A NAGYKANIZSA HONVÉD U. 57. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Társasház a Nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban ...1847/137..... ***hrsz*** alatt bejegyzett Alapító okirata a Társasház 2004...12.02.....-én megtartott közgyűlésén a ***Társasházakról szól 2003. évi CXXXIII. törvény*** rendelkezéseinek figyelembevételével hozott határozatainak megfelelően módosult.

A Nagykanizsán, 2003.04.30....-án kelt társasháztulajdont Alapító Okirat alábbi pontjait a közgyűlés hatályon kívül helyezi:

- *A Társasház ügyeinek intézése*
- *A Társasházzal kapcsolatos költségek viselése*

A Közgyűlés a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a 2004.12.02.....-én kelt, 1/2004.(12.02) számú határozatával elfogadta, ezután a Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit , valamint a közös költség viselésének szabályait az tartalmazza.

Hatálybalépés időpontja: 2005...Január 01.....

A Közgyűlés levezető elnöke: .....

Jegyzőkönyvvezető: .....

A jegyzőkönyv hitelesítői: 1.....
2.....

Nagykanizsa, 2004.....

A NAGYKANIZSA HONVÉD U. 57. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

-

I. fejezet

BEVEZETŐ RÉSZ

Közös tulajdonba tartozik az épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló 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*** vannak.

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.

4.) A külön tulajdonba, vagy kizárólagos használatba kerülő egységekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi egységben vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeznek, a ***kár forrását képező egység tulajdonosa, használója a felelős, kivéve***, ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz -, villany-, gázvezeték vagy csatorna berendezés okozza.

5.) A közös tulajdonba tartozó épületrész , berendezés, helyiség ***fenntartásának és felújításának költsége***, valamint a ***rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás*** a tulajdonostársakat ***tulajdoni hányaduk alapján*** terheli.

6.) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az összes tulajdoni hányad szerinti ***legalább 4/5-ös szavazat többséggel*** határoznak a tulajdonostársak.

7.) A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem

sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

8.) A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak ***felújítási alapot*** képeznek. A felújítási alap mértékét, a befizetendő összegek nagyságát a ***Társasház közgyűlése*** határozza meg. A felújítási alap pénzeszközeit a közgyűlés határozata alapján felújítási költségekre lehet felhasználni. Ilyen pl:

a.) az épület rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan munkára, amely

- az épület elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti üzembiztonságának vagy használhatóságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja,

- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő,

b.) a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű átalakításra, korszerűsítésre,

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

9.) Az épület közös tulajdonban lévő részeit, valamint a felszereléseit és berendezéseit együtt legalább ***tűzkár elleni kár 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, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy rendeltetésellenes használattal okozott, az ***illető tulajdonostársat*** terheli.

10.) A tulajdonostársak felelősek az alábbi ***tűzvédelmi szabályok*** betartásáért:

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

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

c.) A közös tulajdonban lévő helyiségekben elektromos világítás hiányában csak elemlámpa használható.

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

e.) Minden lépcsőházban jól látható helyen el kell helyezni a segélykérő telefonszámokat. Ha nyilvános telefon nincs, segélykérés céljára a magántelefont is minden tulajdonostárs köteles rendelkezésre bocsátani.

f.) A tűz keletkezését azonnal jelenteni kell az épületben elhelyezett tűzjelző telefonon – vagy magántelefonon – az Állami Tűzoltóságnak a ***105-ös*** telefonszámon.

g.) A bejelentőnek az alábbiakat kell közölni:

- *a tűzeset pontos helyét (utca, házszám, lépcsőház)*
- *mi ég, milyen káreset történt, mi van veszélyeztetve*
- *élet vagy vagyontárgy van –e veszélyben*
- *a bejelentő neve és telefonszáma*

h.) A bejelentéssel egyidőben riasztani kell a ház lakóit. A tűzoltást, a mentést meg kell kezdeni a rendelkezésre álló kézi tűzoltó készülékekkel, és egyéb anyagokkal, míg a tűzoltók meg nem érkeznek.

