

# Szervezeti és Működési Szabályzat

A társasházról szóló 2003.CXXXIII.tv. rendelkezései (a továbbiakban Ttv.) alapján a Budapest, III. Vöröskereszt u.14. sz. alatti társasház közgyűlése az alábbi szervezeti-működési szabályzatot /a továbbiakban: SZMSZ/ alkotja:

## I.

### A TÁRSASHÁZ JOGKÉPESSÉGE

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg, a tulajdonostársak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

## II.

### A KÜLÖN TULAJDONNAL KACSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

1./ A tulajdonostársak külön tulajdonába tartoznak az alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakások és nem lakás célú helyiségek.

2./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, azonban e jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársjogai és törvényes érdekei sérelmével.

3./ Lakás nem lakás céljára abban az esetben használható ill. hasznosítható, ha az a tulajdonostársak nyugalma, külön lakástulajdonuk rendeltetésszerű használatát, ill. a társasház rendes működését nem zavarja és/vagy nem akadályozza.

4./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségek használata, hasznosítása:

a./A közgyűlés határozatával jogosult megtiltani a külön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiség használata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.

b./ Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására ~ 30 napos határidőn belül - a

közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

c./ A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre irányadó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló nyilatkozatot is hozhat.

d./ Rendeltes megváltoztatását megtiltó, vagy feltételt tartalmazó /b. és c.pont/ közgyűlési határozat az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonosok legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magába foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozható.

5./ A tulajdonos köteles:

a./ fenntartani külön tulajdonában álló lakást, ill. nem lakás célú helyiséget,

b./ a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személyek, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a il/2-3. pontban foglalt kötelezettségeket,

c./ a külön tulajdon használatára és hasznosítására során tartózkodni minden olyan tevékenységtől vagy magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait külön tulajdonuk rendeltetésszerű használatában szükségtelenül zavarná vagy akadályozná, ill. amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné,

d./ lehetővé tenni és tőni, hogy külön tulajdonú lakásába a közös képviselő ill. a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg tulajdonosai külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint kárelhárítási vagy a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonos, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

e./ a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt és a tulajdonosokat,

f./ betartani az építkezéssel ill. egyéb tevékenységgel kapcsolatos, a mindenkor

hatályos jogszabályokban, továbbá az SZMSZ-ben foglalt rendelkezéseket.

6./A társasház közössége, ill. a tulajdonostárs köteles megtéríteni 5/d. pont szerinti beavatkozással okozott, a biztosító által meg nem térített kárt.

7./ Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-nek írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka a társasházi közös tulajdonban álló épületrészt érinti.

8./ Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka a közös tulajdont nem érinti. Ha az ilyen - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - építési munka olyan lakás-megosztást, ill. lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel az alapító okiratot módosíthatja.

9./A tulajdonos a Ptk. rendelkezései szerint köteles megtéríteni a tevékenységével vagy mulasztásával, ill. a jogszabályok vagy az SZMSZ ill. közösség egyéb határozatainak megszegésével másnak okozott kárt.

### **III.**

## **A KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK, A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSE**

1./ Közös tulajdon:

a./ Közös tulajdonba tartozik a társasház épületéhez tartozó földrészlet, továbbá az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

b./ Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát /állékonyságát/, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés, vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az -a külön tulajdonba tartozó lakáson vagy nem lakás célú helyiségen belül van.

2./ A közös tulajdon használata:

a./Minden tulajdonostárs, jogosult a közös tulajdon birtoklására és használatára, ez

azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A birtoklás, használat és hasznosítás kérdésében a közgyűlés jogosult dönteni.

b./ A közös tulajdonban építési munkát végezni, továbbá falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcsőházában, udvarán táblát, hirdetményt, világító berendezést elhelyezni a hatályos jogszabályok betartásával és a közgyűlés jóváhagyó határozatával lehet.

3./ Felelősség a társasház- közösséget terhelő kötelezettségek teljesítéséért: A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű /sortartásos kezesség/ szabályai szerint, kivéve, ha az SZMSZ ettől eltérően rendelkezik.

4./ A közös költség viselése:

a./ A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és vagyontárgy fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás / a továbbiakban együtt közös költség/ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha az SZMSZ ettől eltérően rendelkezik,

b./ A közös költség összegéről és viseléséről - az SZMSZ rendelkezéseinek figyelembevételével - a közgyűlés a költségvetés jóváhagyása során jogosult dönteni.

c./ A közös költség körébe tartozó, de a költségvetésben nem tervezett kiadásokról szóban vagy írásban rendkívüli közgyűlés határoz.

5./ A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja:

a./ A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja /pl. vízóra nélküli ingatlanok víz- és csatornadíja, szemétdíj stb./, a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha az SZMSZ vagy a közgyűlés határozata ettől eltérően rendelkezik.

A közgyűlés indokolt esetben jogosult olyan döntést hozni, hogy a nem lakás céljára használt külön tulajdont terhelő, de azon belül nem mérhető szolgáltatások díja meghaladja a tulajdoni hányad szerint járó díjat.

