

Szervezeti-Működési Szabályzata

a

**8380 Hévíz, Rákóczi utca 17.
szám alatti
Rózsakert Társasháznak**

2018. február 7.

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Heilikon u. 6.
Adószám: 53777168-1-A
Tel.: +36 83/340-123
Mobil: +36 90/275-1234

A 8380 Hévíz, Rákóczi utca 17. szám alatti Rózsakert Társasház

Szervezeti-Működési Szabályzata

A Társasház Alapítója, **Hévíz Város Önkormányzat** (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) a 2018. január 25.-én tartott alakuló közgyűlésen a Képviselőtestület 14/2018 (I.25.) sz. határozatával a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (a továbbiakban: Társasházi tv., röviden: Tt.) 14. §-ának megfelelően és az Alapító Okiratban kapott felhatalmazás alapján a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát a következők szerint fogadta el:

A Szervezeti és Működési Szabályzat célja

A Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban Szervezeti és Működési Szabályzat vagy SzMSz) célja, hogy szabályozza a Társasház szervezeti felépítését, szerveinek hatás- és feladatkörét, azok jogait és kötelezettségeit, a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére, a közös tulajdon fenntartása és felújítása, a korszerűsítés, valamint minden, a rendes gazdálkodás keretein belüli vagy kívüli intézkedések kapcsán szükséges döntés meghozatalának rendjét, a közös költség és a közösség egészét terhelő kötelezettségek viselését és a költséghátralékok megfizetését, a Társasház és a Társasház-kezelő kapcsolatának rendjét, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználását és a házirendet.

I. A Társasház szervei

A Társasházi szervek

- Közgyűlés
- Közös képviselő vagy Intézőbizottság
- A gazdasági ellenőrzést segítő személy

A Társasház szervei az alapításkor

- Közgyűlés
- Közös képviselő

A) A Közgyűlés

Az Alakuló Közgyűlés

1. A Társasház tulajdonosi-közösségének döntési jogait az Alakuló Közgyűlés egybehívásáig – és mivel a Társasház egyetlen tulajdonosa az Alapító, az Alakuló Közgyűlésen is – az Alapító egy személyben gyakorolja.
2. Az Alakuló Közgyűlést az Alapító Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületi ülésével egyidőben, annak napirendi pontjaként kell megtartani. Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak - a társasháztulajdon és a külön tulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő



DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 53777166-1-40
Tel.: +36 83 340-136
Működési idő: 09:00-17:00

bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.

3. Az Alakuló Közgyűlést oly módon kell összehívni, hogy az határozhasson a Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásáról, a Társasház közös képviselőjének vagy - a közös képviselő helyett - Intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról.

A közgyűlés hatásköre

4. A Közgyűlés a Társasház legfőbb döntéshozó szerve.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörben határoz

- a) az alapító okirat módosításáról;
- b) a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- c) a Szervezeti és Működési Szabályzat és a házirend megalkotásáról, illetve módosításáról;
- d) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról
- e) a közös tulajdonban kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről;
- f) a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítási módjának megváltoztatása tárgyában;
- g) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- h) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- i) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő vagy az Intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- j) a felújítási alap képzéséről, illetve felhasználásáról;
- k) a Közös képviselőnek vagy az Intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- l) a Közös képviselő (az Intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a Számvizsgáló Bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- m) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- n) minden olyan ügyben, amelyet jogszabály vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a Közös képviselő vagy az Intézőbizottság, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

A szavazati jog

5. A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. E rendelkezéstől érvényesen sem az alapító okiratban, sem a Szervezeti és Működési Szabályzatban, sem egyedi közgyűlési határozattal nem lehet eltérni.
6. A Közgyűlés illetőleg a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányadok egyszerű többségével határoz, ha jogszabály vagy annak keretein belül az SzMSz másként nem rendelkezik.



DR. SÓÓS CSONGOR ügyvéd
8360 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 53777168-1-40
Tel.: +36 (83)340-133
Fax: +36 89/2767-694



Az érvényes döntéshez szükséges szavazati arányok

7. Az alapító okirat módosításához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.
8. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.
9. Az olyan ingatlanrész közösség általi elidegenítéséhez, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös többséggel elfogadott határozat szükséges.
10. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados többséggel elfogadott határozat szükséges az olyan ingatlanrész közösség általi elidegenítéséhez, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető feltéve, hogy erre az alapító okirat felhatalmazást ad.
11. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados többséggel elfogadott határozat szükséges a közös tulajdonban kamerarendszer kiépítéséhez és üzemeltetéséhez.
12. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat szükséges a Szervezeti és Működési Szabályzat megállapításához és módosításához.
13. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat tilthatja meg a nem lakáscélú helyiség használatának megváltoztatását, ha azt engedélyköteles tevékenység végzése érdekében kérik. A 978/A/1., 978/A/3., 978/A/6. hrszú ingatlanok – ide értve a 978/A/3. hrszú étteremhez kapcsolódó teraszt is – használatának megváltoztatása tárgyában ilyen határozat meghozatala iránti kérelem nem terjeszthető elő, azt közös képviselő sem terjesztheti a közgyűlés elé, illetőleg az előterjesztett kérelmet el kell utasítani.

A Közgyűlés összehívása

14. A Társasház évente legalább egyszer tart Közgyűlést (rendes közgyűlés). Az előző évi elszámolásról, az új költségvetés megállapításáról minden év május 31-ig kötelező Közgyűlést tartani. A költségvetés tervezetét, valamint az elszámolást a Közös képviselő, a Számvizsgáló Bizottság véleményével együtt, köteles a tulajdonostársaknak a meghívóval együtt megküldeni.
15. A Közgyűlést – az Alakuló Közgyűlés kivételével – a Közös képviselő hívja össze.
16. Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a Közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a Közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a Számvizsgáló Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
17. A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat és a tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt írásban meg kell hívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) ki kell függeszteni.
18. A meghívót, ideértve a megismételt Közgyűlésre szóló meghívót is, ha azt nem az eredeti Közgyűlés meghívója tartalmazza – sürgős esetet kivéve –, legkésőbb a Közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell a tulajdonostársak részére megküldeni. Sürgős esetnek minősül különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.



DR. SUÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Halászló u. 6.
Adószám: 53777103-1-40
Tel.: +36 83/340-130
Fax: +36 83/340-130

19. A meghívónak tartalmaznia kell a Közgyűlés időpontját és helyét; a Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. „Egyéb kérdések” vagy hasonló bizonytalan megjelöléssel nem lehet napirendet tűzni. A meghívóban közölni kell az esetleges megismételt Közgyűlés helyét, idejét és azt is, hogy ez a jelenlévő tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes azzal, hogy ahol a Társasházi tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
20. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
21. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket.

