NAGYKANIZSA Csengery 16. sz. ALATTI TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI és MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

I. Fejezet

Bevezető:

1.) Az Alapító Okirat tartalmazza a közös tulajdonban lévő helyiségek, épületrészek, szerkezetek felsorolását, melyek a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában vannak. Közös tulajdonba tartozik az épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint a földrészlet, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
2.) Az épületszerkezet az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.
3.) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és területeinek használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.
4.) A külön tulajdonba, vagy kizárólagos használatba kerülő egységekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi egységben vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. Keletkeznek, a kár forrását képező egység tulajdonosa, használója a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz-, villany-, gázvezeték vagy csatorna berendezése okozza.
5.) A közös tulajdonba tartozó épületrész, berendezés, helyiség fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terheli.
6.) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-öd szavazat többséggel határoznak a tulajdonostársak.
7.) A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.
8.) Az épület közös tulajdonban lévő részeit, valamint a felszereléseit és berendezéseit együtt legalább tűzkár ellen biztosítani kell. Káresemény esetén a kapott kártérítési összeget az épület közös tulajdonú részeinek helyreállítására kell fordítani. Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy megsemmisül, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy rendeltetésellenes használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.
9.) Az épületben található lakások funkciójának megváltoztatása csak valamennyi tulajdonstárs hozzájárulásával lehetséges.

II. Fejezet

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, HATÁSKÖRE

A.) A közgyűlés

1.) A tulajdonostársak szükség szerint, de legalább évente egyszer tartanak közgyűlést. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb a tárgyévet követő év május 31. napjáig meg kell tartani.

2.) A közgyűlés határoz:

a) A közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról, a felújítási alap javára befizetendő hozzájárulásról.

b) A társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb közös kötelezettségek vállalásáról.

c) A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásának, használatának és hasznosításának, fenntartásának módjáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról.

d) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások tárgyát az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5 szavazat többséggel.

e) Az alapító okirat felhatalmazása alapján – az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os szótöbbségével a közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanrészként kialakítható. A közgyűlés határozatában rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat.

f) A közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról

g) A számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, díjazásáról, visszahívásáról.

h) A közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról.

i) A közös képviselő ellen beadott panaszok felől.

j) Esetleges helyreállítási, felújítási kölcsönök felvételéről.

k) Az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása, úgyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől. Ezen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

l) A szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel.

m) A közös költséggel legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséről. (Erről a szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő is jogosult rendelkezni.)

n) Minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy-e szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3.) Ha a közgyűlés a közös költség fizetésével hátralékban lévő tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről határoz a határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs szavazati jogával nem élhet, tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni. A közgyűlési határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat. A hátralék kiegyenlítése esetén a közös képviselő köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

4.) A közgyűlést – a szükséghez képest, de évente legalább egyszer – a közös képviselő írásban a napirend egyidejű közlésével hívja össze. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontját megelőző 8 nappal meg kell küldenie.

5.) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

6.) A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak – tulajdoni hányaduk arányában számított – több, mint felének jelenléte szükséges. A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza kivéve, ha jogszabály, az alapító okirat, vagy e szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

7.) Szavazategyenlőség esetén a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs szavazata don't.

8.) Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazati jogát meghatalmazottja útján gyakorolni. Az írásba foglalt eseti vagy általános meghatalmazást a közös képviselő részére kell átadni. A meghatalmazott a közgyűlésen teljes jogkörrel vesz részt, tisztségre azonban nem választható.

9.) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnök a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban.

Az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követő fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

10.)A közgyűlést a közös képviselő vezeti le. A közgyűlésen jelenléti ívet és jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés által erre felhatalmazott két jelenlévő tulajdonostársnak és a közös képviselőnek alá kell írnia.

A jelenléti ívet és a 8. pont szerinti meghatalmazásokat a jegyzőkönyv mellett kell őrizni.

11.)A jegyzőkönyvek eredeti példányát és melléleteit a közös képviselőnek 5 évig meg kell őriznie. Személyükben beálló változás esetén pedig további őrzésre elismervény ellenében át kell adniuk az új közös képviselőnek. A közös képviselő a jegyzőkönyvet kérés esetén bármelyik tulajdonostársnak köteles bemutatni.