Ezeket a díjakat a közös képviselő a közös költséggel együtt köteles beszélni, előzetesen levonva belőle a közösséget terhelő, a közgyűlés által a költségvetés jóváhagyásakor meghatározott részt.

A külön tulajdonon belül nem mérhető szolgáltatások elszámolása és megfizetése során a mindenkor hatályos külön jogszabályok figyelembevételével kell eljárni,

b./ A közgyűlés a tárgyév január 1-re visszamenőleges hatállyal elkülönítetten állapítja meg a vízórával rendelkező és nem rendelkező tulajdonostársak által fizetendő közös költség összegét, és évente, a költségvetés elfogadásával egyidejűleg határozza meg, hogy a bekötési vízmérőn mért fogyasztásból mennyit kell közösségű célú fogyasztásnak tekinteni.

A tulajdonosok 2 munkanapon belül kötelesek a Vízműveket és a közös képviselőt tájékoztatni a vízórák meghibásodásáról, továbbá haladéktalanul gondoskodni azok javításáról vagy cseréjéről.

A közös képviselő vagy megbízottja évente egyszer ellenőrizheti a külön tulajdonban felszerelt vízórák állását. Ha az ellenőrzés során hibát vagy visszaélést tapasztal, azt jogosult bejelenteni a Vízműveknek.

Amennyiben a tulajdonos az előírt határidőben nem jelenti be a vízóra állását a társasház megbízottjának, a közös képviselő jogosult a külön tulajdonra eső víz- és csatornadíjat az elmúlt év átlagfogyasztásának alapul vételével elszámolni.

6./A külön tulajdonú lakás vagy nem lakás célú helyiség mindenkorai tulajdonosai /jogutódok/ a társasház közösséggel szemben az előző tulajdonosokkal /jogelődök/ egyetemlegesen felelnek a meg nem fizetett közös költség tartozásért.

7./A közgyűlés az éves költségvetés jóváhagyásakor jogosult dönteni felújítási alap képzéséről, mértékéről, felhasználásáról és kezelésének szabályairól.

8./ Jelzálogjog:

a./A közös képviselőt a társasház közössége felhatalmazza arra, hogy a legalább 6 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadnak jelzálogjoggal való megterhelését rendelje el, a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A közös képviselő ezen felhatalmazásnak a 6 havi közös költség tartozásnak megfelelő összegű hátralék keletkezését követő 30 napon belül köteles eleget tenni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelését 6 hónapnak megfelelő hátralékonként meg kell ismételni.

Ha a jelzálogjog bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő legkésőbb 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

A közös képviselő jelzálogjog bejegyzésre irányuló rendelkezését és törlési engedélyét ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni, melynek ügyvédi költségét a tulajdonostárs viseli.

b./ A közös képviselő jelzálogjog bejegyzésére irányuló rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

c./ A tulajdonostárs a közös képviselő rendelkezésének kézhezvételét követő 60 napon belül keresettel kérheti a bíróságtól a jelzálog bejegyzés elrendeléséről szóló rendelkezés érvénytelenségének megállapítását, amennyiben az jogszabály, az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy egyébként az érintett jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

9./ A közös költség megfizetésének határideje és a késedelem esetén követendő eljárás:

a./ Eltérő közgyűlési határozat hiányában a közös költséget előre, a tárgyhoz 20. napjáig kell megfizetni, a közgyűlési határozat szerinti összegben és módon, csekken, átutalással vagy személyesen a közös képviselőnél ill. megbízottjánál.

b./ A közös költség megfizetésével késedelembe eső tulajdonos a késedelembeesés napjától a törvényes késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

c./ A közös költség megfizetésével legalább egy havi késedelembe esett tulajdonosokat a közös képviselő az elmulasztott határidőt követő 1 hónapon belül köteles először szóban, majd szükség esetén írásban felszólítani. A felszólításban 15 napos póthatáridőt kell adni a teljesítésre. Fel kell hívni a tulajdonos figyelmét arra is, hogy a póthatáridő elmulasztása esetén fizetési meghagyás kibocsátására vagy peres eljárás megindítására ill. 6 havi hátralék esetén külön tulajdonos tekintetében jelzálogjog bejegyeztetésére kerül sor.

d./ A tulajdonosok kötelesek a közös képviselőt haladéktalanul tájékoztatni arról, ha a közös költség ill. a nem mérhető szolgáltatások díja - a tulajdonos és a használó megállapodása szerint - a külön tulajdonos használatát /hasznélvezőt, bérlőt stb./ terheli. Ha a használó fizetési kötelezettségét a közös képviselő írásbeli felszólítása ellenére 15 napon belül nem teljesíti, a tulajdonosnak - a Ttv. alapján - helytállási kötelezettsége áll fenn.

e./ A közös képviselő jogosult arra, hogy amennyiben megítélése szerint a fizetési késedelem átmeneti és méltányolható okra vezethető vissza, 1-6 havi haladékos vagy részletfizetési kedvezményt adjon a teljesítésre. A közös képviselő egyéni mérlegelés alapján jogosult eltekinteni a késedelmi kamat megfizetésétől. A tulajdonossal /használóval/ kötött megállapodást, különösen a póthatáridőt és az egyéb feltételeket írásba kell foglalni.

