Eredetivel egyezik

2016 ÁPR. 20

60414

A Társasház a Nagykanizsai ingatlan nyilvántartásban 1214/1 hrsz. alatt bejegyzett Alapító Okirata a Társasház 2004. december 13-án tartott közgyűlésén az
2003. évi CXXXIII. sz. törvény alapján hozott határozatainak megfelelően módosult.

Az Alapító Okiratnak a tulajdonostársak egymás közötti viszonyára, a társasház szervezetére és működésére vonatkozó részeit, pontjait a közgyűlés hatályon kívül helyezi.

A közgyűlés a társasház szervezeti és működési szabályzatát 1/2004.12.13. sz. határozatával elfogadta, ezután a társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait az tartalmazza.

OTP BANK Nyrt.
Dél dunántúli Régió, Nagykanizsai Iroda
2016 MÁJ 25.
ÉRKEZETT:
Horváthné Kütsön Ildikó
vállalkozói munkatárs

<u>Hatálybalépés időpontja 2004.december 13.</u>

Közgyűlés levezető elnök: _____

Hitelesítők: 1. _____

2. _____

Jegyzőkönyvvezető: _____

Nagykanizsa 2004. december 29.

Ellenjegyeztem a fenti időpontban:

KOVÁCS LORÁNT ÜGYVÉDI IRODA
8800 Nagykanizsa, Ady u. 8.
DR. KOVÁCS LORÁNT
ügyvéd, bankszakjogász
Telefon: (20) 9[illegible]

Dr. Kovács Loránt
ügyvéd, bankszakjogász

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Nagykanizsa, Fő u. 13 sz. alatti Társasház - amely az ingatlan-nyilvántartásban a 1214/1 hrsz. alatt szerepel - közgyűlése 2004. december 13. napján tartott ülésén meghozott 1/2004.12.13. sz. határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény (a továbbiakban: Ttv.) rendelkezései szerint.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza a közösség szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, a közös költség viselésére vonatkozó, valamint a tulajdonostársa külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

- a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére;
- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználásra,
- a társasházi lakóépület házirendjére, a közgyűlés hatáskörére és eljárására;
- a közös képviselő (vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai) hatáskörére és feladataira,
- a számvizsgáló biztos ellenőrzési jogkörére, feladataira
- a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költség-nemek meghatározására és a számítás módjára;
- a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás szabályaira
- a közös költség hátralék megfizetése érdekében a közös képviselő kötelező feladataira
- felújítási alaphoz hozzájárulás mértékének, valamint az alap felhasználásának szabályaira,
- a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályaira

vonatkozó részletes szabályokat.

I. fejezet

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A. A társasháztulajdon egysége:

1.A.1. A társasházban lévő lakások, helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás). Az épületnek azok a részei, továbbá berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban (az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás), a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. Ha a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.
1.A.2. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
1.A.3. A társasházi öröklakás és egyéb helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás (helyiség) és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei egységet képeznek. A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a társasház tulajdonosi közössége gyakorolja, ha az elidegeníteni kívánt ingatlanrész önálló ingatlanként is kialakítható. Ebben az eset-

ben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.
1.A.4. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

1.B. A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme

1.B.1. A tulajdonostársak mindegyikét megilleti a birtoklás, használat, hasznosítás és a rendelkezés joga. A tulajdonostársa öröklakását (egyéb helyiségét), birtokában tarthatja, használhatja és hasznosíthatja. A tulajdonostárs külön tulajdonával, az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. Mindegyik tulajdonostárs saját társasház-tulajdoni illetőségével a jogszabály és a tulajdonostársak, valamint mások jogainak korlátai között, úgy élők között, mind pedig elhalálozás esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. A tulajdonos a külön tulajdonában lévő tulajdoni illetőségét csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át, illetve terhelheti meg. Tulajdonátruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg, és terhelik a kötelezettségei. Tulajdon átruházás esetében a szerződő felek által nem rendezett a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és a jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdon átruházást a közös képviselőnek be kell jelenteni.
1.B.2. A törvény biztosítja a tulajdonjog védelmét. A tulajdonjogi igények nem évülnek el. A tulajdonost megilleti a birtokvédelem. A lakóépülethez tartozó telek (udvar) használatára a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok, illetve jelen szabályzat valamint a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni, illetve e jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére. A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostárs által kizárólagosan használt közös tulajdonban lévő rész fenntartási és karbantartási költségei az egyéb megállapodás szerinti esetleges díjakon túlmenően a használó tulajdonostársat terheli.
1.B.3. Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, albérlő stb.) a lakás vagy a közös tulajdoni részek rendeltetés ellenes használatával okoz. A tulajdonostárs köteles kizárólagos tulajdonát jó karban tartani. Tilos azonban olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, hogy az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostársa érdekét sértené.