A Közgyűlés helye és ideje

22. A Közgyűlés helye a Társasház valamelyik épületrésze vagy a Közös képviselő által választott más, a résztvevők elhelyezésére alkalmas helyiség, amely a Társasház címe szerinti településen található. Nem tartható Közgyűlés vasárnapokon és ünnepnapon. Nem hirdethető meg a Közgyűlés kezdete 20.00 órára vagy azt követően.

A Közgyűlés működésének rendje

23. A Közgyűlésen minden tulajdonostárs jogosult személyesen vagy képviselője útján részt venni. Az általános és a Közgyűlésre szóló eseti meghatalmazást legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Vak vagy írástudatlan személy által adott meghatalmazás csak közokiratban érvényes. A határozatlan vagy öt évnél hosszabb időre szóló általános meghatalmazás öt év elteltével hatályát veszti. A Közös képviselő, a Számvizsgáló Bizottság tagja és a Társasházkezelő vagy annak alkalmazottja a Közgyűlésen másik tulajdonostársat nem képviselhet.
24. A Közgyűlést az azt egybehívó személy (szervezet esetén annak képviselője) nyitja meg. Ha az nincs jelen, bármelyik tulajdonostárs megnyithatja. A Közgyűlés mindenekelőtt levezető elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt, majd a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonostársakat választja meg. Ha a Közgyűlést a Számvizsgáló Bizottság elnöke vagy a legalább 10 %-os tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak megbízottja hívta össze, ő a levezető elnök.
25. Nem lehet levezető elnök vagy hitelesítő tulajdonostárs az, aki:
 - a Társasházzal vagy a tulajdonosi közösséggel perben áll,
 - akivel szembeni igényérvényesítést, vagy akinek önálló igényét az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
 - akinek egyedüli, a közös vagy külön-tulajdon használatával kapcsolatos magatartását az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
 - aki legkevesebb 3 havi közös költség hozzájárulásának megfelelő összeggel tartozik a Társasháznak.
26. A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. Jegyzőkönyvvezető jelenlétéről a Közös képviselőnek kell gondoskodni. A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője tulajdonostárson kívüli személy is lehet.
27. A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
 - a) a Közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 53777168-1-10
Tel.: +36 83/340-136
Mobil: +36 30/2757-891

- b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza;
 - c) a Közgyűlés határozatképességének megállapítását;
 - d) a tárgyal napirendek összefoglalását;
 - e) a Közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
28. Ha a Közgyűlésről a jelenlévők hozzájárulásával hangfelvétel készül, azt legalább egy évig meg kell őrizni.
29. A jegyzőkönyvet és a Közgyűlés külön íven szövegezett vagy a jegyzőkönyvbe foglalt határozatát a Közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.
30. A Közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.
31. Az elfogadott határozatokat visszahivatkozásra alkalmas jelöléssel kell ellátni egy folyamatosan alkalmazott jelölőrendszer keretében (pl. 1/2018/01.01. sz. határozat, 2/2018/02.28. sz. határozat stb.).
32. A jegyzőkönyvet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A hiteles példányt a Közös képviselő köteles megőrizni. Ehhez a példányhoz kell mellékelni a kéziratot, a jelenléti ívet és a meghatalmazásokat. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról saját költségére másolatot kérhet.

Határozatképesség

33. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés csak minősített többséggel vagy valamennyi tulajdoni hányad egyetértésével hozható meg, a határozatképességhez a minősített többségnek, illetve valamennyi tulajdoni hányadnak jelen kell lennie.
34. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Megismételt Közgyűlés

35. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani.
36. A megismételt Közgyűlést a határozatképtelen Közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált Közgyűlés esetén a Közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen Közgyűlés napjára is kitűzhető.
37. A megismételt Közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, de olyan kérdésben, ahol a Társasházi tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.



DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 53777168-1-40
Tel.: +36 86/340-136
Mobil: +36 90/2767-994

Az írásbeli szavazás

38. Közgyűlés tartása helyett a Közös képviselő elrendelheti az írásbeli szavazást is. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a Közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – amennyiben Számvizsgáló Bizottság működik, annak írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.
39. A határozati javaslatot az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban valamennyi tulajdonostárs részére meg kell küldeni.
40. A szavazásra nyitva álló határidőt a Közös képviselő határozza meg, de az nem lehet rövidebb 15 napnál és nem lehet hosszabb 40 napnál. Különösen akkor indokolt hosszabb határidőt tűzni, ha a tulajdonostársak között külföldön lakó vagy tartózkodó személy is van, és a hosszabb határidő a Társasház működését nem veszélyezteti.
41. Az írásbeli szavazat akkor érvényes, ha azt
 - a) legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, de vak vagy írástudatlan szavazó nyilatkozata csak közokirati formában érvényes;
 - b) ha határozott hozzájáruló vagy elutasító (igen/nem) álláspontot tartalmaz;
 - c) valamint ha az az előírt határidőn belül megérkezik a Közös képviselőhöz.
42. Külföldön kiállított okiratot el kell fogadni ugyanolyan formában, mint a belföldit. Az idegen nyelvű okirat fordításáról a szavazó költségére a Közös képviselő gondoskodik. Nem hiteles fordítást is hitelt érdemlőnek kell tekinteni kivéve, ha a szöveghűség nyilvánvalóan hiányzik.
43. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonostárs és hozzátartozó képviselőként csak akkor járhat el, ha a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás a Közös képviselőhöz legkésőbb a szavazó irattal egy időben megérkezik.
44. Az írásbeli szavazás útján hozott határozat az írásbeli szavazásra szabott határidő utolsó napján keletkezik, ha a szavazás eredményes.
45. Az írásbeli szavazás eredménytelen
 - a) a Szervezeti és Működési Szabályzat tekintetében, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
 - b) minden más esetben, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.
46. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a Közös képviselő köteles az eredménytelenség megállapításától, illetve a módosító javaslat kézhezvételétől számított 15 napon belül a Közgyűlést összehívni.
47. Az írásbeli szavazás eredményét a Közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.
48. Nem hozható döntés Közgyűlés tartása nélkül a társasházközösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról.