10./ A közös képviselő a közös költség terhére szükség esetén jogosult ügyvédet megbízni, tartozás érvényesítése érdekében vagy más jogi szakértelmet igénylő ügyben. Az ügyvédi munkadíjat közös költség tartozás vagy egyéb jogsértés esetén a jogellenes magatartást tanúsító érintett tulajdonos, más esetben a társasház viseli.

## IV.

### A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

<b>A./Közgyűlés

B./Közös képviselő

C./Számvizsgáló bizottság/a továbbiakban: SZB/

A./ A KÖZGYŰLÉS:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, amelyen minden tulajdonostárs jogosult részt venni.

a./A közgyűlés hatásköre:

A közgyűlés határoz:

1./ a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról,

fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

2./ a külön tulajdont képező ingatlanok használatának, hasznosításának szabályairól,

3./ a közös képviselő és az SZB hatásköréről, eljárásának fő szabályairól,

megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról, és ellenük az esetleges peres

eljárás megindításáról,

4./ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok

szerinti beszámolójának, ezen belül a közös költség összegének elfogadásáról,

megfizetésének módjáról, továbbá az SZB beszámolójának elfogadásáról,

5./ a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról, új közös képviselő

választása esetén az átadás-átvételi eljárás rendjéről és határidejéről,

6./ a szervezeti működési szabályzat megalkotásáról és módosításáról,

7./ a közös tulajdonú épületrészeket érintő építkezésről,

8./ a közös képviselő felhatalmazásáról a hátralékos tulajdonostárs külön

tulajdonára jelzálogjog bejegyeztetésére, legalább 6 havi közös költség tartozás

esetén,

9./ a társasházban külön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek tervezett új

használati ill. hasznosítási módjának megtiltásáról, vagy a feltételhez kötött

hozzjárulásról, a Ttv. 18.§és19. §. szerint,

10./a tulajdonostárs kérelmére a közös tulajdon megszüntetésére irányuló peres eljárásról, olyan épületrészre vonatkozóan, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető /Ttv.25.§./,

11./ az alapító okirat külön felhatalmazása alapján a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások 2/3-os többséggel kívülállónak történő elidegenítéséről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható / Tv. 3.§/2./

12./ a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségéről, és annak módjáról.

13./ a közös tulajdonban álló épületrészek biztosításáról,

14./ a felújítási alap képzéséről, mértékéről, kezeléséről és felhasználásáról,

15./ a bankszámla feletti rendelkezési jogról,

16./ a társasház alkalmazottairól, ill. megbízottairól, díjazásukról és a velük kötendő szerződés egyéb feltételeiről,

17./ a közös képviselő, a takarító és más megbízottak ill. vállalkozók díjának csökkentéséről vagy kifizetésének megtagadásáról, ha a megbízást nem vagy csak részben teljesítette, vagy azt késedelmesen végezte el,

18./ a tulajdonostársaknak a közös képviselő intézkedése vagy mulasztása elleni panaszáról, továbbá a közös képviselő és az SZB közötti vita eldöntéséről,

19./ a közös képviselő életveszély megelőzése vagy a közös tulajdont képező vagyon megóvása céljából tett egyéb halaszthatatlan intézkedéseinek és költségének jóváhagyásáról,

20./ pályázatokon való részvételtől, ennek feltételeinek jóváhagyásáról,

21./ hitel felvételéről,

22./ a társasház nevében kötendő vállalkozási és egyéb szerződések lényeges feltételeiről, kivéve a közös képviselő hatáskörébe tartozó haladéktalanul elvégzendő munkálatokat,

23./ a tulajdonostársak, bérlők vagy más használók által a közösségnek



jogellenesen okozott kár megtérítéséről,

24./ a közgyűlés elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyv két hitelesítőjének megválasztásáról,

25./ peres eljárások megindításáról, a közös képviselő hatáskörébe tartozó, közös költség megfizetésére irányuló eljárások kivételével,

26./ minden olyan ügyben, amelyet a Ttv. vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy az SZB hatáskörébe.

b./ A közgyűlés működésének szabályai:

1./ A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, ha a jelen szabályzat másként nem rendelkezik.

Az SZB hívja össze a közgyűlést, ha a közös képviselő kötelezettségének 15 napon belül nem tesz eleget, megbízásról lemond, vagy vele szemben törvényes kizáró ok áll fenn.

A közgyűlést a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok vagy az általuk által írásban megbízott személy hívja össze, ha a közgyűlés összehívására irányuló kérelmük kézhezvételétől számított 15 napon belül sem a közös képviselő, sem az SZB nem teljesíti kötelezettségét

Ha az összehívás a tulajdonosok kérelmére történt, a meghívóhoz csatolni kell a kezdeményező tulajdonosok névsorát, aláírását, tulajdoni hányaduk és az általuk kezdeményezett napirendi pontok, továbbá az összehívás okának megjelölésével.

2./ Minden tulajdonosokat és általános meghatalmazottakat írásban, bizonyítható módon kell meghívni és egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőház hirdetőabláján vagy más jól látható helyen ki kell függeszteni.

