2018 JÚL 17.

Sós-Valentin Ferenc
főtanácsos

2017 DEC. 18

A Társasház a Nagykanizsai ingatlan nyilvántartásban 1942 hrsz. alatt bejegyzett Alapító Okirata a Társasház 2005. januárjában tartott írásos szavazásán a
2003. évi CXXXIII. sz. törvény alapján hozott határozatainak megfelelően módosult.

Az Alapító Okiratot a korábbi közgyűlés már módosította, a társasház szervezetére és működésére vonatkozó részeket hatályon kívül helyezte.

A közgyűlés a társasház szervezeti és működési szabályzatát 1/2005.01.31.sz. határozatával elfogadta, ezután a társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait az tartalmazza, egyúttal a régi SZMSZ-t hatályon kívül helyezi.

Hatálybalépés időpontja 2005.01.31.

Közös képviselő és egyben jegyzőkönyvezető: _____

Nagykanizsa 2005.január 31.

Szerkesztettem és ellenjegyeztem
a fenti időpontban:

Dr. Kovács Loránt
ügyvéd, bankszakjogász

FÖLDHIVATAL NAGYKANIZSA
Érkezett: 2018 FEBR 1 7
52845 szám ..... db
Előszám: | Ügyintéző:

Fénymásolt példány az eredeti példánnyal mindenben megegyező

OTP BANK Nyrt.
Markó Erika

Sós-Valentin Ferenc
főtanácsos

A Nagykanizsa Csengery u. 2. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata

BEVEZETÉS

Közös tulajdon: Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, valamint földrészlet, amelyet az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

1./ Az Alapító okirat tartalmazza a közös tulajdonban lévő helyiségek, épületrészek, szerkezetek felsorolását, melyek a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában van.
2./ Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés 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. A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonos 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 érdekeit nem sérti. A kereseti kérelemhez csatolni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, építési hatóság által engedélyezett építési tervet. Azoknak a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrészeknek az elidegenítése esetén, amelyeket elhelyezkedésük következtében csakis egyes tulajdonos, vagy tulajdonosok kívánnak használni, vagy már így is használnak, minden esetben be kell szerezni az érintett többi tulajdonos használati jogáról való lemondó nyilatkozatát, vagy az elidegenítéshez való írásos hozzájárulását. 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 berendezés okozza.
4./ A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terheli.
5./ A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az összes tulajdoni szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbségével határoznak a tulajdonostársak.
6./ A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét, a (külön tulajdon négyzetméterének, tulajdoni hányadának alapján) befizetendő összegek nagyságát a Társasház közgyűlése határozza meg. A felújítási alap pénzeszközeit a közgyűlés határozatai alapján felújítási költségekre lehet felhasználni. Ilyen például

a.) az épület rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan munkára, 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 üzembenntartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra,

c.) az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakítása és beszerzésre.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, HATÁSKÖRE

A./ Közgyűlés

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

1.A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a.) az Alapító Okirat elfogadása, módosítása, ha a törvény eltérően nem rendelkezik.
b.) a Társasház közösség megszüntetése.

E fenti pontban foglaltakról valamennyi tulajdonos egyhangú döntésével határoznak.

c.) A közös tulajdonú épületrészekkel összefüggő rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és e kiadásokról szóló döntés,
d.) Az Alapító Okirat módosítása (Társasházi tv. 10.§ (3) bek.)

E pontban foglaltakról valamennyi tulajdonos legalább 4/5-ös szavazattöbbségével határoznak a tulajdonostársak.

e.) a Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotása, módosítása,
f.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, a hasznosítás megváltoztatásáról szóló döntés meghozatala,
g.) a társasházban lévő, külön tulajdonú lakás, vagy nem lakás céljára használt ingatlan használata, hasznosításának módja megváltoztatása.

Ezen pontokban foglaltakról az összes tulajdoni hányad 50 % + 1 szavazat többségével határoznak a tulajdonostársak.

h.) a számviteli szabályok szerinti éves költségvetés és beszámoló elfogadása és a képviselő részére a jóváhagyás megadása,
i.) a társasház fenntartásáról, a közösséget az fenntartással valamint az üzemeléssel összefüggően terhelő kötelezettségekről, költségvállalásról szóló döntés meghozatala,
j.) a közös képviselő díjazásának az SZMSZ-ben rögzített szabálytól eltérő mértékű módosítása,
k.) a közös képviselő, valamint a számvizsgáló (bizottság) megválasztása, felmentése,
l.) a Házirend megalkotása, módosítása,
m.) minden olyan ügyben való döntéshozatal, amelyet a Szervezési és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló (bizottság) hatáskörébe.