1.C. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

1.C.1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklása és használata – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy érdekeinek sérelmére. A közgyűlés a jelenlévők 2/3-ának igenlő szavazatával hozott határozatával az említett birtoklási, használati elvtől eltérhetnek. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata sem változtat, azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ, kizárólagosan a többlethasználatért térítést kell fizetnie. A társasház alapítás nem érinti az alapításkor jogszerűen gyakorolt, a korábbi közös használatra szolgáló helyiségeken vagy területeken szerzett használati jogosultságot. A használat módjának és mértékének megváltoztatása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

1.C.2. A tulajdonostársak közös tulajdonába tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, amelyet jelen Társasház alapító okirata külön tulajdonként nem jelöl meg. 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. Az épületet a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt biztosítani kell (elemi csapás, tűzkár, viharkár, stb). Kár bekövetkezése esetén a kapott kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

1.C.3. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös határozata szükséges. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások minősülnek az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület, illetve épületrész létesítésével járnak.

1.D. Építkezéssel kapcsolatos szabályok

1.D.1. A tulajdonostársak jogosultak – a szükséges hatósági engedélyek birtokában – a tulajdonukban álló öröklakásban, helyiségben építési munkát végezni. Amennyiben az építkezés más öröklakás, vagy egyéb helyiség rendeltetésszerű használatát, valamely tulajdonostárs jogos érdekét érintené, a munka csak az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulásával végezhető.

1.D.2. Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársa 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

1.D.3. Ha az előző pontban említett – az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építés engedélye alapján elvégzett – munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostársa alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatába-vételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

1.D.4. Amennyiben a tervezett építkezés ellen valamely tulajdonostárs észrevételt tesz, vagy az a közös tulajdon állagát is érintené, a közös képviselőnek rendkívüli közgyűlést kell összehívni, amely dönt az építkezés engedélyezése felől. Közös tulajdonban építkezni csak az összes tulajdonostárs beleegyezésével lehet. Ha a munka a közös tulajdon állapotán, vagy állagán az alapító okirattól eltérően változtat, vagy új külön tulajdont eredményezne, az alapító okiratot módosítani kell. Az alapító okirat módosításhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, kivéve a Ttv. 10. §. (3) bekezdésében foglalt esetet.

1.D.5. Ha tervezett építési munka más öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonostársainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérni ezek hozzájárulását. A tulajdonostársak jelen szabályzatban kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett, lényegesebb átalakításokról változtatásokról - foganatosításuk előtt – előzetesen értesítik a közös képviselő útján tulajdonostársaikat avégből, hogy megállapíthassák, vajon a tervezett változtatás nem érinti- e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.

1.D.6. Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 5 nap alatt a közös képviselő útján tiltakozást jelent be, a tervezett változtatás csak akkor foganatosítható, ha ahhoz az értesítés kézhezvételétől számított legkésőbb 15 napon belül összehívott közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul. Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül,

vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.

1.E. A közös tulajdoni részek (telek, épületrészek, berendezések, felszerelések) fenntartásával és helyreállítással járó költségeinek viselése

1.E.1. A tulajdonostársak kötelessége az ingatlan fenntartása, ennek keretében az üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással járó költségek és a közterhek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő és az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges vagyontárgy elpusztul, átlaga megrongálódik, a helyreállításáról gondoskodni kell. A tulajdonostársak az alapító okiratban felsorolt közös tulajdonú részek fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alapról és a befizetések mértékéről a közgyűlés határoz. A felújítási alap pénzeszközeit a lakóház nagyobb javításaira tartalékalapként kell kezelni és a tulajdonközösség eseti döntései alapján lehet felhasználni.
1.E.2. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös költségek (kezelési, üzemeltetési, közüzemi díjak) is a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik. A közgyűlés a jelenlévők egyszerű szavazattöbbségi határozattal a tulajdoni hányadtól eltérő költségviselést állapíthat meg. A közös tulajdonba tartozó épületrész, berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy, valamint a közös használatra szolgáló telek (udvar) fenntartásának és felújításának költsége (helyreállítási, kezelési, üzemeltetési költségei, közterhei, közüzemi díjai), valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve ha jelen szervezeti-működési szabályzat másképp rendelkezik.
1.E.3. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, mértékét és esedékességét a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés által megállapított hozzájárulást időben nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges (jelen szervezeti és működési szabályzatban meghatározott) intézkedéseket megtenni. A késedelmesen teljesítő tulajdonostársat a jelen szabályzatban meghatározott mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli. A hozzájárulás (közös költség) befizetésének módját és mértékét, valamint esedékességi idejét jelen szabályzat állapítja meg.