12.)A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.

13.)A közgyűlési határozat írásban is meghozható. Az írásbeli szavazást írásos előterjesztés alapján lehet elrendelni. Az előterjesztésnek tartalmaznia kell a döntéshez szükséges minden információt. Az előterjesztést és az írásbeli határozati javaslatot a közös képviselő készíti el. A határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban egyenként szavaznak. A szavazatokat a mellékelt szavazólapon kell leadni. A szavazólap tartalmazza: a tulajdonostárs nevét, tulajdoni hányadát és aláírását, valamint a társasház pecsétjét. A szavazólapon három szavazási lehetőség szerepel: igen, nem, tartózkodom. A szavazás a választott lehetőség egyértelmű aláhúzásával lehetséges.

A szavazólapok kiadását követő 10 nap elteltével a közös képviselő összegyűjti a szavazatokat, amelynek számlálása és összesítése a közös képviselő és a közgyűlés által bankszámla feletti rendelkezésre jogosított tulajdonostársak feladata. A szavazatok számlálásáról és összesítéséről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a közös képviselő és a számlálásban részt vevő tulajdonostársak aláírásukkal hitelesítenek. A közös képviselő az írásbeli szavazás eredményéről írásban köteles tájékoztatni a tulajdonostársakat. A határozatot a közös hirdetőtáblára is ki kell függeszteni. Az írásban leadott szavazatokat és a jegyzőkönyvet a jegyzőkönyv keltétől számított 5 évig meg kell őrizni.

14.)Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

B.) A közös képviselő

A Társasházi közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

1.) A közös képviselő hatáskörében eljárva köteles:
   a) A Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek.
   b) Köteles gondoskodni arról, hogy a Társasház működése megfeleljen a számviteli előírásoknak.
   c) Minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében.
   d) Közölni és beszedni a tulajdnosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
   e) Vezetni a Társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezelni a közösség pénzét, őrizni a közösség iratait.
   f) Gondoskodni a közös tulajdonú épületrészek fenntartási munkáinak elvégeztetéséről.
   g) A Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni (Közgyűlési Határozatok Könyve)
   h) A külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére, részükre a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni, a tulajdonos kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásáról, amely nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. Szabályai az irányadók.
   i) Évenként elkészíteni a költségvetési javaslatot és az éves beszámolót (elszámolást)
   j) Ha a Társasház bármilyen jogcímen (munkaviszony, megbízásos jogviszony) személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

2.) A költségvetésbe és a felújítási tervbe fel nem vett, előre látható 50.000.- Ft-ot azaz ötvenezer forintot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával végeztetheti, illetve rendelheti meg, kivéve az életveszélyt, balesetveszélyt előidéző, valamint az épület biztonságát veszélyeztető okok megszüntetése érdekében tett azonnali beavatkozást igénylő munkálatokat.

3.) A közös képviselő által készített éves beszámolónak tartalmaznia kell:
   - Tervezett és tényleges bevételt és kiadást költségnemenként, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében.
   - Záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve.
   - Tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket.
   - A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát.

- A közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével.

4.) A közös képviselő által készített költségvetési javaslatnak tartalmaznia kell:
- A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként.
- A tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási, fenntartási munkákat.

5.) A tulajdonostárs közös költség tartozása esetén a közös képviselő feladata:
- A Közgyűlés a SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdonosnak, akinek kettő havi közös költség elmaradása van, írásos felszólítást küldjön.
- Három havi közös költség elmaradás esetén fizetési meghagyást kell kiadatnia a kintlévőség beszedése érdekében.
- A Közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezésével felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdonosnak a külön tulajdoni hányadát, aki a közös költség befizetésével összesen hat havi hátralékba került, jelzáloggal való megterhelését rendelje el. A jelzálog bejegyzésének elrendelés hat hónapi hátralékonként megismételhető. A közös képviselő ilyen irányú intézkedését közokiratban vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és a hátralékos tulajdonos részére haladéktalanul kézbesíteni kell. A határozat ellen az érintett annak meghozatalától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül a tulajdonos keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a határozat hatályon kívül helyezését.
- A közös képviselő a közös költség hozzájárulás elmaradása után írásbeli felszólítás, fizetési meghagyás kiküldésekor, jelzálogjog bejegyzésekor vagy törlésekor köteles az összeg összes addig felmerült, számlával igazolt költségét is érvényesíteni.