Ezen pontokban foglaltakról a közgyűlésen jelenlévő tulajdoni hányad 50 % + 1 szavazatával (egyszerű szótöbbséggel) határoznak a tulajdonostársak.

A közös képviselő tevékenységének jóváhagyását – amennyiben a szabad rendelkezésű keretet nem lépte túl – a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közös képviselőt bizonyítható nagyfokú gondatlanság vagy bűncselekmény terheli, vagy kiadásait okmányokkal nem tudja bizonyítani.

2. A Közgyűlés működése:

2.1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre minden tulajdonost írásban, a napirendek megjelölésével kell meghívni. A Közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontok tekintetében hozhat határozatot, vagyis a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

2.2. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni, ha a törvény eltérően nem rendelkezik. A meghívónak kötelezően tartalmaznia kell a

közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonos megválasztására előterjesztett napirendet. Az írásbeli meghívó a hirdetőtáblán is elhelyezendő.

2.3. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer tartani kell. Minden évben legkésőbb május 31-ig meg kell tartani a közgyűlést az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról.

2.4. Ha az összes tulajdoni hányad legalább 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend megjelölésével írásban kérik a közgyűlés összehívását, kötelező az összehívása. Ha a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti e kötelezettségét, úgy azt a tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy (például a számvizsgáló v. a számvizsgáló bizottság elnöke) hívja össze.

2.5. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak képviseltetik magukat. A tulajdonosok távollétük esetén írásos meghatalmazással képviselhetik magukat (a szabályos meghatalmazás minta az SZ.M.SZ. mellékletét képezi). A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá a meghívóban rögzített napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

2.6. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. Ha a közgyűlés határozatképtelen, az eredetivel azonos napirendi pontokkal, vagy ha határozatképtelenné vált, a berekesztését követő fennmaradt napirendi pontokkal meg kell ismételni a közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban. 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 meghívóban fel kell tüntetni, azzal a kiegészítéssel, hogy annál a napirendnél, ahol a törvény a tulajdoni hányad meghatározott arányát megköveteli és az a megismételt közgyűlésen nincs meg, abban a napirendben határozat nem hozható.

2.7. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet valamint jelenléti ívet kell vezetni, amelyet a közgyűlés levető elnöke, a jegyzőkönyvvezető és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthet, és arról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

2.8. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell. A közgyűlési határozatokat be kell jegyezni a határozatok könyvébe, azokat évenként induló növekvő sorszámmal kell ellátni.

3. Az írásbeli szavazás szabályai:

3.1. Az SZMSZ a hatályos társasházi törvény alapján felhatalmazza a közös képviselőt, hogy írásos előterjesztés esetén írásbeli szavazást rendeljen el. Az írásbeli szavazásra bocsátott kérdésről az összes információt az írásos előterjesztésnek tartalmaznia kell. Ebben az esetben - amennyiben van - a számvizsgálónak vagy számvizsgáló bizottság elnökének ellenjegyzésével a közös képviselő írásos határozati javaslatot készít és erről a tulajdonosok egyenként, írásban szavaznak. Kizárt az írásbeli szavazás elrendelése a társasház költségvetése és a beszámoló elfogadása tárgyában.

3.2. A közös képviselő a javaslatot írásban valamennyi tulajdonoshoz eljuttatja. A szavazólapnak tartalmaznia kell a társasház pecsétjét, a tulajdonostárs nevét, tulajdoni hányadát és az aláírását. A szavazólapon szerepelnie kell az igen, nem és tartózkodom szavazási lehetőségnek. A tulajdonostárs az általa választott döntés melletti kör keresztezésével (ikszelésével) adja le a szavazatát. A közös képviselő a kiadást követő 10 nap után összegyűjti és a számvizsgálóval vagy a számvizsgáló bizottság elnökével megszámlálja a szavazatokat, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel, amit aláírásukkal hitelesítenek. A tulajdoni hányad szerinti szavazati arány alapján megállapítják a határozatot, és az

eredményről szintén írásban külön-külön tájékoztatják a tulajdonostársakat, egyúttal a határozatot a közös hirdetőtáblára is kifüggeszti. Az írásbeli szavazásra leadott szavazatokat és a szavazásról készült jegyzőkönyvet a jegyzőkönyv keltétől számított 5 évig meg kell őrizni.