1. F. A külön tulajdonban álló lakások, egyéb helyiségek költségeinek viselése

1.F.1. A külön tulajdonban lévő lakások, helyiségek fenntartásával járó költségek (karbantartási, felújítási, csere) az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
1.F.2. Ha a lakásbérleti, bérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, felújítási, pótlási vagy egyéb kötelezettségét a bérlő, használó terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a tulajdonostársak felé a lakás, helyiség tulajdonosa felel abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más lakás, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés rendeltetésszerű használatát. Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az más jogos érdekét sért, a szükséges intézkedést az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

1.G. A társasház ügyeinek intézése

1.G.1. A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt. A közgyűlés számvizsgáló biztost is választ a közösség ellenőrzési feladatai ellátásra. A számvizsgáló biztos feladatait, hatáskörét a közgyűlés jelen szabályzatban állapítja meg.
Az alapító okirat módosításához és az egész ingatlan megterheléséhez valamennyi tulajdonostárs egyhangú igenlő szavazata szükséges kivéve a Ttv. 10. §. (3) bekezdésében foglalt esetet.

1.G.2. A társasházközösség a jelen szervezeti-működési szabályzatot bármikor – akár írásban is – módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni. Jelen szabályzatot a társasház közgyűlése a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadainak egyszerű többségi szavazatai arányával módosíthatja. Az SZMSZ módosításának tervezetét közgyűlési időpont előtt legalább 15 nappal meg kell küldeni a társasház tulajdonostársai részére.

1.H. A társasháztulajdonra vonatkozó egyéb rendelkezések

1.H.1. A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen szabályzatban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan tulajdonlást biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyos és a közösséget vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

1.H.2. A társasháztulajdonra, valamint az alapító okiratban és jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. Tv.) rendelkezései az irányadók. A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódjaira.

1.H.3. Az SZMSZ hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a Ttv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

1.H.4. A tulajdonostársak a jelen SZMSZ-ben megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

1.H.5. Jelen szabályzat lakásra vonatkozó rendelkezéseit – eltérő szabályzati rendelkezés hiányában – megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre is.

1.H.6. A felújítási hozzájárulást, közös költséget a tulajdonostársak minden hó 10. napjáig, ha ez nap munkaszüneti napra esik, akkor azt megelőző munkanapig – a társasház számlavezető pénzintézeténél vezetett számlára kötelesek befizetni, vagy az ott vezetett bankszámlára átutalással kötelesek teljesíteni. A fenntartási alap számlája felett a közös képviselő 100.000.-Ft összeghatárig jogosult rendelkezni. A társasház bankszámlája feletti rendelkezéshez két erre feljogosított személy együttes aláírása szükséges, amelyből az egyik a közös képviselő.

1.H.7. Ha a felújítási vagy fenntartási költségek fedezéséhez kölcsön felvétele szükséges arról a közgyűlés az összes tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbségi határozatával dönt. A közös képviselő e felhatalmazás alapján vehet hitelt igénybe, vagy hitelezheti a felmerült kiadásokat.

II. fejezet

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

Minden tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a tulajdona fölötti rendelkezésének a joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

2. A. A tulajdonostárs kötelezettségei

2.A.1. A tulajdonostárs köteles:

a.) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást (egyéb helyiséget),

b.) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a II. fejezet és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit,

c.) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a fenti beavatkozással szükségtelenül okozott kárt,

d.) a lakásában tervezett építkezésről előzetesen értesíteni a közös képviselőt.

e.) A lakásban lévő vízmérők (almérők) 6 évenkénti hitelesítéséről és plombáltatásáról saját költségén gondoskodni.