6.) A közös képviselőre vonatkozó előírások:
- A közös képviselő megválasztásánál alkalmazni kell a törvény által előírt feltételeket és figyelembe kell venni az egyes kizáró okokat.
- A közös képviselő képviselheti a Társasház közösségét bíróság és más hatóság előtt, e jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- A közös képviselő feladata ellátásáért tiszteletdíjban részesülhet, melynek összegét a Közgyűlés jogosult megállapítani.
- A közös képviselő, ha a Közgyűlés e megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére annak megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a Társasházra vonatkozó összes iratot – teljességi nyilatkozattal – átadni.
- A közös képviselő hatáskörére és minden egyéb, a megbízási szerződésben, valamint az e szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos társasházi törvény rendelkezései irányadók.
- A Közgyűlés helyettest jelölhet ki a közös képviselő akadályoztatása esetén.

C.) A Számvizsgáló Bizottság

Legalább egy elnökből és két tagból álló Számvizsgáló Bizottságot kell választani a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársaknak saját maguk közül minden társasházban, ahol a külön tulajdonok száma a 25-öt nem éri el.

Jelen szabályzat a társasház közösség ellenőrzési jogkörét az alábbiak szerint szabályozza:

1.) A társasház bankszámlája feletti rendelkezéshez két – a közgyűlés által kijelölt- tulajdonostárs aláírása szükséges.

2.) Jelen szabályzatban a társasház lekóközössége a két bankszámla felett rendelkezni jogosult tulajdonostársat hatalmazza fel arra, hogy a társasház közösség ellenőrzési jogkörét gyakorolja. Az ellenőrzés jogát a felhatalmazott tulajdonostársak együttesen gyakorolhatják. A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizhetik és bármilyen iratba betekinthetnek.

3.) Az ellenőrzésre felhatalmazott tulajdonostársak feladata:

- Véleményezik a Közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, költségvetést, beszámolót, bizonylatokat, számlákat, a pénzügyi gazdálkodással kapcsolatos ügyeket.
- Amennyiben az ellenőrzés során hiányosságokat tapasztalnak, úgy kötelesek annak megszüntetésére a közös képviselőt felhívni, szükség esetén javasolhatják a Közgyűlés összehívását.

III. Fejezet

A tulajdonos kötelessége, a külön tulajdonra vonatkozó rendelkezések

1.) A tulajdonos köteles:
   a) Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát.
   b) A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy vagy a lakás használója betartsa azt a rendelkezést, hogy a tulajdonostárs jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
   c) Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú helyiségében, lakásában a közös képviselő az épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzési és fenntartási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson. Ez a jogosultság másik tulajdonostársat is megillet, ha a tulajdonában keletkezett kárral vagy a munkálattal összefügg (pl: átázás, stb…)
   d) A lakásában lévő vízmérők, (almérők) 6 évenkénti hitelesítéséről és plombáltatásáról saját költségén gondoskodni.
   e) A lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

2.) A tulajdonos a közös képviselőnek bejelenteni köteles:
   a) Külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást az új tulajdonos birtokbalépését követő 15 napon belül.
   b) Lakcímét és az ingatlan-nyilvántatásba bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát.
   c) A külön tulajdonát bérlő személy b) pontban megjelölt adatait.

3.) A közös költség megfizetésével kapcsolatos kötelezettségek:
   a) A tulajdonos köteles a mindenkori közös költséget a saját nevében megfizetni.
   b) Az a tulajdonostárs, aki a társasházi törvényben és a jelen SZMSZ-ben előírt fizetési kötelezettségét elmulasztja, a hátralék tőkeösszegén felül – késedelembe eséstől számított – mindenkori jegybank alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.
   c) A jelen SZMSZ szerint készült és a megkapott táblázatban rögzített mértékű közös költséget átutalással, vagy a társasházban rendszeresített csekken, vagy közvetlenül a közös képviselőnek átvételi elismervény ellenében a tárgyhó 10- napjáig kell megfizetni.