3./ A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés idejét, helyét, a közgyűlés elnöke, jegyzőkönyv vezetője, 2 hitelesítője megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

Napirendi pont indítványozására bármelyik-tulajdonostárs, továbbá a tulajdonosok

10 %-a, és a Számvizsgáló Bizottság jogosult. A meghívónak tartalmaznia kell a

tulajdonosok 10%-a vagy a Számvizsgáló Bizottság által javasolt napirendi pontokat. Egyéb esetekben a közös képviselő dönt a közgyűlés napirendjéről. A meghívóhoz csatolni kell a határozati javaslatokat, az SZB véleményével együtt, valamint az eseti meghatalmazás blankettát.

4./ A meghívót legkésőbb a közgyűlés napja előtt 8 nappal kell megküldeni, a sürgős esetek kivételével.

Sürgős esetben - így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzetben - a meghívót a közgyűlés előtt legalább 2 nappal kell kézbesíteni.

5./ A közgyűlés csak a meghirdetett napirenden szereplő ügyben hozhat érvényes határozatot.

6./ A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer/beszámoló közgyűlés/ kell tartani. Az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb a tárgyévet követő év április 30.-ig kell összehívni.

7./ Kötelező a közgyűlés összehívása, ha olyan kérdésről kell határozni, amely közgyűlési hatáskörbe tartozik, továbbá, ha az összehívást a tulajdoni hányadnak 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.

8./ A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, kivéve, ha a Ttv., az alapító okirat vagy az SZMSZ ettől eltérő jelenlétet ír elő.

9./ A közgyűlés határozatképességét a közgyűlés megnyitása és minden egyes napirendi pontról történő szavazás előtt az elnöknek megválasztott személy és a jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

10./ A közgyűlésen a hozott határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet az elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvet a közös képviselő legkésőbb a közgyűlést követő 8 napon belül köteles gépírással is elkészíteni és hitelesíttetni.

A közgyűlési jegyzőkönyv mellékletét képezi a jelenléti ív, amelyen a tulajdonosok neve mellett fel kell tüntetni az általuk képviselt tulajdoni hányadot. A jelenléti ívet a tulajdonostárs vagy meghatalmazottja írja alá. A meghatalmazások a jelenléti ív mellékletét képezik.

11./ Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnök azt határozatképtelenség miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos Hl. a berekesztést követően fennmaradó napirenddel kell összehívni és megtartani. A megismételt közgyűlés időpontja és helye - az első közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - ez eredeti közgyűlés meghívójában is kitézhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a közgyűlés Hl. a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

12./ Ha a Ttv. vagy az SZMSZ a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben érvényes határozat nem hozható.

13./ A közgyűlésen a tulajdonostársakat a szavazati jog tulajdoni hányaduk szerint illeti meg.

14./ Ha a Ttv. ill. az SZMSZ másképp nem rendelkezik, a közgyűlés Hl. a megismételt közgyűlés határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza.

15./ A közgyűlésen igennel vagy nemmel lehet szavazni. A szavazástól tartózkodó tulajdonostársat az adott napirend kérdésében a határozatképesség megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni.

16./ A határozat meghozatalánál nem szavazhat az a tulajdonostárs, akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít, illetve másfajta előnyben részesít, továbbá az, akivel a határozat szerint szerződést kell kötni, aki ellen pert kell indítani, továbbá aki egyébként közvetlenül érdekelt. Ha a tulajdonostárs valamely ügyben nem szavazhat, őt az e kérdésben történő határozathozatal során a határozatképesség megállapításánál számításán kívül kell hagyni.

17./ Szavazategyenlőség esetén a levezető elnök szavazata dönt.

18./ A közgyűlést a tulajdonostársak közül megválasztott elnök vezeti. A közös képviselő nem lehet levezető elnök olyan közgyűléseken, ahol a napirenden szerepel:

a beszámoló és költségvetés jóváhagyása,

- a közös képviselő megválasztása vagy visszahívása, vagy
- más, a közös képviselő személyével közvetlenül összefüggő kérdés.

19./ Meghatalmazottak:

A tulajdonostársakat meghatalmazott is képviselheti, a Ptk. 222-223.§ rendelkezései szerint. A meghatalmazást közokiratba vagy két tanú által aláírt magánokiratba kell foglalni, és a jelenléti ív aláírásakor kell a közös képviselőnek /a közgyűlést összehívó személynek / átadni.

A tulajdonos által meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden

esetben meg kell hívni.

Nem lehet meghatalmazott a közös képviselő és az a személy, aki a napirenden szereplő kérdésében közvetlenül érdekelt.

20./ A jegyzőkönyveket a közös képviselő köteles 5 évig megőrizni.

A jegyzőkönyvekbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról saját költségére másolatot kérhet. A másolatot a kérelmet követő 8 munkanapon belül át kell adni.

A közgyűlési határozatokról készített jegyzőkönyvi kivonatot a közös képviselő vagy a közgyűlést összehívó SZB elnöke Hl. a tulajdonostársak által megbízott személy a társasház költségére másolatban a közgyűlést követő 8 napon belül megküldi a tulajdonosoknak.