A határozatok közzététele és kézbesítése

49. A Közös képviselő köteles a meghozott határozatokat a határozathozataltól számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) kifüggeszteni. A kifüggesztés és a levétel időpontját a határozaton fel kell tüntetni.
50. A meghozott határozatokról a Közös képviselő köteles valamennyi tulajdonostársat írásban értesíteni a kifüggesztéssel egyidejűleg. Ha egy határozat valamely



DR. CSÖCS CSONGOR ügyvéd
6380 Hévíz, Halikon u. 6.
Adószám: 63777168-1/40
Tel.: +36 83/340-166
Mobil: +36 90/9757-990

tulajdonostárssal szemben önálló kötelezettséget, jogvesztést állapít meg, vagy vele szemben beszámítást alkalmaz, vagy részletfizetést, illetve halasztott fizetést von meg, a határozatot igazolható módon kell az adott tulajdonostársnak kézbesíteni.

51. A közgyűlési jegyzőkönyv megtekinthetőségéről, annak helyéről és idejéről szóló értesítést a Közös képviselő valamennyi távolmaradt tulajdonostárs részére köteles a határozatról szóló értesítéssel együtt megküldeni. Annak a távolmaradt tulajdonostársnak, akire nézve a Közgyűlés határozata kötelezettséget írt elő, kérésére és költségére a jegyzőkönyvről fénymásolatot is kell küldeni.

Közgyűlési Határozatok Könyve

52. A Közös képviselő köteles a Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
- a) a Közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
 - b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
 - c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
 - d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Jogorvoslati lehetőség

53. Ha a Közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. E rendelkezéseket a Közös képviselőnek a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelését elrendelő rendelkezésére is megfelelően alkalmazni kell.

B) Közös képviselő

54. A közösség ügyintézését a Közös képviselő látja el. A Közös képviselőt a Közgyűlés választja meg és hívja vissza.
55. A Közös képviselővel megbízási szerződést kell kötni, amit a Közgyűlés felhatalmazása alapján – lehetőség szerint – két tulajdonostárs ír alá. A megbízásra vonatkozó ajánlati felhívásról, majd az ajánlat elfogadásáról (vagy új ajánlat tételéről) a Közgyűlés dönt. Az első Közös képviselővel az Alapító köti meg a szerződést.
56. A megbízási szerződés rendelkezései nem lehetnek ellentétesek az SzMSz előírásaival.
57. A Közös képviselő részére 30 napon túli elszámolásra átadott, vagy nem a megbízási szerződés szerinti díjazásnak minősülő kifizetések csak a Közgyűlés határozatában rögzítettek szerint történhetnek.
58. A Közös képviselő megbízási szerződése bármikor a Közgyűlés által határozati formában rendkívüli vagy rendes felmondással, utóbbi esetben 60 napra indoklás nélkül, egyébként indokolva, felmondható (a Közös képviselő felmentése). A felmondásról és indokairól a Közgyűlés a jelenlévők egyszerű többségének szavazatával dönt.



59. A megbízási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről kizárólag a Közgyűlés dönthet.
60. A Közös képviselő megbízásának megszűnésétől számított 30 napon belül köteles a birtokában levő társasházi iratokat az új közös képviselőnek, új közös képviselő hiányában a Közgyűlés által kijelölt személynek jegyzékkel és rendszerezetten átadni. Ennek elmulasztásából eredő kárért felel. Az iratátadásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
61. A Közös képviselő az új Közös képviselő megválasztásáig, de legkésőbb a megbízásának megszűnésétől számított 90. napig a Közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését. Az ügyvivői feladatok ellátása érdekében annak időtartamára a Közgyűlés által kijelölt személy a szükséges iratokat kérésre köteles a Közös képviselő rendelkezésére bocsátani. A Közös képviselő az ügyvivői megbízás megszűnésétől számított 3 napon belül köteles a birtokában levő iratokat a Közgyűlés által kijelölt személynek a megtett intézkedésekről készült feljegyzéssel együtt visszaadni.
62. A Közös képviselő egyidejűleg nem lehet a Számvizsgáló Bizottság tagja is.
63. A Közgyűlés az éves költségvetés megállapításakor dönt a Közös képviselő díjazásáról. A Közös képviselő díjazásának megváltoztatásáról a Közgyűlés dönt. Ugyanez a szabály vonatkozik a Számvizsgáló Bizottság tagjaira is. A Közös képviselő díja és készkiadásai a közösség ügyeinek intézése során a Társasház költségvetését terhelik.
64. A Közös képviselő köteles:
- a) a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz rendelkezéseinek,
 - b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
 - c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét,
 - d) a 130. pontban felsorolt adatokról nyilvántartást vezetni, de a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
65. A Közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
 - c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
66. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a Közös képviselő, éves elszámolást készít, amely tartalmazza:
- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a 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) az a)-b) pont 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,

DR. CSÖCS CSONGOR ügyvéd

6380 Hévíz, Helikon u. 16.

Adószám: 53777168-1-10

Tel.: +36 83/340-136

Mobil: +36 36/2757-99a

- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá
- g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.
67. A Közös képviselő a társasház-közösség pénzét bankszámlán köteles tartani. A Közös képviselő saját hatáskörében a társasház előző évi teljes bevételének/költségvetésének 3 %-át meg nem haladó összegű munkát végeztethet el. A Társasház előző évi teljes bevételének/költségvetésének 3 %-át meghaladó kifizetésekhez a Közgyűlés határozata szükséges. Életveszély elhárítása érdekében tett intézkedések megtételére, az állékonytárgyat közvetlenül veszélyeztető és azonnali beavatkozást igénylő helyzet elhárítására, a közüzemi számlák kiegyenlítésére, valamint jogerős bírósági vagy hatósági határozat alapján történő kifizetésre a Közös képviselő összehatárra tekintet nélkül jogosult.
68. Az éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés a Közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési, illetve törvényben biztosított egyéb igényről való lemondást.
69. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a szerződő felek kérésére köteles részükre a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
70. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a tulajdonostárs kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.
71. Nem lehet Közös képviselő:
- aki büntetett előéletű,
 - aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
 - üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik a Társasházi tv.-ben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a Társasházi tv. szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.
72. A Közös képviselő a Társasházi tv.-ben előírtak szerint köteles igazolni, hogy vele szemben kizáró ok nem áll fenn.
73. A Közös képviselő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben valamely kizáró ok a tevékenysége alatt bekövetkezett és az új közös képviselő megválasztása érdekében a Közgyűlést összehívni.
74. A Közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
75. A Közös képviselő a Közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Amennyiben a Közös képviselő olyan természetes személy, aki nem végez üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet, a Közgyűlés a részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a Közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli. Ha a társasház-kezeléssel megbízott Közös képviselő a társasház-kezelést üzletszerűen végzi, akkor az ehhez szükséges szakképesítés meglétét a Társasházi tv. szerint köteles igazolni.

