

**A Miskolc, Ady u. 1. sz. Társasház**  
**SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

**1. számú módosítása**  
a módosításokkal egységes szerkezetben

**Általános adatok:**

- A társasház neve: Ady u. 1. sz. Társasház
- A társasház címe: 3527 Miskolc, Ady u. 1. sz.
- Az ingatlan helyrajzi száma: 3583

Jelen Szervezeti Működési Szabályzat a közgyűlés döntésével lép hatályba.

Az SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései irányadóak.

- I. Társasház Szervezete
- II. Közös tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések
- III. Külön tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések

**I. A Társasház Szervezete**

**Alapvető rendelkezések:**

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak, vagy a tulajdonos társaknak az ezzel kapcsolatos ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit jelen Szervezeti és Működési Szabályzat rögzíti.

**1.) Közgyűlés:**

A társasház közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

A Közgyűlés határoz:

- a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról
- b.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő (társasház kezelő) tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő (társasház kezelő) tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, mely jóváhagyás nem jelenti azonban az esetleges kártérítési igényről történő lemondást
- c.) minden olyan ügyben, amelyet a Szervezeti Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe

#### A Közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

- a Közgyűlést a közös képviselő hívja össze
- a Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell helyezni;
- a meghívót – kivéve a sürgős esetet – a Közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni;
- a közgyűlési meghívót, ha ezt a tulajdonostárs kéri, e-mailben is el lehet küldeni. Ilyen esetben az e-mailnek megadott címre történő elküldésével a meghívót kézbesítettnek kell tekinteni;
- ha a tulajdonostárs írásban más meghatalmazottat kér fel, a meghatalmazott teljes joggal képviseli a tulajdonostársat. Ezt csak írásban történhet. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltnak, két tanú név és cím aláírásával ellátva kell benyújtani.
- a meghívónak tartalmaznia kell: a közgyűlés időpontját és helyét; a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztásra, valamint a szavazásra előterjesztett napirendeket;
- tulajdonosi kezdeményezésre összehívott közgyűlés esetén a meghívónak tartalmaznia kell egyéb rendelkezéseket is pl. napirend felvételét kezdeményező nevét és egybehívás okát;
- a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben, érvényes határozatot hozni nem lehet;
- közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani;
- a közgyűlés mindenekelőtt levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és jegyzőkönyv hitelesítőt választ meg.

A közgyűlés levezető elnökét a közgyűlés jelenlevő tagjai választják meg.

- a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés ennél több tulajdonostárs jelenlétét követeli, a közgyűlés nem hozhat határozatot. A jelenlévők pontos számba vétele a jegyzőkönyvvezető kötelezettsége, a jelenléti ív adatai alapján. A levezető elnök feladata a szavazatok összeszámolása és az eredmény kihirdetése. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést határozat képtelenné nyilvánítja és berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlés, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, de legkorábban ugyanazon a napon az eredeti közgyűlés időpontját követő 15 perc elteltével is meg lehet tartani. A megismételt közgyűlést más időponttal, de az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a közgyűlés meghívójában is fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Th. tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott tulajdoni arányt követel meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- a közgyűlésen - határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy az aláírásával hitelesít. Ennek egy hiteles példányát, a közös képviselő köteles a társasház iratai között megőrizni. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatról a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban a közgyűlés

megtartásától számított 8 napon belül értesíteni köteles. A jegyzőkönyv vezetése helyett – vagy azzal együtt – hangrögzítő használata is megengedett. A hangrögzítő használatáról a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel határoz.

- közgyűlési határozat közgyűlés tartása nélkül írásban is meghozható, kivéve az éves beszámoló és a költségvetés elfogadás kérdése.
  - az írásban történt vélemény nyilvánítást abban az esetben kell alkalmazni, ha ezt a közgyűlés vagy a közös képviselő indokoltnak tartja.

*Az írásbeli szavazás részletes szabályai:*

A közös képviselő a határozattal kapcsolatos tájékoztató anyagot és a határozat tervezetét azzal küldi ki az egyes tulajdonosoknak, hogy arra az iratok kézhezvételét követő 8 napon belül írásban a szavazó lap felhasználásával / *igen, nem, tartózkodom* rovatok valamelyikének kiválasztásával/ döntéséről írásban tájékoztatni köteles a közös képviselőt. Az írásban beérkezett szavazatok feldolgozása a társasházkezelő (közös képviselő) feladata.

