Nagykanizsa Csengery u.9.sz.ALATTI TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI és MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

I. Bevezető:

A Nagykanizsa Csengery u.9.sz.alatti társasház építtetője a PILLÉR-I.Kft 1999 VI.11. napján kelt társasház alapító okirattal megalakította a Nagykanizsa Csengery u.9.sz.alatti társasházat
Az alapító okirat E./pontja értelmében a társasház szervezetére és működésére, valamint a a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára vonatkozó rendelkezéseket a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazza.

Fentiekre tekintettel a társasház közgyűlése 2000. szeptember 13.napjától kezdődő hatállyal az alábbi szervezeti-működési szabályzatot fogadja el:

II. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, a tulajdonosok jogai, kötelezettségei:

1./
A tulajdonosok és a velük együttlakó személyek a külön tulajdonban lévő lakásokat, üzleteket és a közös tulajdonban maradó építményrészeket rendeltetésüknek megfelelően szabadon használhatják és birtokolhatják.
A rendeltetésszerű használattól - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül - egyik tulajdonostárs sem térhet el.
2./
Ha a tulajdonostárs a lakás és üzlet használatát másnak engedi át felelős mindazokért a károkért, melyeket a használó a helyiség rendeltetésellenes, vagy jelen alapító okirattal ellentétes használatával okoz.
3./
A tulajdonos a külön tulajdonban lévő lakást csak a közös tulajdonból őt megillető hányaddal együtt ruházhatja át.
4./
A tulajdonostárs köteles lakását fenntartani és szükség szerint felújítani. Tilos olyan változtatást végezni, amely az építmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené.
5./
A tulajdonos a lakásban, építési munkát végezhet, ha azonban a munka más lakások tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérni ezek hozzájárulását.

6./
A tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy az egyébként megengedett átalakításokról és változtatásokról azok megkezdése, építési hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén pedig még a hatósági engedély kérelmezése előtt-a közös képviselő útján-egymást értesítik, hogy megállapíthassák, vajon a tervezett változás nem érinti-e az építmény állagát, illetve nem sérti-e másik tulajdonostárs érdekét.
Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítést követő legkésőbb 5 nap alatt a közös képviselő útján tiltakozást jelent be, a tervezett változtatás csak akkor végeztethető el, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül összehívandó közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.
7./
Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat az ebből eredő kárért felelős és a jogellenes állapotot haladéktalanul köteles megszüntetni.
8./
A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában a közösség megbízottja a közös tulajdonban illetve a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson. A beavatkozással okozott kárt a tulajdonostárs részére meg kell téríteni.
9./
A közös tulajdonban álló telek és épületrészek rendeltetésszerű 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 érdekének sérelmére.
10./
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.
11./
A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni külön tulajdona tekintetében a tulajdonos változást. Abban az esetben, ha a tulajdonostárs nem a társasházban lakik, köteles bejelenteni lakcímét is.
Köteles továbbá bejelenteni a tulajdonostárs a külön tulajdonát bérlő személy lakcímét, születési helyét, idejét, anyja nevét.
12./
Bármilyen tábla, felirat, reklámanyag épületen történő elhelyezését megelőzően a tulajdonostársak kötelesek a közgyűlés jóváhagyását kérni. A közgyűlés jóváhagyó határozata nélkül az épület falán semmi sem helyezhető el.
13./
A külön tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában történő jogutódlás esetén ezen szervezeti és működési szabályzat rendelkezései az új tulajdonosra nézve is irányadóak.

III. A közös költség viselésének szabályai:

1./
A közös tulajdonban álló épületrészek, építményrészek felszerelések és egyéb berendezések felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit közüzemi díjait a tulajdonostársak egymás között a külön tulajdonukban lévő ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni.

2./
A közös költséget az önálló, külön tulajdonban álló ingatlanokra kell megállapítani

3./
A havonta fizetendő közös költséget-a közös képviselő által készített és a tulajdonostársakkal az évente május 31.napjáig megtartott rendes közgyűlésen közölt-költségvetés alapján a közgyűlés évente egyszer meghatározza.
E fenntartási díjat a tulajdonostársak minden hónap 10.napjáig kötelesek vagy közvetlenül a közös képviselőnek, vagy a közös képviselő által rendelkezésre bocsátott utalványon befizetni.

4./
A közös tulajdonban maradó épületrészek, építményrészek, felszerelések, berendezések esetleges hibáját azonnal meg kell javíttatni. Ha a meghibásodás a rendszeres használat következménye a javítás költségeit a közösség tagjai a külön tulajdonukban lévő ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadrészek arányában viselik.
A rendeltetéstől eltérő vétkes magatartással okozott kárt annak okozója vagy az okozóért felelős személy köteles megtéríteni.