76. A jogi személy Közös képviselő e feladat ellátásával megbízott tagjának, alkalmazottjának e feladatkörből való visszahívását, vagy a közös képviseletet ellátó személy helyett más személy e feladatára rendelését csak a Közgyűlés előzetes jóváhagyásával határozhatja el kivéve, ha az előzetes jóváhagyás beszerzése a Társasház működését veszélyeztetni. Ilyen esetekben a jóváhagyást utólag kell beszerezni. Jóváhagyás hiányában a közös képviseleti megbízás a Társasház részéről azonnali hatállyal indokolás nélkül felmondható. Erről a Közgyűlésnek kell döntenie.
77. Amennyiben a Társasház Közös képviselő helyett Intézőbizottságot választ, a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell az Intézőbizottságra.

C) A Társasházkezelő

78. A Társasházat megbízási szerződés keretében erre jogosult gazdasági társaság kezelheti és üzemeltetheti (Társasházkezelő vagy Üzemeltető). A megbízás nem csorbíthatja a közös képviseleti szervnek és a Társasház egyéb szerveinek hatáskörét, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nem csökkentheti felelősségüket. Az Üzemeltetővel a megbízási szerződést a Társasház nevében, a Közgyűlés által elfogadott tartalommal, de mindenkor kizárólag 5 évnél nem hosszabb határozott időre a Közös képviselő köti meg. Az üzemeltetési szerződésre tett ajánlatról a Közgyűlés dönt. Az üzemeltetési szerződésben ki kell kötni, hogy az kizárólag közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással szüntethető meg. Mindkét megszűnési esetről a Közgyűlés dönt. Amennyiben a Közös képviselő és az Üzemeltető azonos személy, a megbízási szerződés megkötésére a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
79. Az üzemeltetési intézkedésekkel, a közös tulajdon fenntartásával, felújításával, korszerűsítésével, bővítésével összefüggő döntéshozatal előtt az Üzemeltető véleményét a Közös képviselőnek be kell szereznie és arról a Közgyűlést (írásbeli szavazásra felhívottakat) írásban tájékoztatni kell. Az Üzemeltetőt a Közgyűlésre és a Számvizsgáló Bizottság üléseire meghallgatása céljából meg lehet hívni, de tanácskozási jog nem illeti meg. A meghívással a Társasház szervei élhetnek.
80. A Társasházkezelő a tevékenységi körén belül:
- a) a Társasház adottságainak ismeretében készített gazdasági elemzés alapján ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
 - b) a megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
 - c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a Társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

II.

A Társasház pénzügyei

81. A Társasház bevételei különösen a tulajdonosok befizetései, a közös tulajdon hasznosításának bevételei és a kamatbevételek.
82. Tulajdonosi befizetésnek minősül a rendszeresen fizetett közös költség, a rendkívüli közös költség befizetés és a közös tulajdon elidegenítéséből származó bevétel.
83. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás minősül közös költségnek. A külön tulajdon fenntartási, felújítási és korszerűsítési és bővítési kiadásai nem képezhetnek közös költséget.



DR. DOGOS CSOMOR ügyvéd
8200 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 53777168-1-40 11
Tel.: +36 83/340-130
Mobil: +36 30/92757021

84. A rendszeresen fizetett közös költség előleg jellegű és legkésőbb a következő rendes Közgyűlésen a közösség képviselőjét ellátó szerv köteles elszámolni a felhasználásról.
85. A Közgyűlés a rendszeresen fizetendő közös kötelezettségek körében legfeljebb háromhavi közös költség egyidejű esedékességéről rendelkezhet.
86. A rendkívüli közös költség befizetés a tulajdonostárs Közgyűlés által elrendelt eseti közös költség hozzájárulása, mely olyan rendkívüli célokra és kötelezettségekre fordítható, amely a rendszeres közös költség előleg kiszámításakor nem volt előrelátható. A felújítás csak akkor minősülhet ilyen célnak, ha rendkívüli események, azaz nem a rendeltetésszerű használat teszi szükségessé.
87. Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a közös tulajdonú épület- és telekrészek hasznosításából és a közös tulajdonú épület- és telekrészek külön tulajdonná alakítása révén történő elidegenítéséből eredő bevétel után a Társasház akkor is személyi jövedelemadó-kötelezettség terheli, ha az SzMSz rendelkezéseit betartva a tulajdonostársnak nem fizeti ki a rá jutó elidegenítési és hasznosítási bevétel összegét.
88. A Társasház kiadásai különösen a közös költség, a közösség egészét terhelő kötelezettségek, a fizetendő kártérítés és a kártalanítás.
89. A közös tulajdonú épület- és telekrész hasznosításából származó bevétel a Társasháznál marad, azt kizárólag közös költségre, közösség egészét terhelő közös kötelezettségekre, korszerűsítésre és bővítésre szabad fordítani.
90. A közös költség viselés aránya azonos a tulajdoni arányokkal. Ettől eltérni csak az SzMSz módosításával lehet. Az eltérés során a tulajdoni hányad vagy a tulajdonostárs működésével, ingatlanhasználatával és hasznosításával összefüggő, az átlagostól eltérő mértékű költségkózzást kell figyelembe venni. Az egyes külön tulajdonú ingatlanok almérőkkel mért közüzemi szolgáltatásainak költségeit úgy kell meghatározni, hogy az egyes közüzemi szolgáltatók társasházi főmérő alapján kiállított számlájában foglalt költségeket, díjakat az almérőkön mért fogyasztások arányában kell az egyes külön tulajdonú ingatlanokra leosztani, amely arányosított összeget köteles a tulajdonos a Társasháznak a Közös Képviselő felhívására megfizetni akként, hogy a Társasház a közüzemi szolgáltató felé a közüzemi szolgáltatás díját határidőben teljesíthesse.
91. A közösség egészét terhelő közös kötelezettségek albetétekre jutó mértékéről, ha a fogyasztás ingatlanonként nem mérhető vagy egyébként nem állapítható meg, a Közgyűlés dönt. Rendelkeznie kell az esedékességről és fizetési módról is. Rendkezés hiányában a közösség egészét terhelő közös kötelezettségek aránya azonos a tulajdoni aránnyal és a fizetési feltételek azonosak a közös költség fizetésével.
92. A közös költséget a társasházi tulajdonostársak a hónap 15. munkanapjáig előre esedékesen készpénzben, bankátutalással vagy postai feladással kötelesek megfizetni. A közös költség mértékét a Közgyűlés legfeljebb félévente változtathatja és/vagy alkalmazhatja az évenkénti valorizáció módszerét is.
93. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékének megállapítása a Közgyűlés feladata és hatásköre, amelyet az évi költségvetési terv elfogadásakor kell meghatározni. A felújítási alap a tulajdonostársak által a költségvetési tervben, a külön tulajdonban lévő helyiségek egységnyi térnagyságára vetítetten meghatározott mértékű, havonta, a közös költség részeként teljesítendő befizetések összegéből áll. A közgyűlés ezen összeget egyszerű szótöbbséggel hozott határozatában módosíthatja. A felújítási alap címén elkülönített összeget a Társasház hitelintézetnél vezetett erre a célra nyitott számláján kell elhelyezni. A felújítási alap kizárólag a társasházi közös tulajdonban/használatban álló ingatlan, épületek, épületrészek (berendezés, eszköz, felszerelés) egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építészeti munkák elvégzésére használható fel, amelyek az eredeti műszaki állapotot -