Bármelyik tulajdonostárs a határozat meghozatalától számított 60 napon belül (jogvesztő határidő!) keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, ha véleménye szerint a határozat jogszabályt, az Alapító Okiratot, vagy az SZMSZ rendelkezéseit sérti, vagy a kissebség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

B./ Közös képviselő

A társasház közösség ügyintézését a társasházi tulajdonosok közül, vagy kívülállók közül választott közös képviselő látja el, aki képviseli a társasházat külső szervek illetve személyek irányában. A közös képviselő a közgyülés határozata alapján társasház-ingatlan kezelői tevékenységet is elláthat. Ennek a kezelői formának a feltételeit, szabályait a kezelővel kötött megbízási szerződés szabályozza. Akkor, ha nem valamelyik tulajdonostárs a választott közös képviselő, és a megválasztott (megbízott) személy az ingatlankezelést és a társasházkezelést üzletszerűen egyéni vállalkozóként vagy valamilyen gazdasági társaság tagjaként végzi, külön jogszabályban meghatározott szakképesítés, valamint vele a feladatra kötött megbízási szerződés elfogadása szükséges a közös képviselet ellátásának végzéséhez. A társasház képviseletében a megbízási szerződés aláírására a Számvizsgáló vagy a Számvizsgáló Bizottság vagy a közgyűlés által erre kijelölt személy jogosult.

A közös képviselő megválasztása határozatlan időre szól, azonban őt a közgyűlés bármikor felmentheti a tisztsége alól, ebben az esetben a vele kötött szerződés is azonnal hatállyal megszűnik, külön felmondás nélkül.

A közös képviselő a tisztségéről bármikor lemondhat, de lemondása a társasház közgyűlése előtt válik hatályossá.

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. A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli előírásoknak, és a jogszabályi rendelkezéseknek

b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

c.) közölni és beszedni a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség evvel kapcsolatos igényeit. Ennek során köteles minden törvényes eszköz és amennyiben szükséges jogi segítség igénybevételére az elmaradt közös költség és annak járulékai beszedéséhez.

d.) Az elfogadott költségvetés mértékét meghaladó közüzemi díjak és szolgáltatások év közbeni áremelkedése miatti növekedés azonnali érvényesítésére a közös költségben.

e.) vezetni a társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezelni a közösség pénzét, őrizni a közösség iratait, (Alapító Okirat, SZMSZ) gondoskodni a közös tulajdonú épületrészek fenntartási munkálatai elvégeztetéséről,

f.) a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (továbbiakban Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni,

g.) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére, részükre a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni, továbbá a tulajdonostárs kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, amely nyilatkozatnak tartalmaznia kell az esetleges hátralék összegét is,

h.) évenként elkészíteni a költségvetési javaslatot és az éves beszámolót (elszámolást),

i.) ha a társasház bármilyen jogcímen (munkaviszony, megbízásos jogviszony) személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

j.) A közgyűlés és a számvizsgáló vagy számvizsgáló bizottság hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A költségvetésbe és a felújítási tervbe fel nem vett - előre nem látható - 100.000 Ft-ot, azaz Egyszázezer 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. Az ezen okból felmerülő munkálatok megrendeléséhez a számvizsgáló vagy a számvizsgáló bizottság előzetes engedélye szükséges.

2. A költségvetési javaslatnak tartalmaznia kell:

- A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként.
- A tervezett fenntartási munkákat.
- A tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

3. A számviteli szabályok szerinti éves elszámolásnak tartalmaznia kell:

- A tervezett és a tényleges bevételt és kiadásokat költségnemenként, karbantartásokat, az elvégzett munkákat részletezve.
- A záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve.
- A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket.
- A közös költségekhez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként.