2.B. A rendelkezés és használat részletes szabályai

2.B.1. Mindegyik tulajdonostárs saját társasház-tulajdoni illetőségével a jogszabály és a tulajdonostársak, valamint mások jogainak korlátai között, úgy élők között, mint pedig elhalálozás esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. Mindegyik tulajdonostárs a lakását, illetve nem lakás célját szolgáló egyéb helyiségét rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja és birtokolhatja, a használatot akár bérlet útján, akár egyéb módon másnak átengedheti.

2.B.2. A tulajdonostárs köteles kizárólagos tulajdonát jó karban tartani. Tilos azonban olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, hogy az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostársa érdekét sértené. A társasház külső vagy belső egységes képét a tulajdonostársak többségének hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg.

2.B.3. Az előző pontban foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felel, és a jogellenes állapot megszüntetésére peres úton is kényszeríthető.

2.B.4. Olyan kár megtérítésére, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostárs köteles.

2.B.5. Az a tulajdonostárs, aki a társasház felé teljesítendő bármelyik befizetési kötelezettségének az esedékesség időpontjában nem tesz eleget, a reá eső összegen felül, a késedelem idejére évi 20% késedelmi kamatot is köteles fizetni.

2.C. A társasház házirendje

2.C.1. A Ttv. 26. §-ának rendelkezése szerint a szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

2.C.2. A társasház közgyűlése megtiltja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja. A társasház működését, vagy a lakhatás nyugalmát zavarónak akkor kell tekinteni az adott helyiség használati módjának megváltoztatását, ha az érintett lakóépület tulajdonostársainak 10%-a ezt írásban kéri megállapítani. Ez esetben a közgyűlés összehívása a közös képviselő részére kötelező. A fenti esetben a közgyűlés döntése az irányadó függetlenül a mért zajterhelési adatoktól, és az egyéb körülményektől.

2.C.3. Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harminc napos ha-

táridőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A közös képviselő felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak – a jelen szabályzatban alább meghatározott részletes szabályoknak megfelelően – írásban is szavazhatnak.
A házirend jelen szabályzat 1.sz. mellékletét képezi.

III. fejezet

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK

3.A. A közgyűlés

3.A.1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A társasház rendes közgyűlését évente legalább egyszer, minden évben május 31-éig meg kell tartani. A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz, ami nincs a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság, vagy a számvizsgáló hatáskörébe utalva.
A közgyűlés határoz különösen (az Alapító Okirat, valamint jelen szabályzat rendelkezései által meghatározott keretek között):

a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
b.) a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság vagy számvizsgáló biztos megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
c.) a közösség éves költségvetésének elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás (felmentvény) megadásáról,
d.) a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról és felújításáról,
e.) az éves tervben, illetőleg a költségvetésben meghatározott karbantartásról, kötelezettség vállalásról, a bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról,
f.) év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégeztetéséről, illetve az összeg módosításáról,
g.) a közös tulajdon megszüntetéséről,
h.) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének használatáról, hasznosításáról,
i.) a szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról és módosításáról,
j.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság, vagy a számvizsgáló biztos hatáskörébe,
k.) a közös képviselő eljárás ellen beadott panaszok felől,
l.) esetleges helyreállítási, felújítási kölcsön felvétele felől,
m.) biztosítási ügyekkel kapcsolatban,
n.) az alapító okirat módosítása, az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása,
o.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodási körét meghaladó kiadásokról döntés,

3.A.2. A közgyűlést – a szükségeshez képest, de évente legalább egyszer – a tárgysorozat (napirend) előzetes közlése mellett a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban, a tulajdonosok levélszekrényébe történő kiértesítés útján kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helye – ki kell függeszteni. A más ingatlanban lakó tulajdonostársakat levél útján kell meghívni. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