i.) A kiürítési-mentési munkák irányítását, ha szakember nincs, a közös képviselő köteles végezni. Ha a tűz a lépcsőházra is kiterjed, menekülésre felhasználható a tetőkijárat is.

j.) Kiürítés esetén mindenki őrizze meg a nyugalmát, pánikkeltéssel csak zűrzavar keletkezhet, és akadályozzák a gyors kiürítést.

k.) Kiürítéskor első teendő az életmentés és csak utána következnek a vagyontárgyak.

l.) A folyosókon, lépcsőkön a rendfenntartást, irányítást meg kell tervezni, mert a szervezetlenség hátráltatja a teendők gyors elvégzését.

m.) A kimentett vagyontárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy azok ne akadályozzák a felvonuló tűzoltó egységeket.

n.) Személyi sérülés esetén azonnal gondoskodni kell elsősegélynyújtásról és a mentők értesítéséről ***a 104***-es telefonszámon.

o.) Az elektromos főkapcsolót csak a tűzoltóság intézkedésére kell kikapcsolni, amennyiben szükségessé válik.

p.) A kiürítési tervet a közgyűlésen ismertetni kell, hogy minden tulajdonostárs tudomást szerezzen róla.

q.) A tűzvédelmi utasítást és a kiürítési tervet a lépcsőházban elhelyezett hirdetőtáblán ki kell függeszteni.

II. fejezet

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, HATÁSKÖRE

A.) 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
b.) a Társasház közösség megszüntetése
A fenti pontokban foglaltakról valamennyi tulajdonos egyhangú döntésével határoznak, figyelemmel a Társasházakról szóló 2003. CXXXIII. tv. 10 § (3) bekezdésére.
c.) A közös tulajdonú épületrészekkel összefüggő rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és e kiadásokról szóló döntés.
E pontban foglaltakról valamennyi tulajdonos legalább 4/5-ös szavazat többségével határoznak a tulajdonostársak.
d.) A Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) megalkotása, módosítása
e.) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, a hasznosítás megváltoztatásáról szóló döntés meghozatala.
Ezen pontokban foglaltakról az összes tulajdoni hányad 50 % + 1 szavazat többségével határoznak a tulajdonostársak.

f.) A számviteli szabályok szerinti éves költségvetés és beszámoló elfogadása és a közös képviselő részére a jóváhagyás megadása.
g.) A Társasház fenntartásáról a közösséget a fenntartással valamint az üzemeléssel összefüggésben terhelő kötelezettségekről, költségvállalásról szóló döntés meghozatala.
h.) A közös képviselő vagy az Intéző Bizottság díjazásának meghatározása,
i.) A közös képviselő / Intéző bizottság, valamint a Számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése
j.) A házirend megalkotása, módosítása
k.) Minden olyan ügyben való döntéshozatal, amelyet a Szervezési és Működési Szabályzat(SZMSZ) nem utal a Közös képviselő / Intéző bizottság vagy a Számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

Ezen pontokba foglaltakról a Közgyűlésen jelen lévő tulajdoni hányad 50 %+1 szavazatával: egyszerű szótöbbséggel határoznak a tulajdonostársak.

2.) A Közgyűlés működése:

2.1. A Közgyűlést a ***közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke*** hívja össze. A Közgyűlésre minden tulajdonost írásban, a napirendek megjelölésével kell meghívni. A Közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontokban hozhat határozatot. A napirendben nem szereplő ügyekben 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 hirdetőtáblán is elhelyezhető az írásbeli meghívó.

2.3. A 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-vel rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok*** megjelölésével írásban kérik a Közgyűlés összehívását, ***kötelező*** az összehívás. Ha a Közös képviselő / Intéző bizottság elnöke 15 napon belül nem teljesíti a kérést, úgy a közgyűlést a ***tulajdonosok*** vagy ***az általuk megbízott személy***, pl. a Számvizsgáló bizottság elnöke hívja össze.

