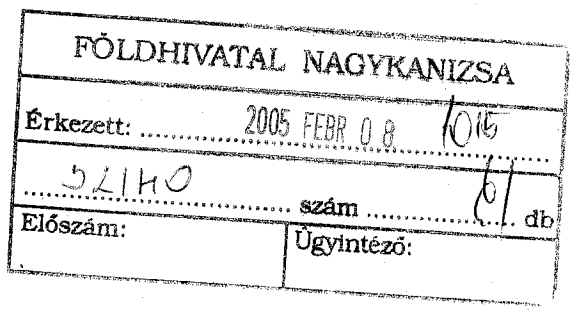
A Nagykanizsa Berzsenyi u. 3/b. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata

Az alapító Okirat melléklete

A Társasház a nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban a 1363 / 12 hrsz. alatt bejegyzett.



Irattárban elhelyezve mindkettőben egyező!



Eredetivel egyezik

2010 MÁRC 29

FÖLDHIVATAL NAGYKANIZSA
Érkezett: ....
3210 ... szám ... db
Előszám: | Ügyintéző:

Közös tulajdon:

1. Az alapító okirat tartalmazza a közös tulajdonban lévő helyiségek, épületrészek felsorolását, melyek a tulajdonostársak között a tulajdoni hányaduk arányában oszlanak meg.

2. Minden tulajdonostárs jogosult a köztulajdon területeinek használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát. A külön tulajdonban történő meghibásodások okozta károkért a tulajdonosa, használója a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz, villany-, gázvezeték vagy csatorna berendezés okozza.

3. A közös tulajdonba tartozó épület (lakóház) fenntartásának és felújításának költsége a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terheli.

4. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

5. A közös tulajdonban álló épület, esetleg a telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezésére a tulajdonostársak felújítási alapot képeznek. Ennek mértékét a (külön tulajdon m^2 alapján) befizetendő összeg nagyságát a társasház közgyűlése határozza meg. A felújítási alap pénzösszegét a közgyűlés határozatai alapján az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

   a) A lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időközönként műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely

      - a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja,
      - az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő

   b) A lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzembetartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra

   c) A társasház közgyűlése által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának fenntartását, folyamatos és biztonságos üzemeltetését, karbantartását és helyreállítását szolgáló munkára.

Eredetivel egyezik

A Társasház szervezetei

Közgyűlés:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonos (vagy a tulajdonos két tanú által hitelesített írásos meghatalmazásával rendelkező képviselője) szavazati joggal részt vehet.

A közgyűlés határoz:

1. Valamennyi tulajdonos egyhangú döntésével:
   - A közös tulajdonú épületrészekkel összefüggő rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégzéséről és kiadásairól,
   - Alapító okirat módosításáról,
   - A Társasház közösség megszüntetéséről

2. Az összes tulajdonhányad 50%-os többségével:
   - A Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotásáról, módosításáról

3. A közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönt:
   - Az éves költségvetés és beszámoló elfogadásáról, valamint a képviselő részére a jóváhagyás megadásáról, a képviselő díjazásáról, visszahívásáról.
   - A társasház fenntartásáról, felújításáról, üzemeltetéssel összefüggően a terhelő kötelezettségek, költségek elvállalásáról, módjáról, esedékességről. (mód: csekken való befizetés, esedékesség: minden hó 15-napjáig)
   - Év közben a terven kívüli, a közös tulajdont érintő 100.000 Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről, kivéve az életveszélyt, balesetveszélyt előidéző, vagy az épület biztonságát veszélyeztető okok megszüntetését igénylő munkák elvégzésénél.
   - Házirend megalkotásáról, módosításáról
   - Minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat, vagy a szervezeti működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

4. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdonostársnak a tulajdonát, aki a közös költség befizetésével összesen 6 havi hátralékba került, jelzáloggal való megterhelését rendelje el. (Társ. Törv. 30 §)

Eredetivel egyezik.

A közgyűlés összehívása:

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze szükség szerint, de legalább egyszer minden év május 31-ig. A közgyűlésre minden tulajdonost írásban, a napirend megjelölésével kell meghívni. A meghívót legkésőbb a közgyűlés előtt 8 nappal meg kell küldeni. Írásbeli meghívó a hirdetőtáblán is elhelyezhető. Ha a tulajdoni hányad $^{1}/_{10}$-vel rendelkező tulajdonosok a napirend megjelölésével kérik a közgyűlés összehívását, kötelező az összehívása. Ha a közös képviselő nem teljesíti, úgy a tulajdonosok által megbízott személy hívja össze. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak (50 % + 1). A határozatképességet, a közgyűlés megnyitását követően, az elnöklő személy és a jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést kell tartani. (Társ. Törv. 2003 évi CXXXIII. 37 **§** alapján) A megismételt közgyűlést 15 napon belül kell megtartani. Az eredeti meghívóban fel lehet tüntetni – felfüggesztő feltétellel – a megismételt közgyűlés időpontját, arra az esetre, ha az eredeti időpontban a közgyűlés nem lenne megtartható.