3.A.3. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni. Sürgős esetnek tekinthető különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.
3.A.4. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Ha van számvizsgáló bizottság, és a bizottság úgy ítéli meg, hogy a társasház ügyeinek intézése a közösség érdekeit sérti, összehívja a közgyűlést és javaslatot tehet a szükséges intézkedés meghozatalára.
3.A.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 a kérelem leadását követő 15 napon belül nem teljesítette, akkor a számvizsgáló bizottság, vagy számvizsgáló biztos az összehívást a közgyűlést e határidő lejártát követő 8 napon belül összehívja.
3.A.6. A határozatait – ha az alapító okirat, vagy az SZMSZ másként nem rendelkezik – egyszerű szavazattöbbséggel hozza, vagyis a jelenlévők felének + 1 szavazatnak kell igenlőnek lennie. Szavazategyenlőség a felvetett közgyűlési határozatot elvetettnek kell tekinteni. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, eszerint kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is.
3.A.7. A közgyűlésen általában ez elnöklés joga – ha a közgyűlés másképp nem intézkedik – a közös képviselőt illeti meg. A tulajdonostárs által írásban kellő időben és előzetesen meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók. (Ennek mintáját a 2. sz. melléklet tartalmazza.) A meghatalmazást legkésőbb a közgyűlés megnyitását megelőzően át kell adni a közös képviselőnek. Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatuk együttesen (ha egyikük van jelen, rajta keresztül), ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak közös meghatalmazottjuk útján gyakorolhatják. A közös képviselő, a közgyűlés levezető elnöke (ha nem a közös képviselő) a tulajdonostársaktól nem fogadhat megbízást a közgyűlésen való képviseletre, a közgyűlést levezető elnök az ilyen meghatalmazást nem fogadhatja el a határozatképesség megállapítása és a szavaztok összeszámolása alkalmával.
3.A.8. Ha a közgyűlés nem határozatképes vagy az elnöklő személy a közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette, a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. 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 Ttv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
3.A.9. A közgyűlésről a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és két hitelesítő ír alá. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A közgyűlési határozatokat – a közgyűlést napjából számított 8 napon belül – be kell jegyezni a közgyűlési határozatok könyvébe. A közgyűlési határozatokat évenként induló növekvő sorszámmal kell ellátni, a határozat számának egyben utalnia kell a közgyűlés megtartásának dátumára is (pl. 1/2004. (03.15.) sz. közgyűlési határozat, és így tovább).
3.A.10. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell, ugyanúgy, ahogy a meghívót is kiküldte (3.A.2. pont).
3.A.11. A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság vagy számvizsgáló biztos működik, írásbeli véleményé-

nek ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazásra bocsátott kérdésről az összes információt az írásos előterjesztésnek tartalmaznia kell. Az írásos határozati javaslatról a tulajdonosok egyenként, írásban szavaznak. Kizárt az írásbeli szavazás elrendelése a társasház költségvetése és a beszámoló elfogadása tárgyában.

3.A.12. A közös képviselő a javaslatot írásban - 3.A.2 pont szerint - 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 számvizsgáló bizottság elnökével, vagy a számvizsgáló biztossal 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 kifüggesztik. 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 kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

3.B. A 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. 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 biztos, 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.

3.B.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 jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség és annak járulékai beszedéséhez,

d.) a közüzemi díjak és szolgáltatások 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, gyakorolja a munkáltatói jogokat

j.) a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni,

k.) a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn,

l.) gondoskodni a társasház egészét érintő pénzügyi kötelezettségének teljesítéséről (közüzemi díj, adó, tb, stb.),

m.) a számadásokat félévenként illetve évenként lezárni és számadásokat igazoló okiratot betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani.

3.B.2. 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 bizottság előzetes engedélye szükséges.

3.B.3. 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 tulajdonostár-sanként, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

3.B.4. A számviteli szabályok szerinti éves elszámolásnak tartalmaznia kell:

- A tervezett és a tényleges bevételt (források szerint, ide értve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is) és a kiadásokat költségnemenként, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, karbantartásokat, az elvégzett munkákat részletezve.
- A bevétel-kiadás záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve.
- A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak éves eszköz-állományának leltárát.
- A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá a társasház egyszerűsített éves beszámolóját.
- A közös költségekhez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként.

3.B.5. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

3.B.6. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő akadályoztatása – betegség, szabadság – esetén helyettesítéséről köteles gondos-

kodni. A helyettesítéssel megbízott személy nevét, elérhetőségét írásban köteles közölni – faliújságon történő kifüggesztéssel – a Társasházközösséggel.
A közös képviselő a bíróságok, hatóság előtt a társasház képviselete ellátására ügyvédet is megbízhat.