21./ A közgyűlési ill. írásbeli határozatok tervezetét a közös képviselő előzetes véleményezésre köteles átadni az SZB elnökének. Az SZB a tervezetet 8 napon belül írásban véleményezi.

22./ Ha a közgyűlés szóbeli vagy írásbeli határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg az SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását., annak meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Ez a jogorvoslati lehetőség a tulajdonostársat a közös képviselő jelzálogjog bejegyzésére irányuló rendelkezése esetén is megilleti.

c./ A közgyűlés határozatai:

1./ A közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg, kivéve ha a Ttv., az alapító okirat vagy az SZMSZ másképpen nem rendelkezik.

2./ Az összes tulajdon hányaddal rendelkező tulajdonostársak egyszerű szótöbbségű közgyűlési határozata szükséges: a szervezeti-működési szabályzat megalkotása és módosítása kérdésében.

3./ Az összes tulajdon hányaddal rendelkező tulajdonostársak egyszerű szótöbbségű - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magába

foglaló - közgyűlési határozata szükséges: a nem lakás célú helyiség rendeltetése megváltoztatásának megtiltásához, vagy feltételt tartalmazó határozat hozatalához /Ttv. 18-19.§./ 4. /Az összes tulajdon hányaddal rendelkező tulajdonostársak 2/3-os igen határozata szükséges: a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jog gyakorlása /Ttv. 3.§. (2) bek. szerint/kérdésében, az alapító okirat felhatalmazása esetén. 5./ Az összes tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak legalább 4/5-ös szavazattöbbsége szükséges:a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások kérdésében.

d./ írásbeli szavazás:

1./ A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy erre az SZMSZ szerint jogosult más személy /SZB, a tulajdoni hányadok 1/10 -ed része által megbízott tulajdonostárs / felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

2./ Az írásbeli szavazásra történő felhívást, a határozati javaslatot és az SZB írásbeli véleményét a tulajdonostársaknak személyesen, postai úton, megbízott útján vagy a postaládába történő elhelyezéssel kell kézbesíteni.

3./ Az írásbeli szavazók határozatképességét a válaszadók által képviselt tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani.

Eredménytelen az írásbeli szavazás:

a./ az SZMSZ tekintetében, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többségét,

b./ minden más esetben akkor, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségének a Ttv.-ben Hl. az SZMSZ-ben meghatározott mértékét.

4./ A költségvetés és az éves beszámoló jóváhagyásáról írásban nem lehet szavazni.

5./ A tulajdonostársak a határozati javaslatra szavazatukat a kézhezvételtől számított 15 napon belül írásban kötelesek megadni. Sürgős esetben a közös képviselő, ill. az összehívásra jogosult más személy a határidőt 3-8 nappal

lerövidítheti.

6./ írásbeli szavazás esetén a határozat meghozatalának napja az a nap, amikor a tulajdonostársaknak adott határidő lejárt.

7./ A határidő lejárta után a közös képviselő az SZB-tagok jelenlétében 5 munkanapon belül összesíti az érvényes szavazatokat, annak eredményéről jegyzőkönyvet készít, az összesítést követő 8 napon belül pedig írásban értesíti a tulajdonostársakat a határozatokról. A jegyzőkönyvet az SZB elnöke és tagjai hitelesítik.

8./ A közös képviselő /az eljárásra jogosult más személy/ köteles 5 évig megőrizni a közgyűlés és az írásbeli szavazás dokumentumait.

9./ A szervezeti-működési szabályzat ill. módosítási javaslat tervezetét a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

Amennyiben az SZMSZ a tulajdonostársak javaslatai alapján módosul, azt a módosításokkal egységes szerkezetben, a közgyűléstől ill. a szavazás eredményének összesítésétől számított 8 napon belül meg kell küldeni a tulajdonostársaknak.

Amennyiben az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányadok 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő köteles a közgyűlést 15 napon belül összehívni.

10./ Az írásbeli szavazás során az SZMSZ egyéb rendelkezéseit értelemszerűen kell alkalmazni

**B/ KÖZÖS KÉPVISELŐ:**

A közösség ügyeinek intézését a közös képviselő köteles ellátni.

a./ Általános rendelkezések:

1./ Képviselet:

A társasház-közösség képviseletének ellátására bíróság és más hatóság előtt a

közös képviselő jogosult és köteles, képviseleti jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2./ Választás:

A közös képviselőt a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel, határozatlan időre választja meg és bármikor felmentheti.

3./ Felelősség:

A közös képviselő kártérítési felelősséggel tartozik a hatályos jogszabályok, az alapító okirat, az SZMSZ rendelkezéseinek és a közgyűlés határozatainak betartásáért.