- Eredménytelen az írásbeli szavazás a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget, minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

- A beérkezett szavazatok értékeléséről a nyilatkozattételi határidő lejártát követő 8 napon belül jegyzőkönyv felvétele kötelező, amelyben rögzíteni kell a határozatképességet, a leadott szavazatok arányát és az írásbeli szavazás eredményét / a meghozott határozatot. Az írásbeli szavazatokat a jegyzőkönyv eredeti példányához csatolni kell. Az írásbeli szavazat csak akkor érvényes, ha a tulajdonos azt saját kezével írta alá. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonos vagy hozzátartozó meghatalmazottként csak akkor járhat el, ha az erre vonatkozó meghatalmazás közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban a közös képviselőhöz (társasházkezelőhöz) legkésőbb az írásbeli szavazattal egy időben megérkezik.

Az írásban leadott szavazatokat bármely társasházi tulajdonos megtekintheti. Az írásbeli szavazatok eredményét a közös képviselő írásban köteles a tulajdonosokkal a határozat meghozatalát követő 8 napon belül közölni.

A Szervezeti Működési Szabályzat elfogadásáról szóló írásbeli szavazás eredményéről a tulajdonosokat 8 napon belül írásban, a határozat megküldésével tájékoztatni kell. A Szervezeti Működési Szabályzatot a tulajdonosi közösség az ismertett szabályzatok szerint bármikor módosíthatja. A Szervezeti Működési Szabályzatot és annak módosítását az ingatlan nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Az egyes közgyűlési határozatok meghozatalához szükséges szavazatok aránya:

- a) 100 %-os szavazattöbbséggel meghozható döntések köre:
  - o az alapító okirat,
  - o az alapító okirat módosítása, kivéve, ha közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát úgy gyakorolhatja, hogy az alapító okirat módosításával a tulajdonosok összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonosok 60 napon belül nem élnek kereseti jogukkal,
- b.) Az összes tulajdonos tulajdoni hányada 2/3-os többségével meghozható döntések köre:

- o a közös tulajdonba tartozó épületrész elidegenítéséről való döntés, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.
- o A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

c.) Az összes tulajdonos tulajdoni hányada többségével meghozható döntésének köre:

- o az SZMSZ megalkotása és módosítás
- o Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére,
- o mely olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

d.) Egyszerű szavazat-többséggel meghozható döntések köre:

- o a közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szótöbbséggel hozza meg határozatát a közgyűlés, a fent már említett körökbe nem tartozó kérdésekben
- o a hatóság felhívására a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon használati módja megváltoztatásának megtiltása, ha az a társasház működését vagy a lakók lakhatását, nyugalmaát zavarja.

e.) Tulajdonos szavazati jogának korlátozása:

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a Társasházi törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

f.) Egyénileg járhat el a tulajdonos:

Minden tulajdonosnak jogában áll a hatóságok felé eljárni olyan nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon használati módjának megváltoztatása érdekében mely a lakhatását vagy a nyugalmaát zavarja.

A Szervezeti-Működési Szabályzat

Meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;

Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló

tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek a társasházi törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

A települési önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban - rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a felhívására harmincnapos határidőn belül meghozott közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

Amennyiben a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a közgyűlés a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

A lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a közgyűlés a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A közösség a közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat ezen határozat érvényességéhez előírja a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazatát is.

## **2. A közös képviselő feladata és számadási kötelezettsége**

A tulajdonostársak a közösségből szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak, vagy döntenek arról, hogy mely társasházkezelő szervezettel kötnek szerződést.

A közös képviselő köteles a közgyűlési határozatot előkészíteni és végrehajtani, gondoskodni az épület fenntartásáról, a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézéséről, úgy, hogy az megfeleljen a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek.