Közös képviselő:

A közgyűlés 1 fő közös képviselőt és 2 fő aláírót választ. A megbízatás határozatlan időre szól.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, év végén elszámolást készíteni és azt betekintés tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak rendelkezésre bocsátani. A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, a hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését.
- Minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében.
- Közölni a tulajdonosokat terhelő közös költség összegét. Köteles minden törvényes eszköz és jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség beszedéséhez.
- A közös költség befizetéséhez befizetési csekkek biztosítása. (A közösség igényeinek érvényesítése)
- Vezeti a Társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezeli a közösség pénzét, őrzi a közösség iratait.

Eredetivel egyezik.

- A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntéseket, határozatokat köteles végrehajtani, illetve azok végrehajtása érdekében eljárni, a szükséges intézkedéseket megtenni.
- A közös képviselő képviseli a társasházközösséget, bíróság, hatóság és más szervek előtt.
- A közgyűlés összehívása, a meghívók elküldése.
- A közgyűlés határozatait írásban közli a tulajdonosokkal.
- A közületi számlák / a közös víz, villany, hulladékszállítás, stb. / határidőben való kifizetése.
- A hátralékos tulajdonostársak írásbeli felhívása, a költségek megfizetésére, a jogkövetkezményekre való felhívással.
- Szükség esetén a fizetési meghagyás elkészítése és benyújtása a bírósághoz.

A számviteli szabályok szerinti éves elszámolásnak tartalmaznia kell:

1. A tervezett és tényleges bevételt és kiadásokat költség nemenként, karbantartásokat, az elvégzett munkákat részletezve.
2. A záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve.
3. A tárgyévhez tartozó, a közösséget terhelő kötelezettségeket.
4. A közös költségekhez való hozzájárulás előírásait és teljesítését (tulajdonostársanként)
5. Az éves költségvetés és elvárás elfogadása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A közös képviselő hatáskörébe és minden egyéb, itt nem szabályzott kérdésben a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései a mérvadóak.

Eredetivel egyezik.

Számvizsgáló bizottság

A közgyűlés nem választott számvizsgáló bizottságot.
Számviteli ellenőrzésre az aláírók jogosultak.

A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya.

- Az öröklakást a tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja. Nem lakás célra történő használat csak a közvetlen szomszédságban élők írásos hozzájárulása és a közgyűlés határozatban rögzített hozzájárulásával lehetséges.

- Ha a tulajdonostárs lakása használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a (bérlő, lakó) használatával a közös tulajdonban okoz.
- A tulajdonostárs köteles tulajdonát jó karban fenntartani. Tilos a tulajdonon olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely a ház állagát, vagy a többi tulajdonos érdekét sérti. A társasház külső, vagy belső egységes képét a közgyűlés hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházban, udvarán, stb. a ház egységes képét bántó feliratú táblát, világítást, reklámot, napellenzőt, bútordarabot, virágtartót, stb. elhelyezni a közgyűlés engedélye nélkül nem szabad

Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a jogellenes állapot megszüntetésére bírósági úton is kényszeríthető.

A tulajdonostárs köteles:

1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát.
2. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakók, vagy akinek lakása használatát átengedte, betartsa a házirendet.
3. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában a közösség megbízottja (közös képviselő) a berendezésekkel, az épülettel összefüggésben a szükséges fenntartási illetve felújítási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson, a bentlakó háborítása nélkül. (Pl átázás)
4. A lakásban lévő vízmérők (almérők) 6 évenkénti hitelesítéséről és plombálásáról saját költségükön gondoskodni.
5. A lakásban tervezett építkezésről a közös képviselőt írásban értesíteni. Ha kárt okozott, azt a közösség vagy a károsult részére megtéríteni.
6. Lehetővé tenni a lakásban lévő vízmérők havonkénti leolvasását. (közös képviselő, vagy a Vízmű képviselője)
7. A tulajdonostárs köteles bejelenteni: 2003 év CXXXIII. Trv. 22 §
   - Külön tulajdona (lakása) tekintetében a tulajdonos változást.
   - Lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetve a jogi személy nyilvános adatát.
   - A tulajdonát bérlő, használó személy(ek) adatát, az ott lakók számát.