5./
A földterületen, melyen a társasház áll a főépülettől elkülönülten található a 2324/B/1 hrsz-u épület.
A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy ezen különálló épület fenntartásával, üzemeltetésével és karbantartásáva, valamint felújításával kapcsolatos mindennemű költség az épület mindenkori tulajdonosát terheli.
Erre tekintettel a 2324/B/1 hrsz-u ingatlan tulajdonosa a közgyűlés által megállapított közös költség tulajdoni hányad alapján ráeső részének 1/3-át köteles a társasház részére megfizetni.
Figyelemmel arra, hogy a 2324/B/1 hrsz-u ingatlan tulajdonosa az ingatlan felújításával kapcsolatos költségeket is viseli, nem köteles hozzájárulni a társasház felújítási alapjának képzéséhez sem.

6./
A közös tulajdonban álló épületrészekkel, építményrészekkel, felszerelésekkel és berendezésekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak kötelesek felújítási alapot képezni.
A közgyűlés által megállapított felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak kötelesek havonta előre-minden hónap 10.napjáig-a társasház számlájára befizetni.

7./
A felújítási alap pénzeszközeit az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

a. A lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként 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 üzembentartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra.

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

d, A társasház közgyűlése által jóváhagyott minden egyéb a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára

8./

A 6/a, pontban nem említett lakóház fenntartási munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségei fedezetére a felújítási alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján használhatók fel.

9./

Ha a folyószámla összege a felmerülő költségeket nem fedezi a közös képviselő felhívására a társtulajdonosok kötelesek a befizetéseket a közös képviselő által közölt határnapig a szükséges kiadásokhoz mérten felemelni.

10./

A közös képviselő köteles a költségek határidőre való befizetésének megtörténtét ellenőrizni és a követeléseket behajtani. A kiadásokat bizonylatolni és könyvelni tartozik.

11./

A tulajdonostársaknak lehetőség szerint egyetértésben a felmerülő ellentétek kiküszöbölésével kell eljárniuk a társasház üzemeltetése során.

IV. A társasház közösség szervei, azok feladat-és hatásköre, működésük szabályai.

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 tárgyában egyhangú határozattal

e,a közgyűlés-az alapító okirat felhatalmazása alapján- az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os szótöbbségével dönthet a közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként 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 közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná

g, a közös képviselő illetőleg az intéző bizottság elnöke és tagjai megválasztásáról,díjazásukról, visszahívásukról, lemondásuk elfogadásáról,

h, a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról,

i, a közös képviselő illetőleg az intéző bizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról, a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról.

j, a közös képviselő illetve az intéző bizottság eljárása ellen beadott panaszok felől,

k, esetleges helyreállítási, felújítási kölcsönök felvételéről,

l,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.

m, a szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról 2/3-os szavazattöbbséggel

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

o,minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat, szervezeti-működési 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 ingtalan-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 küldeni. A közgyűlést a közös képviselő vezeti le.

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 vagy az intézőbizottság 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 tulajdonostársak az indítványt elvetettnek tekintik.
Ebben az esetben a közös képviselő 15 napon belül köteles a közgyűlést újra összehívni.
8./
Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazati jogát meghatalmazottja útján gyakorolni.
Az írásba foglalt meghatalmazást a közös képviselő részére kell átadni.
9./
Ha a közgyűlés nem határozatképes a tárgysorozat újabb közlésével-3 napnál későbbi,de 15 napon belüli időtartamban-újabb közgyűlést kell összehívni, amelyen a megjelentek-a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni arányára tekintet nélkül-minden olyan ügyben határozhatnak ,amelyben a határozathozatalhoz jogszabály vagy jelen szervezeti-működési szabályzat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.
Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
10./
A közgyűlésen jelenléti ívet és jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet a közgyűlést levezető közös képviselőnek és az általa a közgyűlésen felkért két jelenlévő tulajdonostárnak alá kell írnia.
Amennyiben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges a jegyzőkönyvet valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.
A jelenléti ívet és a 7.pont szerinti meghatalmazásokat a jegyzőkönyv mellett kell őrizni.
11./
A jegyzőkönyvek eredeti példányát és mellékleteit a közös képviselőnek illetve az intéző bizottság elnökének 10 évig meg kell őrizni. Személyükben beálló változás esetén pedig további őrzésre elismervény ellenében át kell adniuk az új közös képviselőnek illetve az intézőbizottság elnökének. A közös képviselő illetve az intézőbizottság elnöke a jegyzőkönyvet kérés esetén bármelyik tulajdonostársnak köteles bemutatni.
12./
Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti;illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár,a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt-a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