### **1.) Gazdasági, számviteli és pénzügyi feladatok:**

- Éves költségvetési javaslat előkészítése a közgyűlési döntéshez
- A tulajdonost terhelő közös költség kiszámítása, közlése
- Nyilvántartás vezetése a tulajdonosi közösség költség befizetési kötelezettségéről és annak teljesítéséről

- Tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat kiadása a közös költség tartozásról
- Tulajdonosváltás esetén az érintett ingatlanra vonatkozó határozatok bemutatása
- Elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak kifizetése, utalványozása
- Likviditási helyzet folyamatos figyelése, tervezése
- Adó- és tb bevallási és befizetési kötelezettségek teljesítése, adózással összefüggő egyéb ügyek intézése
- A számviteli szabályok szerinti naplófőkönyv vezetése
- A számviteli szabályok szerinti éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése
- Az elfogadott beszámoló alapján a társasház mérlegének elkészítése
- Iratok, okmányok, bizonylatok megőrzése az irattározás rendje szerint

## 2.) Műszaki feladatok:

- Műszaki bejárások, javítási feladatok meghatározása
- Szükséges építési, szerelési munkák megrendelése, ehhez kapcsolódó árajánlatok beszerzése, a kivitelezett munkák ellenőrzése
- Az üzemeltetési és karbantartási munkákhoz az átalány és egyéb vállalkozói szerződések megkötése
- Az elvégzett munkák műszaki ellenőrzése, átvétele, igazolása
- Nagyobb munkák elvégzéséhez műszaki szakvélemény, valamint engedélyezési és kiviteli tervek megrendelése
- Szükségszerű műszaki ellenőr biztosítása
- Tűz-, érintés- és villámvédelmi szabványossági vizsgálatok elvégzése
- Az azonnali beavatkozást igénylő hibák elhárítása

## 3.) Jogi feladatok:

- A törvényesség betartása és betartatása
- Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetének kidolgozása, az időközben szükségessé váló módosítások előterjesztése
- Munkaszerződés megkötése, munkáltatói jogok gyakorlása
- Megbízási, vállalkozási szerződések megkötése
- Bérleti szerződések kötése, bérbeadói jogok gyakorlása
- Eljárás a hátralékos tulajdonosokkal szemben
- Jótállási, szavatossági jogok érvényesítése
- Eljárás a tulajdon védelme, valamint a birtokháborítás ügyében
- Jelzalog bejegyeztetése, az 50 eFt-ot meghaladó tartozással rendelkező tulajdonostársak felé, ezek nyilvántartása, a bíróság és más hatóságok előtt képviselése, valamint az ügy lezárását követően ennek törlése.

## 4.) Szervezési feladatok:

- a közgyűlés összehívásával és lebonyolításával kapcsolatos teendők ellátása, a közgyűlési anyagok előkészítése, határozatok nyilvántartása a Határozatok Tárában, okiratok irattározása (meghívók, jelenléti ívek, meghatalmazások, megbízások, jegyzőkönyvek)
- a közgyűlési (határozatok) (esetleg jegyzőkönyvek) tartalmának tulajdonosok részére történő eljuttatása a társasház döntésnek megfelelően
- munkavédelmi oktatás megszervezése a munkavállalók részére
- munkáltatói jogkörben a takarító kiválasztása

## 5.) Ellenőrzési feladatok:

- az egyes munkavégzések ellenőrzése
- tűzvédelmi előírások betartásának ellenőrzése
- a közösen használt helyiségek tűzvédelmi és a rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

## 6.) A közös képviselő dönt az alábbi ügyekben:

- az elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak kifizetése, ellenőrzése, utalványozása
- javítási feladatok figyelemmel kísérése, meghatározása
- a szükséges építési-, szerelési munkák megrendelése, a tervszerű karbantartási, felújítási munkák kivitelezőitől beérkezett ajánlatok alapján ésszerű döntés a kiválasztás kérdésében
- a feladatkörébe tartozó minden olyan döntést igénylő ügyben, amelyben nemcsak javaslattételi joga van

A társasházkezelő (közös képviselő) szakképesítéssel kell, hogy rendelkezzen, illetve gazdasági társaság ilyen képzettségű személyt köteles alkalmazni.