4./ A közös képviselővel kötendő szerződés feltételeiről a közgyűlés dönt, a szerződést a társasház-közösség nevében az SZB elnöke írja alá.

b./ A közös képviselő köteles:

1./ előkészíteni és végrehajtani a közgyűlés határozatait, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályoknak, továbbá az alapító okirat ill. szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,

2./ minden szükséges intézkedést megtenni a társasház épületének fenntartása érdekében,

3./közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit, peren kívüli és peres eljárásban, 4./ évenként éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza :

a./ a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztását a jelen szabályzatban megállapított bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és felújításokat, az elvégzett munkák részletezésében,

b./ a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c./ a tervezett és tényleges bevételek, ill. kiadások különbségének záró egyenlegét

a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d./ a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,

e./ a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,

f./ a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, a hátralékos a tulajdonostársak nevének és tartozásuk összegének feltüntetésével,

5./ évenkénti költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:

- a./ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b./ a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- c./ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulása előírásának összegét,
- 6./ gyakorolni a munkáltató ill. a megbízó jogait és teljesíteni kötelezettségeit,
- 7./ a társasház alkalmazottaival ill. megbízottaival szerződést kötni, a közgyűlési határozatban előírt feltételek szerint,
- 8./ a társasház közösség nevében a közgyűlés felhatalmazása alapján megkötni az egyéb vállalkozási, megbízási stb./szerződéseket,
- 9./ nyilvántartást vezetni a tulajdonostársakról, bérlőkről, HI a külön tulajdont más jogcímen használókról, az SZMSZ. rendelkezései szerint,
- 10./ a társasház nevében teljesíteni a hatályos jogszabályi/adó, társadalombiztosítási stb./előírásokat,
- 11./ előkészíteni és benyújtani a pályázati anyagokat, a közgyűlési határozat szerint,
- 12./ a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggő szükséges ellenőrzést /építkezés, vízóra állás stb./ a külön tulajdonú ingatlanban elvégezni,
- 13./ ellenőrizni a közös tulajdon használatát, a házirend betartását, és megtenni a szükséges intézkedéseket,
- 14./ minden olyan feladatot teljesíteni, ami nem tartozik a közgyűlés vagy az SZB kizárólagos hatáskörébe HI. a tulajdonostársak jogosultságai közé.

c./ A közös képviselővel kapcsolatos egyéb rendelkezések:

- 1./ A közös képviselő a számlák kifizetését 300.000.-Ft+ÁFA felett az SZB elnökének vagy kijelölt tagjának véleményezését és aláírását követően teljesítheti.
- 2./ A bankszámla felett a közös képviselő az SZB elnökével vagy tagjával együtt rendelkezhet.
- 3./ A közös képviselő díjazásának összegét a közgyűlés állapítja meg. A tisztség ellátásával összefüggésben felmerült igazolt költségeket a társasház költségvetésének terhére kell elszámolni.
- 4./ A társasház alkalmazottai és megbízottai a közös képviselő irányításával végzik tevékenységüket.
- 5./ A közös képviselővel a tevékenység ellátására szóló szerződést az SZB készíti el és az SZB elnöke írja alá, az SZMSZ. és a közgyűlési határozat szerinti tartalommal. A szerződés határozatlan időre szólhat és a közgyűlés döntése alapján azonnali hatállyal is felmondható.
- 6./ Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás megadása nem jelenti azt, hogy a társasház közössége lemond esetleges kártérítési igényéről.



7./ A közös képviselő közös költség tartozás esetén megteszi a jelen szabályzatban foglalt intézkedéseket.

8./ A közös képviselő jogosult és köteles életveszély és a közös tulajdon közvetlen veszélyeztetése esetén a halaszthatatlan intézkedéseket megtenni, és ezen intézkedéseket a következő közgyűléseire terjeszteni, utólagos jóváhagyás céljából.

9./ A közös képviselő nem köteles az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni, kéréseit és felvetéseiket azonban meghallgatja és a hatáskörébe tartozó problémákat lehetőség szerint megoldja, ha azok a társasházközösség érdekével és a jogszabályok rendelkezéseivel nem ellentétesek. A tulajdonostársak és a közös képviselő közötti vita esetén a közgyűlés dönt.

10./ A közös képviselő a jogszabályokban előírt szakképzettség megszerzését követően társasház-kezelői tevékenységet is folytathat.

11./ A közös képviselő köteles a társasház iratai között őrizni az alapító okirat és az SZMSZ egy földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott példányát, arról a tulajdonostárs kérelmére és költségére másolatot készíteni és 8 napon belül átadni.

12./ A közös képviselő a társasház épület fenntartásához szükséges, előreláthatólag 300.000.-Ft +ÁFA feletti munkálatok elvégzésének szükségessége esetén köteles legalább 3 vállalkozótól árajánlatot kérni, és azokból a legkedvezőbbet kiválasztani. Az értékhatár évente a jelen szabályzatban meghatározott összeg 10%-val emelkedik.

Az árajánlatokat és a megkötendő vállalkozási szerződés tervezetét az SZB köteles írásban véleményezni.

Ezen szabály alól kivételt képeznek a haladéktalanul elvégzendő munkák.

13./ Közgyűlési Határozatok Könyve:

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni.

A Határozatok Könyve a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyvek alapján tartalmazza:

a./ a közgyűlés időpontját és határozatképességének arányát,

b./ a határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelenlévő tulajdonostársak /meghatalmazottak/ nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat, igen, nem, tartózkodás bontásban,

c./ a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

d./ a határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

írásbeli határozathozatal esetén a fenti adatokat értelemszerűen kell feltüntetni.