DR. SOÓS CSONGOR ügyv.
6380 Hévíz, Hetykon u. 6.
Adószám: 12777108-1-40
Tel.: +36 83/340-136
Mobil: +36 30/2757104

megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítási alap címén elkülönített összeg felett a Közgyűlés rendelkezik, a felhasználás szükségessége esetén a Közös képviselő intézkedik a kérdésben az előterjesztés elkészítéséről és a Közgyűlés összehívásáról, a határozathozatal érdekében.

94. Társasházzal szembeni kötelezettségek átvállalása (átruházása) csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával történhet a Társasház és a tartozásátvállaló közti írásbeli szerződés alapján. A Közgyűlés a hozzájárulást óvadék előzetes befizetésétől teheti függővé. A Közgyűlés határozott időre felhatalmazhatja a Közös képviselőt arra, hogy a Közgyűlés helyett a hozzájárulást megadja, de ilyenkor az előzetes óvadékfizetés nem mellőzhető. A hozzájárulás az óvadék befizetésének (jóváírásának) napján lép hatályba. A Társasház évente a rendes közgyűlésen határozza meg az óvadék mértékét. Közgyűlési határozat hiányában az óvadék az átvállalt kötelezettség 3 havi összege. Ha a hozzájárulást a Közös képviselő adta meg, arról a következő Közgyűlést tájékoztatja. A tulajdonos az átvállalóért hozzájárulás esetén is készfizető kezesként felel. E rendelkezéseket a tartozásátvállalásról szóló szerződés tartalmának meghatározása során figyelembe kell venni.
95. Közös költség tartozás okán a tulajdonostárs külön tulajdona akkor is terhelhető jelzáloggal, ha a kötelezettséget más személy hozzájárulással vállalta át, de az átvállaló határidőben nem teljesít vagy a teljesítés hiányos.
96. A Társasház sem a tulajdonostársaknak, sem kívülállóknak hitelt nem nyújthat. Nem minősül hitelnek, ha a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a közös képviselői szerv a tartozásokra részletfizetést vagy halasztott fizetést engedélyez. Ilyen fizetési kedvezmény csak kamatkötelesen adható. Más társasházi szerv részletfizetést vagy halasztást nem engedélyezhet.
97. Fizetési kedvezmények esetén a kamat a mindenkori jegybanki kamat, késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese, de legalább a mindenkori Ptk. szerinti ügyleti kamat. A kamat és késedelmi kamat érvényesítése – a Közgyűlés eltérő döntése hiányában – kötelező.
98. Közös költséggel vagy a Társasház egészét terhelő közös kötelezettséggel, vagy bármely a tulajdonostárs által a Társasháznak fizetendő összeggel szemben a tulajdonostársak nem élhetnek beszámítással.

Közös költség hátralék esetén követendő eljárás

99. A Közös képviselő köteles figyelemmel kísérni és havonta ellenőrizni a közös költség befizetését. A Közös képviselő a Közgyűlés külön döntése és felhatalmazása nélkül jogosult és köteles megtenni minden jogszerű intézkedést a hátralékos társasházi tulajdonostárssal szemben.
100. Amennyiben valamely tulajdonostárs a közös költség befizetésével késedelembe esik, a késedelembe eséstől számított 15 napon belül a Közös képviselő köteles az érintett tulajdonostársat írásban, igazolható módon, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel felszólítani a közös költség hátralék 15 napon belül történő befizetésére.
101. Ha a tulajdonostárs befizetési kötelezettségének a felszólítás ellenére sem tesz eleget 15 napon belül, a Közös képviselő köteles fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni.
102. A Közös képviselő vagy a Közgyűlés elrendelheti a legalább három havi közös költség összegének megfelelő hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal

 DR. SCÓS CSONGOR ügyvéd
8330 Hévíz, Helikopter u. 5.
Adószám: 53777163-1-10
Tel.: +36 83/540-246
Műbír: +36 90/2747404

való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékául. E határozatot illetőleg a Közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és azt a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati jogra történő figyelmeztetéssel együtt igazolható módon kézbesíteni kell. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kamataival és egyéb járulékaival együtt kiegyenlítették, a Közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ha a Társasházban az adott tulajdonosnak több ingatlana is van, a jelzálogjog bejegyzése a Közgyűlésnek vagy a Közös képviselőnek a választása alapján bármelyik vagy mindegyik ingatlanra is lehetséges.

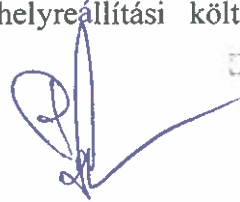
III.