## II. Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

- 1.) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdonú tárgyak, helyiségek használatára, ez azonban nem sértheti a többi a tulajdonostárs tulajdonhoz fűződő jogát és jogos érdekét. A Közgyűlés a birtoklás, használat továbbá a hasznosítás módját meghatározhatja.
- 2.) A közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának költségeit együtt közös költségnek nevezzük. A közös költség fedezetet nyújt a Társasház üzemeltetésére, karbantartására és felújítására, mint pl.:
  - a.) albetét szerinti állandó költség (*a ténylegesen használt alapterület* alapján fizetendő):
    - takarító munkabére, járulékai
    - közös képviselő (társasházkezelő) díja
    - szemétszállítás
    - közös helyiségek áramdíja (pl. lift, lépcsőház világítás stb.)
    - karbantartási, üzemeltetési alap
  - b.) számított alapterület szerint állandó költségelemek (*a ténylegesen használt alapterület* alapján fizetendő):
    - felújítási alap
    - társasház biztosítás
    - rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások
  - c.) mérőórával mért változó költségelem (*a ténylegesen használt alapterület* alapján fizetendő):

- víz- és csatornadíj, mely az épület főmérő órái által mutatott értéknek és az egyes albetétekbe szerelt mellékmérő órákon mért fogyasztás összegének a különbözete.
- 3.) A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak *a ténylegesen használt alapterület* alapján a fent meghatározott számítás szerint kötelesek hozzájárulni. A közös költséget a tulajdonosok havonta, egy összegben, előre, legkésőbb azonban a tárgy hó 15. napjáig kötelesek megfizetni.
- a befizetés módja a Közgyűlés határozata alapján történhet készpénzfizetéssel, vagy átutalással, ill. pénztáron keresztül a közösség üzemeltetési számlájára.
  - a közös költség mértékét a társasház költségvetési tervében foglaltak szerint a Közgyűlés külön határozatban hagyja jóvá.
  - a külön tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségét is a Közgyűlés határozza meg, és hagyja jóvá.

Háromhavi közös költség hátralék esetén a közös képviselő (társasház kezelő) az adós tulajdonostársat 8 napos fizetési határidő tűzésével, a tartozás megfizetésére írásban felszólítja.

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az társasházi törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül a Szervezeti-Működési szabályzat ezen felhatalmazása alapján a közgyűlés összehívása nélkül is jogosult elrendelni.

A közgyűlés szükség esetén pótközös költség befizetését rendelheti el, ha a társasház pénzeszközei nem fedezik a ház karbantartási, fenntartási költségeit. A határozat meghozatala a közös költség megfizetésére vonatkozó szabályok szerint történik.

### **III. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek:**

- 1./A tulajdonostársakat a külön tulajdon tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. Ezt azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Lakáscélú helyiségben nem lakáscélú tevékenység csak a társasházi tv. biztosította keretek között végezhető.
- 2./A lakóépületben nem lakás céljára szolgáló helyiségben engedélyhez kötött tevékenység csak akkor folytatható, ha a hatóság felhívására a lakóközösség 30 napon belül nem hozott tiltó határozatot.
- 3./A tulajdonostárs köteles:
  - a.) fenntartani és karbantartani a külön tulajdonában álló albetétet
  - b.) szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa az 1.) pontban foglaltakat
  - c.) lehetővé kell tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonúban a közös képviselő, vagy a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási munkák elvégzése céljából a bentlakó háborítása nélkül az alkalmas időben bejuthasson
  - d.) az albetétben tervezett építkezésekről, átalakításokról a közös képviselőt minden esetben értesíteni kell;



A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 30 napon belül bejelenteni, ha a tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában tulajdonosváltás történik, illetve ha azt másnak bármilyen jogcímen birtokba adja. Ebben az esetben a külön tulajdonában lakó személyek számát is be kell jelenteni.

Amennyiben a tulajdonostárs a tulajdonában álló ingatlant elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, úgy a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetést követő 30 napon belül köteles bejelenteni a közös képviselőnek:

- a haszonélvező nevét, és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait,
- a külön tulajdonú albetét vonatkozásában a tulajdonos személyében történő változását,
- az új tulajdonosnak az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait,

4./Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás, vagy nem lakás céljából szolgáló helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó okoz, a közösséget szolgáló, közösen használt épületrészben, vagy közös helyiségekben.

5./Ha a tulajdonostárs a kártérítési kötelezettséget nem teljesíti a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. Amennyiben a lakás használó nem tartaná be az együttélési szabályokat, a közös képviselő írásban kell, hogy figyelmeztesse a használt ingatlan tulajdonosát.

6./A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti pontokban említett történésekről, adatokról nyilvántartást vezessen. Az ezen birtokában lévő adatokról kizárólag a bíróság részére adhat tájékoztatást és erről értesíteni kell az albetét tulajdonosát.

Miskolc, 2021. .... ..

közös képviselő

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem:

Miskolc, 2021. .... ..