B./ Közös képviselő

1./
A tulajdonostársak közgyűlésükön közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása határozatlan időre, visszavonásig tart.
2./
A tulajdonostársak közös képviselő helyett-azonos jogkörrel, azonos feltételek mellett-3 tagú intéző bizottságot választhatnak.
4./
Az intézőbizottság tagjai közül elnököt nem választ, tagjait azonos jogok illetik illetve kötelezettségek terhelik. Az intézőbizottságot képviselő tagot a bizottság esetenként jelöli ki.

5./
A közös képviselő megbízatását a közgyűlés-indokolt esetben- határozott időtartamra történt megválasztás esetén is bármikor visszavonhatja.
6./
A közös képviselő feladatai:
a, dönt a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben.
b,köteles a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodik arról, hogy a határozatok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek.
c, intézkedni az épület felújítása és karbantartása érdekében
d, közli és beszedi közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíti a közösség ezzel kapcsolatos igényeit
e, a közös képviselő képviseli a közösséget a bíróság és más hatóság előtt
7./
A közös képviselő a közgyűlésnek munkájáról illetve a társasház gazdálkodásáról, pénzügyi helyzetéről évente a tárgyévet követő év május 31.napjáig tartott közgyűlésen köteles beszámolni.
Az elszámolásban ki kell mutatni:
- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint
- a kiadások és bevételek különbségének záróegyenlegét (a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve)
- a tárgyévhez tartozó kötelezettségetket
- a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként a kintlévőségeket az adós megnevezésével
8./
A közös képviselő évenként köteles költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:
- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként
- a tervezett karbantartási és felújítási munkákat
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként
9./
Az elszámolást annak közgyűlés elé terjesztése előtt-ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ-ellenőrzésre át kell adni a számvizsgáló bizottságnak és azt a számvizsgáló bizottság ellenőrzés eredményéről szóló nyilatkozatával kell a közgyűlés elé terjeszteni, majd a közgyűlési jegyzőkönyv eredeti példányával 5 évig őrizni.
10./
A közös képviselő a társasházközösség ügyeiben eljárva- a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
A közös képviselő jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben érvénytelen.
11./
A társasházközösség bevételeit, valamint a felújítási alapot a közös képviselő illetve az intézőbizottság a társasház számláit vezető pénzintézetnél csekkszámlán köteles kezelni és köteles azokról a szükséges közös kiadásokat az erre megszabott határidőben teljesíteni és a hozzájárulási összegeket behajtani.
12./
Az éves költségvetésben fel nem vett beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő 100.000 Ft értékhatár felett csak a közgyűlés jóváhagyásával végezheti illetve végeztetheti.

13./
A tulajdonostársak maguk közül közös képviselő helyettest választanak. A közös képviselő helyettes a közös képviselő akadályoztatása esetén köteles és jogosult eljárni minden olyan ügyben, amely a közös képviselő hatáskörébe tartozik.

14./
A társasház bankszámlája feletti rendelkezésre a közös képviselő és a közös képviselő helyettes együttesen jogosultak.

15./
Jelen szervezeti és működési szabályzat felhatalmazza a közös képviselőt arra, hogy rendelkezzen a közös költséggel legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről.

16./
A közös képviselő és az intézőbizottság tagjai tisztségük ellátásáért tiszteletdíjban részesülnek, amelyet a közgyűlés állapít meg.

17./
A közös képviselő csak a közgyűlés előtt mondhat le. A közgyűlés azonnal új közös képviselőt választ.

18./
A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 napon belül közgyűlést kell összehívni.

V. Egyéb rendelkezések:

1./
A társasház szervezetére és működésére vonatkozóan egyebekben az 1997.évi CLVII tv. rendelkezései irányadók.

2./
A szervezeti- működési szabályzatot a társasház közgyűlése 2000 szeptember 13.napján 6/2000(IX.13.) számú határozatával fogadta el.

3./
E szervezeti és működési szabályzat rendelkezései tárgyában felmerült jogvita esetére a tulajdonostársak a Nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Nagykanizsa 2000 szeptember 13.

....

közös képviselő

.....

hitelesítő tulajdonostárs

Ellenjegyezte:.....

Nagykanizsai 2. sz. Ügyvédi Iroda
Dr. SZŰCS MARIANNA
Ügyvéd
Nagykanizsa, Deák tér 10. Pf.: 387
Tel.: (93) 536-750; 536-751