A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

A) A közös tulajdon használata

103. A közös tulajdonú épületrészek és helyiségek, az Alapító Okirat rendelkezései szerint a földhasználati joggal terhelt Hévíz 978. hrsz.-ú telek, minden más közös tulajdoni épület berendezés és felszerelés birtoklására és rendeltetésszerű használatára valamennyi tulajdonostárs és mindazok azonos mértékben jogosultak, akiknek a tulajdonostársak a külön tulajdonuk használatát jogszerűen átengedték. Ez alól kivétel az Alapító Okirat III.2.B. pontjában rögzített kizárólagos használattal érintett földrészlet. E jogát azonban senki sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
104. A közös tulajdon birtoklása, használata és hasznosítása kérdésében a Közgyűlés egyszerű többséggel hozhat határozatot. Nem engedhető kizárólagos, illetve többlethesználat annak a tulajdonostársnak, aki az SzMSz-ben vagy közgyűlési határozatban írt okból erre nem jogosult. A közös tulajdon kizárólagos használata nem változtat e vagyonrész közös tulajdoni jellegén.
105. A közös tulajdonú dologon a tulajdonostársnak a Közgyűlés engedhet kizárólagos használatot határozott időre és ellenszolgáltatás fejében. Nem engedélyezhető kizárólagos vagy többlethesználat a tulajdonostársak közös célját szolgáló és a közösség által ténylegesen használt közös tulajdonú ingatlanrészen, berendezésen és felszerelési tárgyon, valamint azokon az épületrészeken, amelyek az épület biztonságához és állékonyságához, valamint a közös tulajdon üzemeltetéséhez szükségesek. E rendelkezés nem akadályozza az Alapító Okirat III.2.B. pontjában rögzített földrészlet kizárólagos használatát.
106. Nem kell engedély és ellenszolgáltatás sem köthető ki akkor, ha a közös tulajdonú épületrész az épület vagy a külön- vagy közös tulajdonú épületrészek adottságai miatt van a tulajdonostárs kizárólagos használatában, vagy ha a külön tulajdon rendeltetésszerű használata a közös tulajdonú épületrész használata nélkül nem volna lehetséges, vagy jelentős értékvesztést okozna.
107. Közgyűlési határozat eltérő rendelkezése hiányában a Társasház és az egyes tulajdonostársak szerződéses kötelezettségeinek és a 105. pontban írtaknak a figyelembe vételével a Közös képviselő által a Közgyűlés előzetes hozzájárulása nélkül az alábbi közös tulajdonú ingatlanrészekre köthető bérleti vagy kizárólagos, avagy többlethesználati szerződés: használaton kívüli tetőrészek, használaton kívüli közlekedők (folyosók, lépcsőházak stb.).

- 108.A 106. és 107. pontban foglaltak az ott írt feltételek mellett is csak akkor valósíthatók meg, ha a tulajdonostársnak vagy annak a személynek, akivel együtt osztatlan közös tulajdonban álló önálló társasházi ingatlan társtulajdonosa, két éven belül nem volt az esedékesség napjáig meg nem fizetett közös költség vagy más tartozása.
- 109.Minden tulajdonostárs kötelezettsége a közös tulajdon közös üzemeltetése, fenntartása, felújítása, korszerűsítése, és ezek költségeinek tulajdoni hányadával arányos viselése, azok gondozása és kímélete.
- 110.Adóvevő berendezéseket a közös tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet. Tilos a közös tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni. Az adóvevő berendezések telepítésének engedélyhez kötöttsége arra az esetre is érvényesül, ha a kizárólagos használathoz egyébként külön engedély nem szükséges.
- 111.A külön tulajdonhoz, a kizárólagos használatra átengedett közös tulajdonú ingatlanrészekhez, berendezésekhez és felszerelésekhez a közös tulajdonon keresztül történő odajutásban, a be- és kijárásban a tulajdonostársat és mindazokat, akiknek a tulajdonostársak a külön- vagy közös tulajdonú ingatlanok (ingatlanrészek) használatát jog- és szerződés szerűen, az SzMSz-nek megfelelően átengedték, semmilyen okkal nem lehet akadályozni, a közös tulajdon ilyen jellegű használatát tiszteletben kell tartani. A közös tulajdonú ingatlan és ingatlanrész e pontban írt használatáért a közös költségen és a Társasházat terhelő közös kötelezettségek fedezetén túl más juttatást, díjat követelni nem lehet és ez feltételhez sem köthető, kivéve az SzMSz betartásának megkövetelését.
- 112.A közös tulajdonú dolgokra kötött bérleti, kizárólagos vagy többlehasználati szerződés megszűnik, ha a tulajdonostárs írásbeli felszólítás ellenére a Társasházzal szembeni bármi nemű esedékessé vált tartozását a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg. Ez a bérleti, kizárólagos vagy többlehasználati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.
- 113.A tulajdonostársakat megilleti az a jog, hogy nevüket, cégüket és logójukat a lépcsőházban erre a Társasház által rendszeresített táblán elhelyezzék. Ez csak egységes, esztétikus módon, célszerű és minőségi anyagok felhasználásával történhet. A tábla elkészítése a közös költség terhére történik, a feliratok elkészítésének és kihelyezésének költsége a tulajdonostársakat terheli, de az elkészítést és kihelyezést csakis a Közös képviselő rendelheti meg és bonyolíthatja. A bonyolítás a közös költség terhére történik. Az elkészítés és kihelyezés megtagadható, ha a felirat közízlést, közérkölcset vagy a Társasház jóhírnevét sérti. Az e pontban szabályozott jogát a tulajdonostárs elveszti, ha írásbeli felszólítás ellenére a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg az esedékessé vált bármi nemű Társasházzal szembeni tartozását.
- 114.Ha egy tulajdonostárs több táblát akar kihelyezni, vagy a tábla a Közgyűlés által előírt méretet meghaladja, külön díjazás kérhető, melyről a Közgyűlés döntéséig ideiglenes jelleggel a közös képviselet dönt. E táblákat, elkészítésük megrendelése előtt formájuk, anyagminőségük és tartalmuk szerint a Közös képviselővel engedélyeztetni kell.
- 115.Ha az SzMSz eltérően nem rendelkezik, a tulajdonostárs a kizárólagos használatában álló közös tulajdonú ingatlanrészen másnak nem engedhet használatot, kivéve az olyan személyt, akinek egyidejűleg a külön tulajdona használatát is jogszerűen átengedi. Az e pontban írtak megsértése esetén a bérleti, kizárólagos vagy többlehasználati szerződés külön intézkedés nélkül megszűnik, ha a szerződésszegő (SzMSz-t illetve közgyűlési határozatot sértő) magatartással a tulajdonostárs írásos felhívásra a felhívásban írt határidőben nem hagy fel. Ez a kizárólagos használati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.
- 116.Az SzMSz vagy közgyűlési határozat eltérő rendelkezésének hiányában a közös tulajdonban okozott kár elhárítási és helyreállítási költsége nem minősül közös



DR. CSÖS CSONSOR ügyvéd
8380 Hévíz, Halász u. 6.
Adószám: 8377788-1-15
Tel: +36 83/840135
Mobil: +36 20/2791404

költségnek. Ez alól kivétel az elháríthatatlan erőhatalom (vis maior) miatt beállott kár. Nem viselhető a kár a közös költségből, ha az másra áthárítható és rövid időn belül behajtható és a kár kijavítása a társasházi ingatlanok üzemben tartását nem akadályozza ill. nem vezet további kárhoz. Több károkozó felelőssége egyetemleges. A tulajdonostárs a bérlőjéért, megbízottjéért, alkalmazottjéért, látogatójéért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát akár csak alkalmilag is átengedte, ill. aki őt felkereste, saját felróhatósága nélkül is úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. A közös tulajdonban okozott károk fedezetét a közös költségből kell megelőlegezni, viselni a közös költségből pedig akkor kell, ha a kár behajtására nincs esély vagy a behajtás költségei a kár mértékéhez viszonyítottan a behajtást gazdaságtalanná teszik.