IV. Fejezet

Közös költség, felújítási alap

1.) A közös költségek összegét, mértékét évente a Közgyűlés állapítja meg. A Közgyűlés által megállapított közös költséget a megszabott határidőig köteles a tulajdonos befizetni.

2.) A közös költségeket a közös képviselő tulajdonokra lebontva táblázatban rögzíti, amit az esetleges változások után haladéktalanul aktualizálni köteles. A közös képviselő aláírásával hitelesített táblázatot a tulajdonosok részére a társasházban szokásos módon ki kell adni.

3.) A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, szennyvízelvezető csatornának, zárt rendszerű szennyvíztrolónak javítási és pótlási költségei akkor is a Társasházat terheli, ha a javítási, pótlási munka valamely külön tulajdoni illetőséget képező épületrészen átmenő vezetékrészen merül fel.
Ha azonban a javítási, pótlási költség valamelyik tulajdonostárs szándékossága vagy gondatlansága folytán merült fel, a költséget a tulajdonos köteles viselni.

4.) A közös költség fajtái, a megállapítás módja:
- Közös villany: lakásonként egyenlő arányban fizetendő
- Vízfőmérő és almérő óra állás közötti különbség: egyenlő szerint fizetendő
- Kéményseprési díja: lakásonként egyenlő arányban fizetendő
- Szemétszállítási díja: bejelentett személyek szerint egyenlő arányban fizetendő
- Ügyviteli és postaköltségek, bankköltségek: lakásonként egyenlő arányban fizetendő
- Közös tulajdonban lévő helyiségek, épületrészek, berendezési és felszerelési tárgyak karbantartásával járó költségek egyenlő arányban fizetendő.

5.) Felújítási alap:
A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét, a befizetendő összegek nagyságát a Társasház közgyűlése határozza meg. A felújítási alap pénzeszközeit a közgyűlés határozata alapján az alábbi célokra lehet használni:

a) Az épület rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan munkára, amely:
   - Az épület elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti üzembiztonságának vagy használhatóságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vag kicserélésével biztosítja.
   - Az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő.

b) A lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindenneű átalakításra, korszerűsítésre.

c) Az építésügyi hatóságok által a Társasház közössége terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükségs korszerűsítésre, átalakításra és bszerzésre.

A felújítási alapba fizetendő összeget a tulajdonosok havonta a közös költséggel egyidejűleg elkülönített számlára kötelesek befizetni.

V. Fejezet

Házirend

1.) A házirend hatálya kiterjed mindazokra, akik a Nagykanizsa Csengery u. 16 sz. alatti társasházban laknak vagy tartózkodnak.

2.) A lakók kötelesek:
- A szükség esetén a közös használatra szolgáló helyiségekben, lépcsőház területén a rovarok, férgek és rágcsálók írtásáról gondoskodni.

3.) Szigorúan tilos:
- A tulajdonostársak és az építésügyi hatóság engedélye nélkül súlyosabb tárgyakat (pénzszekrény) a lakásban elhelyezni.
- A társasházi közös helyiségekben (pince, padlás, lépcsőház) – tároló helyiségek kivételével bútorokat és egyéb tárgyakat a tulajdonostársak engedélye nélkül elhelyezni.
- Kerékpárokat a társasház közös helyiségeiben, lépcsőházban – kivétel tárolóhelyiségek – tárolni.
- Lakók közös használatára szolgáló helyiségekben és területeken szemetelni vagy ezeket más módon beszennyezni, az udvarra szemetet, cigarettacsikket szórni.
- A szemetet a lakók közös használatára szolgáló helyiségekbe kiseperni, kidobni. A társasház tulajdonában szemétgyüjtő van, háztartási szemetet kizárólag ezekben szabad elhelyezni.
- Virágot, dísznövényt ablakok, erkélyek és nyitott folyosók párkányán kellő megerősítés nélkül elhelyezni.
- Építési törmeléketközös tulajdonú helyiségekben vagy területen elhelyezni. Ilyen jellegű hulladék elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- A lakásban és a közös használatú helyiségben 22 óra után nagy hangerővel bíró, lármás, zajos tevékenységet folytatni vagy a szomszédos lakók nyugalmát más módon zavarni, továbbá fúrással, építéssel járó munkálatokat szombati és vasárnapi napokon végezni.
- Az épület homlokzatán reklámtáblát elhelyezni.
- A lakás erkélyét beüvegezni.