4. A tulajdonos közös költség tartozása esetén a közös képviselő feladatai:

4.1. A közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdontársnak akinek egyhavi közös költség elmaradása van, 30 után írás felszólítást küldjön. Ha az elmaradás eléri a két hónapot, akkor fizetési meghagyás kibocsátását kell kezdeményeznie a kintlévőség beszedése érdekében. A közös képviselő a jelen SZ.M.SZ. felhatalmazása alapján a társasház közgyűlési határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos elleni jogi, bírósági eljárásához a társasház képviseletéhez ügyvédet is megbízhat.

4.2. A közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezésével felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdonostársnak a külön tulajdoni hányadát (a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt), aki a közös költség befizetésével összesen hat havi hátralékba került, jelzáloggal való megterhelését rendelje el. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapi hátralékonként megismételhető. A közös képviselő ilyen irányú rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és hátralékos tulajdonostárs részére haladéktalanul kézbesíteni kell. A határozat ellen az érintett – a meghozatalától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül – keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a határozat hatályon kívül helyezését.

4.3. A közös képviselő a közös költség hozzájárulás elmaradása utáni írásbeli felszólítás, fizetési meghagyás kiküldésekor, jelzálogjog bejegyzésekor köteles az összes addig felmerült számlával igazolt költséget is érvényesíteni. Az elmaradás után fizetendő, a Társasház tulajdonosaira kötelezően érvényes késedelmi kamatok a közös költségről szóló fejezetben találhatók.

5. A közös képviselőre vonatkozó előírások:

5.1. A közös képviselő megválasztásánál alkalmazni kell a törvény által előírt feltételeket, valamint az esetleges kizáró okokat. A közös képviselőnek /társasház-ingatlan kezelőnek/ megválasztott személy (tulajdonos) illetőleg az egyéni vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott - köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.
A közös képviselő képviseli a társasházközösséget a Bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A közös képviselő akadályoztatása - betegség, szabadság - esetén helyettesítéséről köteles gondoskodni. A helyettesítéssel megbízott személy nevét, elérhetőségét írásban köteles közölni faliújságon való kifüggesztéssel a társasházközösséggel.
5.2. A közös képviselő tisztsége ellátásáért tiszteletdíjban részesül, amelyet a megválasztásakor a közgyűlés állapított meg. A megbízási díj évenként automatikusan módosul a KSH által megállapított, előző évi fogyasztói áremelkedés indexének arányával egyező arányban. A korrekció minden év január 01-től kezdődően illeti meg a közös képviselőt, kivéve, ha a tulajdoni hányad legalább 25 %-át képviselő tulajdonosok által kezdeményezett írásos előterjesztés alapján a számvizsgáló vagy a számvizsgáló bizottság ellenjegyzése mellett a közgyűlés másként nem dönt. A döntést legkésőbb a beszámoló tárgyalására összehívott közgyűlésen kell meghozni. A tiszteletdíj mértékének változása a beszámolót tárgyaló közgyűlés megtartása után visszamenőleg, minden év első hónapjának első napjától kezdődően hatályos.
5.3. A közös képviselő a társasházi törvényben, az SZMSZ-ben, valamint a megbízási szerződésben meghatározott feladatait meghaladó, és a közgyűlés által meghatározott, a Társasház közösség érdekében végzett bármilyen egyéb tevékenysége után igényt tarthat indokolt kiadásainak és költségeinek megtérítésére is. Ezen igény jogosultságát és kifizetését a számvizsgáló vagy számvizsgáló bizottság jogosult engedélyezni. Ezek hiányában a közgyűlés dönt.
5.4. A közös képviselő, ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére annak megválasztásától számított harminc napon belül, írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes iratot - az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt - átadni.

A közös képviselő hatáskörére és minden egyéb, a megbízási szerződésben, valamint az itt nem szabályozott kérdésben a mindenkor hatályos társasházi törvény rendelkezései a mérvadók.