Eredetivel egyezik

- A tulajdonos köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.
- A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

8. A közgyűléseken a tulajdonost csak szabályos, két tanúval aláíratott meghatalmazással rendelkező személy képviselheti.

Társasházzal kapcsolatos költségek viselése.

A közös költségek megfizetéséhez a tulajdonostársak az Alapító Okiratban rögzített tulajdoni hányad szerinti mértékben és megoszlásban kötelesek hozzájárulni. Közgyűlési határozattal a törvényi főszabálytól (tulajdoni hányad) esetenként eltérő fizetési rend érvényesülhet.
A társasház közgyűlési jegyzőkönyvben rögzített közös költségek fizetésének rendje:

Felújítás	Ft/m^2
Karbantartás	Ft/m^2
Közös képviselet	Ft/tulajdon
Közös áram	Ft/tulajdon
Szemétszállítás	Ft/személy
Kéményseprés	Ft/tulajdon
Takarítás	(Ft/tulajdon)
Közös víz	Ft/tulajdon
Biztosítás	Ft/m^2

Egyéb rendelkezések

Ha a társasház bármilyen jogcímen (munkaviszony, megbízásos jogviszony) személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja. A közgyűlés kijelöli azt a személyt (Pl. képviselő helyettes) aki jogosult a képviselővel együtt – a számviteli szabályok szigorú betartása érdekében – az aláírási jogot gyakorolni. Pénzgazdálkodással kapcsolatos bizonylatokon, főleg a banki utalványokon kötelező a kettős aláírás. Minden tulajdonos köteles az együttélés szabályait betartani, a Házirend szerint, amit az 1 számú melléklet tartalmaz. A Szervezeti és Működési Szabályzatban tételesen fel nem sorolt esetekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény és a P,t,k, vonatkozó rendelkezései a mérvadóak.

Eredetivel egyezik

Társasházzá alakulás időpontja: 1976 május 27.

Hatálybalépés időpontja: 2005-01-01

Közös képviselő: Tornavári Orsolya

Hitelesítők: 1 .....

2 .....

Dr. SPINGÁR LÁSZLÓ
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74976939-1-40
Tel./Fax: (93) 321-338
Mobil: 06 (30) 9592-240

Nagykanizsa 2004 december 28.

Ellenjegyzem: .....

Nagykanitzsa, 2005. február 7.

Eredetivel egyezik

1. sz. melléklet

Házirend

Nagykanizsa Berzsenyi D. u. 3/b lépcsőház.

A lakógyűlés által elfogadott új házirend a következő.

1. A bejárati ajtó automatikusan záródik, tartós kitámasztását mellőzzük.
2. Az ajtó mágneszárral van ellátva, ismeretleneket ne engedjünk be.
3. A közlekedő folyosót / lépcsőházi / minden tulajdonostárs köteles szabadon hagyni, ott anyagot tárolni tilos.
4. A villanyóra szekrényben gyúlékony anyagot tárolni tilos.
5. A tetőfeljáró szabad megközelítését biztosítani kell, ott lomot tárolni tilos.
6. A közös helységeket a rendeltetésüknek megfelelően használjuk, ott fölösleges bútorokat és egyéb anyagot ne tároljunk.
7. A lépcsőház tisztántartása és megóvása minden lakó feladata és kötelessége. Aki kárt okoz köteles azt helyreállítani.
8. A lépcsőházban tilos szemetelni és a cigarettavéget eldobni.
9. Lakásfelújításkor a lakó köteles az általa okozott szennyeződést a lépcsőházban eltakarítani.
10. Erkélyen a nagyon poros holmik rázása tilos.
11. A lakásokba kerékpárt felvinni tilos.
12. Szőnyegporolás $7^{\underline{00}}$h-tól $19^{\underline{00}}$h -ig engedélyezett a lépcsőházon kívüli területen.
13. Az előkertek gondozása és takarítása minden tulajdonostárs feladata és kötelessége.
14. Az a tulajdonos, aki lakását hosszabb időre elhagyja (üdülés, kórház, egyéb) jelentse be tartózkodási helyét (pontos cím, telefon) a közös képviselőnek.
15. A lakásban és a közös használatra szolgáló helyiségekben nagy hangerővel rádiózni, televíziózni, lármázni, zajos tevékenységet folytatni, vagy a szomszéd nyugalmát bármilyen módon zavarni tilos.

Eredetivel egyezik

Nagykanizsa 2005-01-01