4.) Az állattartás szabályai:
- Közös tulajdonú helyiségben állatot tartani tilos.
- A külön tulajdonú lakásokban sem tartható állat, kivéve az énekes és díszmadarat.

5.) A tulajdonostársak felelősek az alábbi tűzvédelmi szabályok betartásáért:

a) A lakásban és az épület közös tulajdonban lévő részein nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely tüzet vagy robbanást okozhat, tilos a társasház udvarán bármit elégetni.

b) Tilos a dohányzás a közös tulajdonban lévő helyiségekben. Égő cigarettát, gyufát tilos olyan helyen eldobni, ahol tüzet okozhat.

c) A közös tulajdonban lévő azon helyiségekben ahol elektromos világítás nincs csak elemlámpa használható.

d) Mind az egyes magántulajdonban lévő helyiségekben, mind a közös tulajdonban lévő helyiségekben propán-bután gáz használata és a pincében gázpalack tárolása tilos.

e) A tűz keletkezését azonnal jelenteni kell az Tűzoltóságnak a 105-ös telefonszámon.

f) A bejelentőnek az alábbiakat kell közölni:
- A tűzeset pontos helyét (utca, házszám, lépcsőház)
- Mi ég, milyen káreset történt, mi van veszélyeztetve.
- Élet vagy vagyontárgy van-e veszélyben ?
- A bejelentő neve és telefonszáma.

g) A bejelentéssel egyidőben riasztani kell a ház lakóit. A tűzoltást, a mentést meg kell kezdeni a rendelkezésre álló kézi tűzoltó készülékkel és egyéb anyagokkal, míg a tűzoltók meg nem érkeznek.
h) A kiűrítési-mentési munkák irányítását, ha szakember nincs, a közös képviselő végzi. Ha a tűz a lépcsőházra is kiterjed, menekülésre felhasználható a tetőkijárat is.
i) Kiűrítés esetén mindenki őrizze meg a nyugalmát, pánikkeltéssel csak zűrzavar keletkezhet és akadályozzák a gyors kiürítést.
j) Kiűrítéskor első teendő az életmentés és csak utána következhetnek a vagyontárgyak.
k) A folyosókon, lépcsőkön a rendfenntartást, irányítást meg kell tervezni, mert a szervezetlenség hátráltatja a teendők gyors elvégzését.
l) A kimentett vagyontárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy azok ne akadályozzák a felvonuló tűzoltó egységeket.
m) Személyi sérülés esetén azonnal gondoskodni kell elsősegélynújtásról és a mentők értesítéséről a 104-es telefonszámon.
n) Az elektromos főkapcsolót csak a tűzoltóság intézkedésére kell kikapcsolni, amennyiben szükségessé válik.
o) A kiűrítési tervet a közgyűlésen ismertetni kell, hogy minden tulajdonostárs tudomást szerezzen róla.

VI. Fejezet

Egyéb rendelkezések:

1.) A társasház szervezetére és működésére vonatkozóan egyebekben a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadók.
2.) A szervezeti és működési szabályzatot a társasház közgyűlése 2005. március 21. napján fogadta el. A szabályzat az elfogadásától kezdődően hatályos.
3.) E Szervezeti és Működési szabályzat rendelkezései tárgyában felmerült jogvita esetére a tulajdonostársak a Nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Nagykanizsa 2005 év ..... hónap ..... Nap

....

hitelesítő tulajdonostárs hitelesítő tulajdonostárs

Gál József
.....
jegyzőkönyv vezető

Gál József
.....
közös képviselő

Ellenjegyzem: .....