2.5. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a ***tulajdoni hányadnak több, mint felével rendelkező tulajdonosok*** képviseltetik magukat. A

tulajdonosok távollétük esetén írásos meghatalmazással képviseltethetik magukat. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően 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.

2.7. Ha a Közgyűlés határozatképtelen, az eredetivel azonos napirendi pontokkal, vagy ha határozatképtelenné vált, a berekesztést követő fennmaradt napirendi pontokkal meg kell ismételni a határozatképtelen gyűlést követő ***15 napon belüli időpontban***.

2.8. 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 közgyűlési meghívóban fel kell tüntetni azzal a kiegészítéssel, hogy annál a napirendnél, ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, és az a megismételt közgyűlésen nincs meg, abban a napirendben határozat nem hozható.

2.9. A Közgyűlésen a határozatot is tartalmazó ***jegyzőkönyvet*** kell vezetni, amelyet a Közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyvvezető, és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthet, és arról másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

2.10. A Közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a Közgyűlés megtartásától számított ***8 napon belül*** értesíteni kell.

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

Az írásbeli szavazás

3.1. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a hatályos társasházi törvény alapján felhatalmazza a közös képviselőt/Intéző Bizottságot, hogy írásbeli szavazást rendeljen el. Írásbeli szavazást írásos előterjesztés alapján lehet tartani. Az írásbeli szavazás tárgyaként megjelölt kérdésről az összes információt az írásbeli előterjesztésnek tartalmazni kell.

3.2. ***A szavazás lebonyolítása:*** A számvizsgáló bizottság elnökének az ellenjegyzésével a közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke írásbeli határozati javaslatot készít. Ezen határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban, egyenként szavaznak.
A közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke valamennyi tulajdonostárshoz eljuttatja az írásbeli határozati javaslatot. A szavazólap tartalmazza: A tulajdonostárs nevét, tulajdoni hányadát és aláírását, valamint a társasház pecsétjét. A szavazólapon három szavazási lehetőség szerepel:

- igen
- nem
- tartózkodom

A szavazás a választott döntés melletti kör bekeresztezésével történik.
A szavazólapok kiadását követő 10 nap után a közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke összegyűjti, és a számvizsgáló bizottság elnökével összeszámlálja a szavazatokat. Az összeszámlált szavazatokról a számvizsgáló bizottság elnöke és a közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet aláírásukkal hitelesítenek.
A tulajdoni hányadok szerinti szavazati arányok alapján megállapítják a határozatot, majd az eredményről írásban tájékoztatják az egyes tulajdonostársakat. A közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke köteles a közös hirdetőtáblára is kifüggeszteni a határozatot.

3.3. Az írásbeli szavazatokat és a szavazásról készült jegyzőkönyvet a jegyzőkönyv keltétől számított 5 évig meg kell őrizni.

3.4. Bármelyik tulajdonostárs a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – amely jogvesztő határidő – keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, ha álláspontja szerint a határozat jogszabályt, az SZMSZ vagy az Alapító Okirat rendelkezéseit sérti.

3.5. Nem lehet írásbeli szavazást elrendelni:
- a társasház költségvetése és
- a beszámoló elfogadása tárgyában.

B.) Közös képviselő / Intézőbizottság

A Társasházi közösség ügyintézését a ***közös képviselő / Intéző Bizottság*** látja el, aki képviseli a Társasházat külső szervek, illetve személyek irányában.

Akkor, ha nem valamelyik tulajdonostárs a választott közös képviselő és a megválasztott személy az ingatlankezelést és a társasház kezelést üzletszerűen, ***egyéni vállalkozóként*** vagy valamilyen ***gazdasági társaság tagjaként*** végzi, külön jogszabályban meghatározott ***szakképesítés igazolása,*** valamint vele a feladatra kötött ***megbízási szerződés*** elfogadása szükséges a közös képviselet ellátásának végzéséhez. A Társasház képviseletében a megbízási szerződés aláírására a ***Számvizsgáló Bizottság jogosult***. A közös képviselő megválasztása ***határozatlan időre szól,*** azonban őt a Közgyűlés bármikor felmentheti e tisztsége alól, mely által a vele kötött megbízási szerződés is azonnali hatállyal megszűnik.