3.B.7. A közös képviselő a tisztségről bármikor lemondhat, de e lemondása a társasház közgyűlésén hatályosul. A közös képviselő jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a társasház köteles a reá irányadó szabályok szerint legkésőbb 30 napon belül közgyűlést összehívni, amelynek napirendi pontjai között szerepel az új közös képviselő megválasztása.

3.B.8. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

3.B.9. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók. A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közös költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) előző pontban meghatározott nyilatkozatának megadását.

3.B.10. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény (jóváhagyás) megadása tárgyában a minden évben legkésőbb május hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

3.B.11. A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül, írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot és az erről szóló teljességi nyilatkozatot átadni.

3.B.12. Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasházi-kezelői tevékenységet:

i.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

ii.) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

iii.) az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tesz eleget.

3.B.13. A közös képviselő – 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, valamint a székhelye vagy lakóhely szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

3.B.14. A tulajdonos közös költség tartozása esetén a közös képviselő feladatai:

- A közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdontársnak, akinek egyhavi közös költség elmaradása van, 30 nap után írásbeli felszólítást küldjön. Ha az elmaradás eléri a hat hónapot, akkor fizetési meghagyás kibocsátását kell kezdeményeznie a kintlévőség beszedése érdekében.

- 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.
- 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.

3.C. Számvizsgáló Biztos

3.C.1 A társasháznál a számvizsgáló bizottság feladatkörét a közgyűlés által megválasztott számvizsgáló biztos látja el. A számvizsgáló biztosra a bizottságra vonatkozó szabályok értelemszerűen irányadók.

3.C.2. A számvizsgáló biztos feladat- és hatáskörei:

a.) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,
b.) havonként köteles ellenőrizni a közösség pénzforgalmát, véleményezheti a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár 100.000.-Ft felett a bemutatott számlákat,
c.) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
d.) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget,
e.) véleményezi, hogy a közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a követelményeknek, a szervezeti működési szabályzatban, közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálja-e a közgyűlési döntés megalapozását,
f.) az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,
g.) a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, szervezeti működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatoknak,
h.) a könyvvezetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelő- e, a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések, a társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e,
i.) az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések szabályosan és az előírtak szerint időben megtörténtek-e,
j.) ha megszűnik a közös képviselő mandátuma, és nem sikerül új közös képviselőt választani 30 napon belül akkor a biztos veszi át a régi közös képviselőtől a társasház iratait, és ő adja át a később megválasztott új közös képviselőnek,
k.) a közgyűlés összehívása a Ttv-ben és jelen szabályzatban meghatározott esetekben.

3.C.3. A személyesen végzendő ellenőrzések időpontját és tartalmát a megfelelő előkészítés érdekében 5 munkanappal korábban jelezni kell a közös képviselőnek. Az ellenőrzés helyszíne az iratok őrzésének a helye. Az ügyintézés ellenőrzése az iratok megtekintésével, szóbeli és/vagy írásbeli tájékoztató kérésével történhet. Az írásbeli tájékoztatót a közös képviselő 8 munkanapon belül köteles elkészíteni.

3.C.4. A biztos tekintetében a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. közös képviselőre vonatkozó összeférhetetlenségi rendelkezései (49.§.) megfelelően irányadók. Nem lehet a biztos továbbá a közös képviselő és az ő közeli hozzátartozója, valamint aki nem érte el a nagykorúságot.

3.C.5. A biztos tisztsége megszűnik, ha lemond, vagy elhalálozik. Ebben az esetben a közös képviselő köteles a bekövetkezés napjától számított 30 napon belüli idő-

pontra közgyűlést összehívni, ahol az egyik napirend a számvizsgáló biztos megválasztása kell legyen.
3.C.6. Amennyiben a fent említett feladatainak a biztos legalább negyedéven keresztül nem tesz eleget, úgy a közös képviselő ezt jelzi a soron következő közgyűlésnek. A közgyűlés dönt felmentéséről és új biztos választásáról.

IV. fejezet

EGYÉB LÉNYEGES KÉRDÉSEK

4.A. A közös tulajdon hasznosításának speciális szabályai

4.A.1. Az Alapító Okiratban meghatározott helyiségek (például: iroda, szárító, gyerekkocsitároló, pince, raktár stb.) nem használható vagy hasznosítható nagy ügyfélforgalommal járó tevékenység céljára.
A közös tulajdonú padlástér értékesítésére a közgyűlés jogosult a társasházakról szóló 2003. CXXXIII. Törvénynek az alapító okirat aláírása és az SZMSZ elfogadása idején hatályos szabályai szerint. A padlástérből kialakítható önálló ingatlan nem használható nagy ügyfélforgalommal járó tevékenység céljára.