C./ Számvizsgáló vagy Számvizsgáló Bizottság

C.1. Legalább egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot kell választani a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársaknak saját maguk közül minden társasházban, ahol a lakások száma meghaladja a huszonötöt.
C.2. A számvizsgáló bizottság vagy a számvizsgáló megválasztásakor a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. Közös képviselőre vonatkozó összeférhetetlenségi rendelkezései (49.§) megfelelően irányadók. Nem lehet számvizsgáló a közös képviselő, valamint közeli hozzátartozója, valamint büntetett előélettel rendelkező személy, és aki nem éri el a nagykorúságot.
C.3. Amennyiben a három fő megválasztására nincs lehetőség, úgy minimum egy fő számvizsgáló választása kötelező. A megválasztott személy vagy személyek megbízatása határozatlan időre szól. Amennyiben számvizsgáló bizottság kerül megválasztásra, úgy a Számvizsgáló Bizottság tagjai maguk közül, választják meg az elnököt.

C.4. A számvizsgáló személy vagy a bizottság tagjai a feladatukat díjazás nélkül, társadalmi munkában látják el, de igényt tarthatnak az indokoltan felmerült költségeik megtérítésére, amelyről a közgyűlés dönt.

C.5. A számvizsgáló vagy a számvizsgáló bizottság feladata a pénzügyi szabályok betartásának ellenőrzése, ezen belül:

a.) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,

b.) véleményezi a közös képviselő által készített, közgyűlés elé terjesztendő javaslatot (költségvetést, beszámolót), hogy megfelel-e a társasházi törvényben, a közgyűlési határozatokban, SZ.M.SZ.- ben előírt követelményeknek

c.) ellenőrzi a bizonylatokat, a 100.000.-Ft-ot meghaladó számlákat, a pénzügyi gazdálkodással kapcsolatos ügyeket, stb.), az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések szabályosan és az előírások szerint időben megtörténtek-e

d.) a könyvvezetési kötelezettség, bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelő-e, a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések, közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, szervezeti és működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatoknak, valamint ellenőrzi, hogy az elszámolás és beszámoló a tényleges bevételeket és kiadásokat tartalmazza és erről a vizsgálatról a beszámoló közgyűlésen a tulajdonosoknak jegyzőkönyvben számol be.

e.) előterjeszti és véleményezi a tulajdonosok 25%-a által írásban tett javaslatot a közös képviselő SZ.M.SZ.-ben rögzített díjazása mértékének módosítására, valamint javaslatot tesz a megbízási szerződésben rögzített feltételek esetleges módosítására,

f.) ha megszűnik a közös képviselő mandátuma, és nem sikerül új közös képviselőt választani30 napon belül, akkor a számvizsgáló vagy a számvizsgáló bizottság veszi át a régi közös képviselőtől a társasház iratait, és ő adja át később a megválasztott új közös képviselőnek.

g.) a számvizsgáló vagy számvizsgáló bizottság feladata a közgyűlés összehívása a tv-ben és a jelen szabályzatban meghatározott esetekben.

C.6. A személyesen elvégzendő ellenőrzések időpontját és a vizsgálat célját a megfelelő előkészítés érdekében 5 munkanappal korábban írásban jelezni kell a közös képviselőnek. Az ellenőrzés helye az iratok őrzésének a helye.

C.7. Amennyiben a fent említett feladatainak a bizottság, vagy bármely tagja vagy a számvizsgáló legalább negyed éven keresztül nem tesz eleget, úgy a bizottság elnöke, vagy a közös képviselő ezt jelzi a soron következő közgyűlésnek. A közgyűlés dönt felmentésükről és új bizottság, vagy bizottsági tag vagy számvizsgáló választásáról.

TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZTI JOGVISZONYA

1./ Az öröklakást a tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja és birtokolhatja. A nem rendeltetésszerű pld: *nem lakás célra történő* használat nem lehetséges a közvetlen szomszédságban élők írásos hozzájárulása mellett a közgyűlés határozatban rögzített hozzájárulása nélkül, ettől egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, lakó, stb.) a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

A tulajdonos a külön tulajdonában lévő öröklakást vagy más funkciójú külön tulajdont csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.