A Határozatok könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet

14./ A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére - köteles a Határozatok Könyvét ill. az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

15./ A külön tulajdont érintő tulajdonosváltás/adás-vétel/ esetén a tulajdonostárs köteles írásbeli nyilatkozatot kérni a közös költség tartozásról, a hátralék összegének megjelölésével. A közös képviselő a nyilatkozatot 3 munkanapon belül adja át.

16./ A közgyűlés által felmentett közös képviselő köteles az új közös képviselő megválasztásától számított 30 napon belül részére jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes iratot teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

d/ A közös képviselői és a számvizsgáló bizottsági tisztség ellátását kizáró körülmények:

1./ Nem lehet közös képviselővé /számvizsgáló bizottság tagjává/ választani azt a személyt, akit, Hl. azt a gazdasági társaságot, melynek vezetőjét:

- bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, amíg a hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

- a közügyek gyakorlásától illl. közös képviselői tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt,

- aki a választás időpontjában vagy ez előtti két évben olyan gazdasági társaság vezető tisztségviselője volt, amely felszámolási-, csőd-, vagy törlési eljárás során került megszüntetésre,

- továbbá azt a természetes személyt ill. gazdasági társaságot, aki ill. amely ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének határidőben nem tett eleget,
- az aki a mindenkor hatályos gazdasági társaságokról szóló törvény /Gt./ szerint vezető tisztségviselő nem lehet.

2./ A közös képviselőnek/ SZB-tagnak/ megválasztásával egyidejűleg nyilatkoznia kell arról, hogy vele szemben a fenti kizáró körülmények nem állnak fenn.

3./ A közös képviselő /SZB-tag/ megbízása megszűnik, ha a fenti kizáró okok a megbízatás tartama alatt következnek be. Ez esetben az SZB - SZB-tag összeférhetetlensége esetén a közös képviselő - a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles összehívni a közgyűlést, az új közös képviselő /SZB-tag/ megválasztása céljából.

4./ A közgyűlés döntése alapján a közös képviselő Hl. a gazdasági társaság vezetője /SZB tagja/ köteles erkölcsi bizonyítványát, nemleges köztartozásáról szóló igazolását, végrehajtásra átadott tartozás mentességről szóló bírósági igazolást a közgyűlés által meghatározott határidőig az ezzel megbízott személynek másolatban átadni, az eredeti igazolások egyidejű bemutatásával.

#### <b>C. / SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG:</b>

##### a./ Általános rendelkezések:

1./ A közösség gazdálkodásának ellenőrzését, a közös képviselő ügyintézését az SZB végzi.

2./ Az SZB elnökét és tagjait a közgyűlés választja meg, egyszerű szótöbbségi határozattal.

3./ A bizottság 3 tagból áll.

4./ A bizottság tagjai tevékenységüket díjazás nélkül végzik, de a közgyűlés jogosult ettől eltérően határozni.

5./ A kötelezettségeik teljesítése során felmerült, számlával igazolt költségeket a társasház megtéríti.

6./ Számvizsgáló bizottság tagjává csak tulajdonostárs választható.

##### b./ A Számvizsgáló Bizottság hatásköre és feladata:

1./ bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,

2./ havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát, a számviteli, adózási vagy egyéb

jogszabályi előírások teljesítését,

3./ véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, különösen a költségvetést és elszámolást, a jelen szabályzatban meghatározott értékhatár felett a számlákat, továbbá a nem tervezett, de haladéktalan elvégzendő munkálatok költségkihatását, a jelen szabályzat szerint,

4./ javaslatot tesz a közös képviselő személyére és díjazására,

5./ haladéktalanul összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, vagy lemond megbízásáról, ill. ha vele szemben törvényi kizáró ok áll fenn

6./ ellenőrzi a közgyűlési határozatok végrehajtását,

7./ az évi rendes közgyűlésen beszámol tevékenységéről,

8./ ellátja az SZMSZ a közgyűlés által hatás körébe utalt egyébfeladatokat,

9./ írásban véleményezi a társasház fenntartásához szükséges munkálatok elvégzéséhez a közös képviselő által kért vállalkozói árajánlatokat és a vállalkozási szerződés tervezetét.

10./ A közös képviselő és az SZB közti vitában a közgyűlés dönt.

11./ A közgyűlés felhatalmazása szerint az SZB elnöke szerződést köt a közös képviselővel.

c./ Ügyrend és választás:

1./ Az SZB döntéseit egyszerű szavazattöbbséggel hozza.

2./ Az SZB az alapító okirat és az SZMSZ rendelkezései figyelembevételével ügyrendjét maga állapítja meg, és azt a választást követő első közgyűlésen ismerteti a tulajdonostársakkal.

3./ Az ügyrendet az SZB a megválasztását követő 8 napon belül, egyszerű szótöbbséggel hagyja jóvá. Az ügyrendben szabályozni kell, hogy a bizottság milyen módon és rendszerességgel teljesíti kötelezettségeit, továbbá, hogy milyen munkamegosztás van a tagok között.