Amennyiben a társasházi közösség ügyintézését Intéző Bizottság látja el, a bizottság tagjait a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. Az Intéző bizottság legalább ***egy elnökből és két tagból*** áll, és szükség szerint ülésezik. Az elnököt a ***Közgyűlés*** választja meg.

1.) A közös képviselő / Intéző Bizottság hatáskörében eljárva köteles:

1.1. a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani.
Gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek. A közös képviselő / Intéző Bizottság köteles gondoskodni arról, hogy a Társasház működése megfeleljen a számviteli előírásoknak,

1.2. minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

1.3. közölni és beszedni a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
Köteles minden törvényes eszköz és jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség és annak járulékai beszedéséhez,

1.4. a közüzemi díjak és a szolgáltatások áremelkedése miatti növekedés azonnali érvényesítésére a közös költségben,

1.5. vezetni a Társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezelni a közösség pénzét, őrizni a közösség iratait, gondoskodni a közös tulajdonú épületrészek fenntartási munkáinak elvégeztetéséről,

1.6. a Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni (Közgyűlési Határozatok Könyve)

1.7. A külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére, részükre a ***Közgyűlési Határozatok könyvét***, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó ***határozatokat*** bemutatni, a tulajdonos kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a ***közös költség tartozásáról,*** amely nyilatkozatnak tartalmazni kell az esetleges hátralék összegét is. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadók.

1.8. évenként elkészíteni a ***költségvetési javaslatot*** és az ***éves beszámolót*** (elszámolást).

1.9. ha a Társasház bármilyen jogcímen (munkaviszony, megbízásos jogviszony) személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat ***a közös képviselő / Intéző Bizottság elnöke*** gyakorolja.

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 / Intéző Bizottság 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. Ezen munkálatok megrendeléséhez szükséges a Számvizsgáló bizottság előzetes engedélye.

2.) <u>Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell</u>:

2.1. A tervezett és tényleges bevételt és kiadásokat költség nemenként, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

2.2. Záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve

2.3. Tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket

2.4. A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát

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

3.) A költségvetési javaslatnak tartalmazni kell:

3.1. A közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével,

3.2. A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként

3.3. A tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási, fenntartási munkákat

4.) A tulajdonostárs közös költség tartozása esetén a közös képviselő / Intéző Bizottság elnöke feladata:

4.1. A Közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt / Intéző Bizottság elnökét, hogy annak a tulajdonosnak, akinek ***kettő havi közös költség elmaradása van***, írásos felszólítást küldjön. ***Három havi*** elmaradás esetén fizetési meghagyást kell kiadatni a kinnlevőség beszedése érdekében.

4.2. A Közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezésével felhatalmazza a közös képviselőt/ Intéző Bizottság elnökét, hogy annak a tulajdonosnak a külön tulajdoni hányadát, aki a közös költség befizetésével összesen ***hat havi hátralékba került, jelzáloggal való megterhelését rendelje el***. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése ***hat hónapi hátralékonként*** megismételhető.

4.3. A közös képviselő / Intéző Bizottság elnöke ilyen irányú ***intézkedését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba*** kell foglalni, és a hátralékos tulajdonos részére haladéktalanul kézbesíteni kell. A határozat ellen az érintett annak meghozatalától számított ***60 napos jogvesztő határidőn*** belül a tulajdonos keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a határozat hatályon kívül helyezését.

4.4. A közös képviselő / Intéző Bizottság elnöke a közös költség hozzájárulás elmaradása utáni írásbeli felszólítás, fizetési meghagyás kiküldésekor, jelzálogjog bejegyzésekor vagy törlésekor köteles az összes addig felmerült, számlával igazolt költséget is érvényesíteni.