2./ A tulajdonostárs köteles tulajdonát jó karban fenntartani. Tilos a tulajdonon olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené. A társasház külső vagy belső egységes képét a közgyűlés hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán, stb. a ház egységes képét vagy művészi

hatását bántó feliratú táblát, világítást vagy reklámot, napellenzőt, bútordarabot, virágtartót, stb. elhelyezni a közgyűlés engedélye nélkül nem szabad.
3./ Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős.
4./ A tulajdonos a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet. Ha azonban a munka mások tulajdonát és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek írásos hozzájárulását.
5./ A társasházhoz tartozó közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére.
6./ A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések, és egyéb berendezések, valamint a telek (udvar, parkterület, stb.) fenntartási költségeit, (például: közös költség, közterhek, közüzemi díjak, a közös helyiségek fenntartási költségei is, stb.), a tulajdonostársak az alapító okiratban megállapított tulajdoni hányaduk arányában és az SZMSZ-ben rögzített módon kötelesek viselni.
7./ Az épület közös tulajdonban lévő részeit, valamint a felszereléseit és berendezéseit együtt legalább elemi kár, vízkár, valamint 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 elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy rendeltetésellenes használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

8. A tulajdonos köteles:
8.1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa azt a rendelkezést, hogy a tulajdonostárs jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
8.2. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában, üzlethelyiségében és az általa használt közös tulajdonú helyiségben a közös képviselő az épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és fenntartási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson, a bentlakó háborítása nélkül. Ez a jogosultság a másik tulajdonostársat is megilleti, ha a tulajdonában keletkezett kárral, vagy munkálattal összefügg, (pl. átázás, stb.)

8.3. A lakásban lévő vízmérők (almérők) 6 évenkénti hitelesítéséről és plombáltatásáról saját költségükön gondoskodni.
8.4. A lakásban tervezett építkezésről a közös képviselőt írásban értesíteni, és beavatkozással esetlegesen okozott kárt a társasház, vagy a károsult részére megtéríteni.
8.5. A közgyűlés e határozatával kötelezi a tulajdonostársat, hogy a közös képviselőnek írásban jelentse be:

a) a külön tulajdona tekintetében 8 napon belül a tulajdonosváltozást,
b) lakcímét, és az ingatlan-nyilvántartásban közétett személyi adatait, a jogi személy nyilvános adatát,
c) a külön tulajdonát bérlő személy b.) pontban foglalt adatait,
d) a külön tulajdonában lakó személyek számát.

8.6.A tulajdonos köteles a mindenkori közös költséget saját nevében fizetni. Kivételt képezhet ez alól, ha két tanúval aláíratott, szabályos meghatalmazásban feljogosítottak (bérlő, nem tulajdonos családtag, KFT, BT, stb.) teszik ezt, és erről a közös képviselőt előzetesen írásban értesítette. (a meghatalmazás minta az SZMSZ mellékletét képezi)

8.7. Az a tulajdonostárs, aki a társasházról szóló törvényben, valamint a társasház Szervezeti Működési Szabályzatában előírt tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, a fizetés elmulasztása miatt - a hátralék tőkeösszegén felül - a késedelembe esésétől kezdődően évi 20 % mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.
8.8. Az SZMSZ-ben rögzített feltételek szerint készült és megkapott táblázatban rögzített mértékű közös költséget átutalással, vagy a társasházban rendszeresített csekken történő befizetéssel, az aktuális hónap esetében minden hó 10-ig megfizetni.

9./ A közös költség, fenntartási költségek megállapításának és fizetésének szabályai

A közös költségeket a tulajdonostársak az alapító okiratban rögzített tulajdoni hányad szerinti mértékben és megosztásban kötelesek viselni.

9.1. *A közös költség költségnemei:*

a.) víz- és csatornadíj
b.) közös képviselő megbízási díja (Ft/tulajdoni hányad)
c.) közös villany (Ft/tulajdoni hányad)
d.) kéményseprés (Ft/tulajdoni hányad)
e.) szemétszállítás (Ft/tulajdoni hányad)
f.) ügyviteli, OTP, és posta költségek (Ft / tulajdoni hányad)
g.) bankköltségek (Ft/tulajdoni hányad)
h.) felújítási- karbantartási költségek (Ft/ m2/ tulajdon)
i.) takarítás (Ft / tulajdoni hányad)
j.) biztosítás (Ft/tulajdoni hányad)
k.) lakáskassza (tulajdoni hányad)
l.) egyéb kiadások (tulajdoni hányad)