4./ Az SZB legalább negyedévente egy alkalommal köteles ülést tartani.

## V.

### A BÍRÓSÁGI ELJÁRÁS MEGELŐZÉSE:

A társasház közösség és a tulajdonostárs, ill. a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek egymással megállapodni nem tudnak - közvetítő eljárást lehet kezdeményezni, a külön törvény rendelkezései szerint. A közvetítői eljárás kezdeményezéséhez az érintettek írásba foglalt közös megegyezése, Hl. közgyűlési határozat szükséges.

## VI.

### ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉG:

1./ A tulajdonostárs köteles bejelenteni a közös képviselőnek:

a/ külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

b/ lakcímét és az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, ill. jogi személy nyilvános adatait,

c/ a külön tulajdonában lakó személyek számát,

d/ a külön tulajdonát bérlő vagy más jogcímen használó személyek b./ pontnak megfelelő adatait,

e./a hasznélvező személy nevetés nyilvános adatait.

A c./ és d./ pontban foglalt adatokat akkor kell bejelenteni, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt /használót/ terheli vagy azt - az SZMSZ rendelkezése szerint - a bent lakó személyek száma szerint kell megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt/használót/ adatai bejelentésének kötelezettségéről legkésőbb a birtokbavétellel egyidejűleg írásban tájékoztatni.

2./ Az adatszolgáltatási kötelezettség első alkalommal a szervezeti-működési szabályzat hatálybalépését követő 30 napon belül, ezt követően pedig a birtokbavételtől számított 30 napon belül terheli a tulajdonosokat, ill. a bérlőket /használókat/.

Az adatszolgáltatási kötelezettségnek a tulajdonostársak ill. a bérlők /használók/ úgy kötelesek eleget tenni, hogy a fenti határidőn belül:

a./ vagy fénymásolatban átadják a közös képviselőnek az adatváltozást igazoló okirat /adásvételi, bérleti, használati stb. szerződést, hagyatékátadó végzést stb./ fénymásolatát, melyen jogosultak előzetesen törölni a VI/ 1. pontban fel nem sorolt adatokat, egyidejűleg írásban közlik az 1/c. és 1/d. pont szerinti adatokat,

b./ vagy írásban bejelentik a felsorolt adatokat.

A közös képviselő a bejelentett adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az adatokat a bejelentést követő 3 munkanapon belül át kell vezetni a nyilvántartáson.

A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bériő vagy volt bérlő /használó/ a közös költség tartozását, illetőleg a fenti szolgáltatókkal szemben fennálló díjtartozását igazoltan kiegyenlítette, a közös képviselő a tartozással összefüggő adatokat 3 munkanapon belül köteles törölni.

## VII.

### **AZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA:**

a./ Az alapító okirat módosításához általában valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntése szükséges.

b./ Amennyiben az alapító okirat módosításával az összes tulajdonos 4/5-e egyetért, és a kisebbségben maradó tulajdonostársak a szavazás napjától számított 30 napon belül nem nyújtanak be keresetet a bírósághoz, az alapító okirat módosítása hatályba lép.

c./ Ha az alapító okirat olyan a külön tulajdont nem érintő számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársaktulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével meghozott határozatával a hibát kijavíthatja.

d./ Ha a társasház alapító okirata a bejegyzéskor hatályos törvény rendelkezéseivel ellentétesen vagy hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os határozatával az alapító okiratot kijavíthatja vagy kiegészítheti.

e./ Ha a külön tulajdonban álló ingatlanban a közös tulajdont nem érintő - az

építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható engedélye alapján elvégzett - építési munka olyan lakás-megosztást ill. összevonást eredményez, amelynek eredményeként a többi tulajdonostárs közös tulajdoni hányada nem változik, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszeri szavazattöbbség határozatává! az alapító okiratot módosíthatja.

## VIII.

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK:

- 1./ A szervezeti- működési szabályzatot a közgyűlés a csatolt jegyzőkönyv szerint a törvényes rendelkezéseknek megfelelően jóváhagyta. Az SZMSZ 1. sz. mellékletét képezi a házirend.
- 2./ A közösség a jelen szabályzatot a hatályos jogszabályok és az SZMSZ rendelkezései szerint bármikor módosíthatja.
- 3./ A közgyűlés a szabályzat jóváhagyásával egyidejűleg hatálytalanítja az alapító okiratnak az SZMSZ-ben szabályozott rendelkezéseit/IV/1.a-e., IV/1.g.-k, IV/2.JV/3. pont, IV/4. pontból a vegyes tulajdonú házakra vonatkozó 1,2. és 3. bekezdése/. Az alapító okirat I, II, III. és IV/1.f. pontja, IV/4. pontjának 4.5.,6.7.8. és 9. bekezdése hatályban marad.
- 4./ A jelen szabályzat a jóváhagyással hatályba lép.
- 5./ Az SZMSZ-t az ingatlan nyilvántartáshoz a jóváhagyó közgyűlés jegyzőkönyvével és a jelenléti ívvel együtt be kell nyújtani.

Budapest, 2004 11 04

Közös képviselő