5.) A közös képviselőre / Intéző Bizottságra vonatkozó előírások:

5.1. A közös képviselő / Intéző Bizottság megválasztásánál alkalmazni kell a törvény által előírt feltételeket, valamint az egyes kizáró okokat.
A közös képviselő / Intéző Bizottság elnöke képviseli a Társasház közösséget bíróság és más hatóság előtt, e jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

5.2. A közös képviselő / Intéző Bizottság tagja feladata ellátásáért tiszteletdíjban részesülhet, melynek összegét a Közgyűlés jogosult megállapítani. A közös képviselő / Intéző Bizottsági tag a társasházi törvényben, az SZMSZ - ben, valamint a megbízási szerződésben meghatározott feladatait meghaladó és a Közgyűlés által meghatározott, a Társasház közössége érdekében végzett bármilyen egyéb tevékenysége után igényt tarthat indokolt kiadásainak megtérítésére is.

5.3. A közös képviselő / Intéző Bizottsági tag, ha a Közgyűlés e megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő, vagy az Intéző Bizottság részére annak megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a Társasházra vonatkozó összes iratot – teljességi nyilatkozattal - átadni.

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

C.) A Számvizsgáló Bizottság:

Legalább ***egy elnökből*** és ***két tagból*** álló Számvizsgáló Bizottságot kell választani a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársaknak saját maguk közül minden társasházban, ahol a külön tulajdonok száma ***a 25-öt meghaladja.*** Megbízatásuk határozatlan időre szól. A Számvizsgáló Bizottság tagjai maguk közül választják meg az elnököt. A Bizottság tagjai feladatukat díjazás nélkül látják el – kivéve ha a társasházi közgyűlés díjazást állapít meg -, de igényt tarthatnak az indokoltan felmerült költségeik megtérítésére, melyről a Közgyűlés dönt.

1.) A Bizottság feladata:

1.1. Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő/Intéző Bizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát, az ellenőrzés megtörténtét aláírással igazolja,

1.2. Véleményezi a Közgyűlés elé terjesztett javaslatot (költségvetést, beszámolót, bizonylatokat, számlákat, a pénzügyi gazdálkodással kapcsolatos ügyeket stb)

1.3. Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő / Intéző Bizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

III.) fejezet

A tulajdonos kötelessége

1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, vagy a lakás használója betartsa azt a rendelkezést, hogy a tulajdonostárs jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

2. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú helyiségében, lakásában a közös képviselő/Intéző Bizottság elnöke az épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzési és fenntartási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson. Ez a jogosultság másik tulajdonostársat is megillet, ha a tulajdonában keletkezett kárral vagy munkálattal összefügg (pl: átázás, stb.)

3. A lakásában lévő vízmérők, (almérők) ***6 évenkénti*** hitelesítéséről és plombáltatásáról saját költségén gondoskodni.

4. A Közgyűlés ezen határozatával kötelezi a tulajdonost, hogy a közös képviselőnek / Intéző Bizottságnak ***írásban*** jelentse be:

a.) a külön tulajdona vonatkozásában a tulajdonosváltozást ***8 napon belül***
b.) a lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban közzétett személyi adatait, a jogi személy nyilvános adatát

5. A tulajdonos köteles a mindenkori közös költséget a saját nevében a ***tárgyhónap 10-ig*** megfizetni. Ez alól kivételt képezhet az az eset, ha két tanuval aláiratott, szabályos meghatalmazásban feljogosítottak - pl: bérlő, nem tulajdonos családtag – teszik ezt, melyről a tulajdonos köteles előzetesen értesíteni a közös képviselőt/Intéző Bizottságot.

6. Az a tulajdonostárs, aki a társasházi törvényben és a jelen SZMSZ-ben előírt fizetési kötelezettségét elmulasztja, a hátralék tőkeösszegén felül - a

késedelembe esésétől számított mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

7. A jelen SZMSZ szerint készült és a megkapott táblázatban rögzített nagyságú közös költséget átutalással, vagy a társasházban rendszeresített csekken , a tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni, illetve a közös képviselőnél készpénzben, nyugta ellenében.