4.B. A közös költség, fenntartási költségek megállapításának és fizetésének szabályai

4.B.1. A közös költségeket a tulajdonostársak az alapító okiratban rögzített tulajdoni hányad szerinti mértékben és megosztásban kötelesek viselni.
4.B.2.A közös költség költségnemei:

- víz- és csatornadíj (a fel nem osztható, főmérő és almérők közötti különbség)
- közös képviselő megbízási díja (Ft/tulajdon)
- közös villany (Ft/tulajdon)
- kéményseprés (Ft/tulajdon)
- szemétszállítás (Ft/tulajdoni hányad)
- ügyviteli, és posta költségek (Ft / tulajdon)
- bankköltségek (Ft/tulajdon)
- karbantartási költségek (Ft/tulajdoni hányad)
- felújítási költségek (Ft/ tulajdoni hányad)
- takarítás (Ft/ tulajdon)
- biztosítás (Ft/tulajdoni hányad)

4.B.3.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 alméröi 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. A külön tulajdonú helyiségekben lévő almérőket egyébként a vízmű olvassa le és számlázza le a díjat közvetlenül a lakók felé.
4.B.4. 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.
4.B.5. A közös költségeket a közös képviselő tulajdonokra (lakás és nem lakás célú helyiség) 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 mér-

téke és célja, amihez a közgyűlés 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.

4.C. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

4.C.1. A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

a.) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
b.) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát (név, cím, leánykori név, anyja neve, születési hely), illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
c.) a külön tulajdonát bérlő személy b.) pontnak megfelelő adatát,
d.) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
e.) a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetén a haszonélvező nevét, címét.

4.C.2. Az előző pont c.) és d.) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

4.C.3. Az 4.C.1. pontban meghatározott bejelentés megtételére tulajdonostársnak a birtokbavételt követő 15 – 60 napon belül kell sort kerítenie, illetőleg ha tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése ettől eltér, akkor korrigálnia a bejelentését.

4.C.4. A közös képviselő a fentiekben meghatározott bejelentések és a rendelkezésre álló fentiekben meghatározott körbe tartozó tulajdonosi adatokról köteles nyilvántartást vezetni. A nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatója, a társasház képviseletét ellátó ügyvéd, valamint a bíróság részére adható tájékoztatás.

4.C.5. Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett adatot haladéktalanul köteles a társasház adósi nyilvántartásából törölni.

4.D. A társasház-kezelői tevékenység ellátására vonatkozó szabályok

4.D.1. A társasház közgyűlése egyszerű többségi határozatával a megfelelő képesítéssel rendelkező közös képviselőt a közös képviselői feladatok ellátásán túl társasház-kezelői tevékenység ellátására is megbízhatja, arra vele külön megbízási szerződést köt.

4.D.2. A társasház-kezelői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges a társasház fenntartásával, működésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete. A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

a.) a társasház adottságainak ismeretében – gazdasági elemzés alapján – ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
b.) a tulajdonostársakkal (társasházzal) kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
c.) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

E. A közös költség megosztásának speciális módja

4.E.1. A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak általában a tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni. Eltérő szabály érvényesül a közös képviselő díjának megfizetésével kapcsolatban. A közös képviselő díjazása a kü-

lön tulajdonok száma alapján kerül megállapításra, így annak összegét egyenlő arányban kell megosztani a tulajdonostársak között. A közös képviselő díja külön közgyűlés összehívása nélkül is évenként követi a Központi Statisztikai Hivatal által közétett átlagos fogyasztói árindex növekedését (inflációs rátát).

4.E.2. A társasház albetétjeinek tulajdonosai az albetétjeik rendeltetésének megváltozását nyolc (8) naptári napon belül írásban kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek.

Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosokat kell

Nagykanizsa 2004. december 29.

Szerkesztettem és ellenjegyeztem a fenti időpontban:

KOVÁCS LORÁNT ÜGYVÉDI IRODA
8800 Nagykanizsa, Ady u. 8.
DR. KOVÁCS LORÁNT
ügyvéd, bankszakjogász
telefon: (20) 92 [illegible]

Dr. Kovács Loránt
ügyvéd, bankszakjogász

közös képviselő