B) A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A külön tulajdon használata és hasznosítása

117. A társasházi tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a rendelkezésnek, a birtoklásnak, a használatnak, a hasznok szedésének joga, a kizárólagos használatában lévő közös tulajdoni ingatlanrészek tekintetében pedig a birtoklás és a használat joga. A tulajdonostárs e jogosítványait nem gyakorolhatja a többi tulajdonos közös és külön tulajdonhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmére.
118. A külön tulajdonon olyan átalakítás nem végezhető, amely sérti a közös vagy külön tulajdonok rendeltetésszerű használatát, használhatóságát, a társasházi épületek harmonizáló és egységes arculatát.
119. Adóevő berendezéseket a külön tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni tilos. Tilos a külön tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni.
120. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlant kizárólag annak rendeltetése szerint használhatja, illetőleg hasznosíthatja.
121. A külön tulajdonban álló ingatlanban, annak helyiségében tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint, szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.
122. Ha a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a Közgyűlés a hatóság felhívásától számított 30 napon belül nem hoz tiltó határozatot. A Közgyűlés a Társasház nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a környezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatásához az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat a 128. pontban írtak kivételével. A határozatnak tartalmaznia kell a nyugalmat zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.
123. Az egyes külön tulajdonú ingatlanok alapító okiratban rögzített rendeltetésének megváltoztatásához a Közgyűlés határozata szükséges, amelyet az összes leadható szavazathoz viszonyított többséggel hoz meg. Ez a rendelkezés nem alkalmazható az önkormányzati (önkormányzati intézményi, köztulajdonban álló gazdasági társasági) tulajdonban álló külön tulajdonú ingatlanok alapító okiratban rögzített rendeltetésének megváltoztatására, amennyiben a rendeltetésváltozás közérdeket, önkormányzati

DR. SOÓS CSABA
16
680 Hévíz, Heliikon u. 6.
Adószám: 5377168-1-10
Tel.: +36 53/340-136
Mobil: +36 90/2757-994

tevékenységet, feladatot, közszolgáltatás nyújtását szolgálja, továbbá a 128.pont szerinti esetben.

124. Ha a külön tulajdonon belül az épület vagy a külön- vagy közös tulajdonú épületrészek adottságai miatt közös tulajdonú épület berendezés vagy felszerelés található, és más műszaki megoldás nem vagy csak jelentős költségtöbblet révén lenne alkalmazható, akkor ezért a tulajdonostárs díjat vagy kártalanítást nem követelhet.
125. Ha az önálló külön tulajdonú ingatlanon belül olyan közös tulajdonú dolog van, amely a Társasház közös célját szolgálja, azt a Társasház a közös költségből köteles üzemeltetni, fenntartani, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni, cserélni. A tulajdonostárs köteles a Társasház megbízottjának lehetővé tenni, hogy a közös tulajdonú dolgot a Társasház kijelölt tagja vagy megbízottja megbízása keretein belül felügyelje, üzemben tartsa, karbantartsa, felújítsa, korszerűsítse, bővítse. A közös tulajdonon végzett, e pontban felsorolt tevékenységeket a tulajdonostárssal előre egyeztetett időpontban kell végezni. Nincs szükség az előzetes egyeztetésre, ha a tevékenység másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély (szükséghelyzet) miatt szükséges. Ebben az esetben a tulajdonos nem hivatkozhat birtoka védelmére és köteles tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgát a szükséghelyzet megszüntetése végett az elkerülhetetlen és arányos mértékben a Társasház vagy a megbízásából eljáró személy igénybe vegye, használja, illetőleg abban kárt okozzon. Ez a kötelezettség a tulajdonostársat csak akkor terheli, ha a közös tulajdonú ingatlanrészt és más dolgot vagy más tulajdonostárs külön tulajdonú dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti. Az ilyen tevékenységgel a külön tulajdonú dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a külön tulajdonú ingatlana szükséghelyzetben volt. Ha a károkozás a közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés és felszerelés érdekében történt, a kártalanítást az SZMSZ eltérő rendelkezése hiányában a közös költségből kell fizetni. Ettől a szabálytól a Közgyűlés az SZMSZ módosítása nélkül is eltérhet. Ha több külön tulajdonú ingatlan vagy külön tulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés (felszerelés) érdekében végeztek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.
126. Eltérő megállapodás hiányában a tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában álló ingatlant, annak valamennyi tartozékát, valamint a legalább fél évre, avagy már fél éve a kizárólagos használatába vett közös tulajdonú berendezési és felszerelési tárgyat a használat ideje alatt saját költségén üzemeltetni, fenntartani, időszakonként felújítani, terheit és kárait viselni.
127. A külön tulajdon az azt ténylegesen használó tulajdonostárs kereső tevékenysége gyakorlása esetén a vállalkozása, cége székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként, képviseleti irodájaként állami vagy kamarai nyilvántartásba kizárólag a Közös képviselő előzetes írásbeli értesítését követően jelenthető be.
128. A 978/A/1., 978/A/3., 978/A/6. hrsz.-ú ingatlanok – ide értve a 978/A/3. hrsz.-ú étteremhez kapcsolódó teraszt is – tekintetében a 122. és 123. pont szerinti kérelem nem terjeszthető elő, azt a Közös Képviselő sem terjesztheti a Közgyűlés elé, illetőleg az előterjesztett kérelmet el kell utasítani. A Közös Képviselő a hatóságokat az említett ingatlanok használati mód és rendeltetés változtatási tilalmáról az Alapító Okirat és az SZMSZ megküldésével haladéktalanul értesíteni köteles.