9.2 A társasházi tulajdonosok a hiteles, és plombált almérőket saját maguk által történő havi leolvasása után a fogyasztott víz mennyiséget a táblázatban megadott mértéknek megfelelően a közös költség részeként fizetik be a társasház számlájára. Kiszámítása a következő: az almérő által mért külön tulajdonon belüli fogyasztás x Ft/m^3 + közös helyiségekben mért vízfogyasztás.
9.3. Almérő hiányában 6 m^3/fő/hó átalány fizetése kötelező. A törvényben előírt lejárati időn belül (6 év) nem hitelesített és nem plombált óra esetén a hitelesítés lejártát követő hó első napjától 6 m^3/fő/hó átalány fizetése kötelező. Írásos felszólítás ellenére be nem jelentett vízfogyasztás (óraállás be nem diktálása) 6 m^3/fő/hó átalány fizetése kötelező.
9.4. A vízszolgáltató a rá nézve kötelező „ A közműves ivóvíz ellátásról és a közműves szennyvíz elvezetésről szóló, a módosított 38/1995. (IV.5.) sz. Kormányrendelet vonatkozó (17.§ (3.bek)-18. §.) rendelkezései alapján számláz a társasháznak. A szolgáltató felé a vízdíj elszámolása a társasház nevén szereplő bekötési vízmérőn mért vízmennyiség alapján történik, ezért a szolgáltató által kiküldött havi fogyasztást rögzítő számlán lévő összeg és a közös költség részeként a tulajdonosok által a külön tulajdonok almérői állásának alapján a társasház részére befizetett vízdíj összege között esetenként különbség mutatkozhat. Amennyiben ez a különbség meghaladja a 7 %-ot, akkor a közös képviselő szakember bevonásával külön ellenőrző vizsgálatot eszközöl, amelynek eredményéről a tulajdonosokat írásban tájékoztatja.
9.5. A bekötési főmérőn mért és a szolgáltató által a társasháznak leszámlázott fogyasztás és az almérők utáni befizetésekből esetlegesen adódó különbség összege minden esetben (esetleges csőtörés esetén is) a külön tulajdonok tulajdoni hányadainak arányában kerül szétosztásra. Ez az összeg a közös költséget terheli.
9.6. A közös költségekről a közös képviselő tulajdonokra lebontva táblázatban rögzíti, amit az esetleges szolgáltatói árváltozások után haladéktalanul aktualizálni köteles. (Kivételt képez a felújítási alap adott évi esetleges megemelése, valamint abból az aktuális évben felhasználható összeg mértéke és célja, amihez a közgyűlés többségi döntése szükséges.) A közös képviselő aláírásával hitelesített táblázat a tulajdonosok részére a társasházban szokásos módon minden változtatásnál kiadásra kerül, egy példányát pedig ki kell függeszteni a közös

hirdetőtáblára. A táblázaton kívül számla a tulajdonosok, bérlők részére semmilyen jogcímen nem adható ki.

9.7. A Társasház közös költségeinek megfizetésének elmulasztása esetén a hátralékos tartozás behajtására az SZMSZ vonatkozó rendelkezései alapján a közös képviselő jár el, esetenként az eljárás lebonyolítására ügyvédet bíz meg.

9.8. A számviteli szabályok szigorú betartása érdekében a közgyűlés által kijelölt és jegyzőkönyvben rögzített személy(ek) jogosultak az abban rögzített módon a közös képviselővel távollétében, vagy tartós akadályoztatása esetén az aláírási jogot gyakorolni.

9.9. A közgyűlés által (esetenként) kijelölt közös képviselő helyettes helyettesíti a közös képviselőt akadályoztatása esetén (betegség, szabadság, stb.)

A Szervezési és Működési Szabályzatban tételesen fel nem sorolt esetekben a társasházakról szóló mindenkor hatályos törvény és a Polgári Törvénykönyv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa 2005. január 31.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Hajnal Sándor
közös képviselő

DR. KOVÁCS LORÁNT ÜGYVÉDI IRODA
8800 Nagykanizsa, Arany u. 8.
DR. KOVÁCS LORÁNT
ügyvéd, bankszakjogász
Telefon: (20) 922 0588

Dr. Kovács Loránt
ügyvéd, bankszakjogász