A tulajdonostárs kötelességei

129. A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlant,



DR. SCÖS CSÖNGÖR ügyvéd
8320 Hévíz, Halkon u. 6.
Adószám: 63777168-1-40
Tel.: +36 83/37713617
Mobil: +36 90/4731-694

- b) lehetővé tenni és tūrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenörzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt az ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül,
- c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt használó személy, valamint az, akinek ingatlana használatát átengedte, betartsa a b) pont rendelkezéseit, és a használat ne járjon a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével;
- d) az ingatlanában tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselöt.
- 130.A tulajdonostárs köteles a Közös képviselőnek bejelenteni:
- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát használó, azt bérlő személy fenti adatait, valamint a hasznélvező személy nevét, a külön tulajdonát használó személyek számát, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlöt terheli, vagy azt a használó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlöt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.
- 131.A 130. pont szerinti bejelentési kötelezettségnek a tulajdonosok a birtokbavételtől, illetve a tulajdonosváltástól számított 15 napon belül kötelesek eleget tenni.
- 132.Az adat és/vagy adatváltás közlésének elmaradása, téves (félrevezető) vagy hiányos teljesítése esetén a Közös képviselő a bejelentésre köteles tulajdonostársat adatközlésre szólíthatja fel. A felszólítás eredménytelensége esetén a tulajdonostársat fél havi közös költség összegének megfelelő kötbérfizetési kötelezettség terheli, mely összeg a felszólítás közlését követő 15. napon válik esedékessé. A kötbér ismételt felszólítás esetén előbbiek szerint ismételten megfizetendő.
- 133.A bejelentési kötelezettség alá eső adatokat a Közös képviselő kezelheti, azokról nyilvántartást vezethet. A Közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- 134.A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a Közös képviselőnek, ha a közös tulajdonban ő maga, az a személy, akinek károkozásáért, mint sajátjáért felelős, avagy más személy kárt okozott vagy ennek veszélye fenyeget.

Építkezés

- 135.A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlanban – a jogszabályi és hatósági előírások betartásával – építkezhet, de az ingatlanban tervezett építkezésről annak megkezdése előtt legalább 15 nappal köteles értesíteni a Közös képviselöt. Az építkezést az értesítést követő 15 napon belül nem szabad megkezdeni.
- 136.Az építető tulajdonostárs az ingatlanában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épület berendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megörzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.
- 137.Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult az ingatlanában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az

alapító okiratot nem kell módosítani és 136. pontban említett körülmények nem állnak fenn.

138. Ha a 137. pontban említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan ingatlanmegosztást vagy -összevonást 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. A Közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

IV.

A Társasház működését szabályozó rendelkezések rangsora és a részleges érvénytelenség

139. Amennyiben jogszabály egy szóban forgó kérdéshez kógens (kötelező) szabályozást ír elő, úgy az SzMSz ettől eltérő rendelkezéseit alkalmazni nem lehet. Amennyiben a szóban forgó kérdés az SzMSz-ben nincs szabályozva, vagy a kötelező jogszabályi rendelkezésektől eltér, a jogszabály az irányadó.
140. Amennyiben a tulajdonostársak között értelmezési viták merülnek fel, úgy az SzMSz-t oly módon kell értelmezni vagy módosítani, hogy az megfeleljen a jogszabályban előírtaknak, illetve ne akadályozza a Társasház működését és üzemeltetését, a tulajdonosok döntéshozatalát, a Társasház igényérvényesítését, valamint külső jogviszonyait és elérje a szándékolt gazdasági célt. Ha a tulajdonostársak egy adott rendelkezést értelmeznek, úgy az értelmezés során az alább felsoroltak az itt írt rangsorban kerülnek alkalmazásra:
- kógens jogszabályok,
 - SzMSz,
 - diszpozitív (eltérést engedő) jogszabályok.
141. Amennyiben az SzMSz egyes rendelkezései érvénytelennek bizonyulnak, ez nem eredményezi az SzMSz egészének az érvénytelenségét.

V.

Egyéb rendelkezések



142. Az SzMSz-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkori Társasházi tv. és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
143. Az SzMSz rendelkezései a mindenkori tulajdonostársakat kötelezik. Az SzMSz-ben a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
144. Az SzMSz-t és annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
145. Az SzMSz-t megszegő tulajdonostárs, szerződésszegésenként a Közös képviselő felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül, a felhívásra okot adó körülmény évében fennálló félhavi közös költségnek megfelelő összeget köteles a Társasház részére kötbéreként megfizetni. Ez az egyéb fizetési kötelezettségeit nem csökkenti.
146. A Társasház az épület bejáratainál, a földszinten és a közös képviseleti szerv hivatali helyiségében üveglappal borított zárható hirdetőablát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, tájékoztatóit, közleményeit, a



DR. SOÓS CSONKOS ügyvéd
8350 Hévíz, Hölkegy u. 6.
Adószám: 53777968-160 19
Tel: 439 837140
Mobil: 906 907978780

- tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jogokkal kapcsolatos felhívásait függeszti ki. Más irat kifüggesztése nem megengedett.
147. A Társasház iratai 3 példányban és magyar nyelven készülnek. Az iratokról az arra igényt tartó költségére fénymásolat készíthető és adható ki. Nem adható ki olyan irat, amelynek arra illetéktelen általi megismerése személyiségi jogokat és adatvédelmi szabályokat sért. A fizetési kötelezettségekkel, birtoklással, használattal, hasznok szedésével és hasznosítással összefüggő iratok, valamint a Társasház ügyeiben született bírósági és hatósági iratok tulajdonostárs részére történő hozzáférhetővé tétele nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek, üzleti vagy magántitok-sértésnek.
148. Az SzMSz értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni. A tulajdonostársak egymás közötti, továbbá a tulajdonostárs és a Társasház közötti jogvitákat mindenekelőtt tárgyalásos úton, egymás és a többi tulajdonostárs birtoklásának és használatának zavarása nélkül kell megoldani. A vita megoldásában a Közös képviselőnek aktívan, elfogulatlanul és tárgyszerűen kell közreműködnie.
149. A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. Közvetítői eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezésével kezdeményezhető.
150. Az SzMSz-t valamennyi tulajdonostársnak rendelkezésére kell bocsátani. Ez érvényesül az SzMSz módosításaira és javított példányaira is. Ezek a dokumentumok azokkal szemben nyilvánosnak minősülnek, akik hitelt érdemlően igazolják azt, hogy a Társasház közös ügyeinek intézésében, a fenntartásban, felújításban, korszerűsítésben érdekeltek vagy a külön vagy közös tulajdonon tulajdonjogot vagy használati jogot kívánnak szerezni. Az Alapító Okiratot és az SzMSz-t hatósági vagy bírósági eljárás céljából valamennyi társasházi szerv és a tulajdonostársak szabadon felhasználhatják. Az e pontban szabályozott felhasználás vagy hozzáférhetővé tétel nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek vagy magán- vagy üzleti titok megsértésének.
151. Az SzMSz illetve a Közgyűlés határozatai alapján szükséges jognyilatkozatok írásban érvényesek.

Hévíz, 2018. február 7.



Alapító: Hévíz Város Önkormányzat
képv.: Papp Gábor polgármester

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 53777168-1-40
Tel.: +36 83/340-136
Mobil: +36 99/9757-994

Hévíz, 2018. február 7.

Dr. Soós Csongor ügyvéd
(Iroda: 8380 Hévíz, Helikon u. 6.; nyilvántartó kamara: Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara; kamarai azonosító szám: 36068562)