7.) Közös költségek:

7.1. A közös költség költségnemei:

1. víz-és csatornadíj (vízóra alapján)
2. a közös képviselő megbízási díja (Ft / tulajdon)
3. közös villany lph (Ft / tulajdon)
4. szemétszállítás (Ft / tulajdon)
5. ügyviteli és postaköltségek (Ft / tulajdon)
6. bankköltségek (Ft / tulajdon)
7. karbantartási költségek (Ft / tulajdoni hányad)
8. felújítási költségek (Ft / tulajdoni hányad)
9. biztosítás (~~Ft / m2~~) Tul hányad
10. kéményseprés (Ft / tulajdon)
11. teremgarázs villany((Ft / garázs , Ft / tároló)
12. takarítás (Ft / tulajdon)

7.2. A tulajdonostársak a közös tulajdonba álló helyiségek, épületrészek, berendezési és felszerelési tárgyak karbantartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

7.3. A felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot kell képezni. Ennek mértékéről a Közgyűlés határoz. Alapképzést a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában kötelesek finanszírozni.

7.4. A tulajdonosok a hiteles, plombált almérőket havonta saját maguk olvassák le, és a fogyasztott víz mennyiségét a táblázatban megadott mértéknek megfelelően a közös költség részeként befizetik a Vízmű felé. Kiszámítása: az almérő által mért külön tulajdonon belüli fogyasztás x Ft / m3 + a közös helyiségekben mért vízfogyasztás.

7.5. Almérő hiányában ***7 m3 / fő / hó*** átalány fizetésére köteles a tulajdonos. A törvényben meghatározott 6 év lejárati időn belül nem hitelesített és nem plombált óra esetén a hitelesítés lejártát követő hónap első napjától 6 m3 / fő / hó átalány fizetése kötelező.

7.6. A vízszolgáltató a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően számláz a társasháznak (lásd: 38/1995. (IV. 5.) Korm. rend.)

7.7. A szolgáltató felé a vízdíj elszámolása a társasház nevén szereplő bekötési vízmérőn mért vízmennyiség alapján történik, így a a havi fogyasztást rögzítő számlán szereplő összeg és a közös költség részeként az egyes tulajdonosok által a külön tulajdonok almérői állásának alapján a társasház részére befizetett vízdíj összege között esetenként különbség mutatkozhat. Amennyiben ez a különbség a 7%-ot meghaladja, akkor a közös képviselő szakember bevonásával ellenőrző vizsgálatot kezdeményez, amelynek az eredményéről írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

7.8. A bekötési főmérőn mért és a szolgáltató által a társasháznak leszámlázott fogyasztás és az almérők utáni befizetésekből esetlegesen adódó különbség összege minden esetben – így csőtörés esetén is – a külön tulajdonok fogyasztásának arányában kerül szétosztásra. Ezen összeg a közös költséget terheli.

7.9. A közös költségeket a közös képviselő / Intéző Bizottság tulajdonokra lebontva táblázatban rögzíti, amit az esetleges árváltozások után haladéktalanul aktualizálni köteles. A közös képviselő / Intéző Bizottság aláírásával hitelesített táblázat a tulajdonosok részére a társasházban szokásos módon az egyes változtatásoknál a tulajdonosok részére kiadásra kerül, illetve a közös képviselő / Intéző Bizottság köteles egy példányt kifüggeszteni a közös hirdetőtáblára.

7.10. A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, szennyvízelvezető csatornának, zárt rendszerű szennyvíztárolónak javítási és pótlási költségei akkor is a Társasházat terheli, ha a javítási, pótlási munka valamely külön tulajdoni illetőséget képező épületrészen átmenő vezetékrészen merül fel.

7.11. Ha azonban a javítási, pótlási költség valamelyik tulajdonostárs szándékossága vagy gondatlansága folytán merült fel, a költséget a tulajdonos köteles viselni.

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

7.13. A Közgyűlés a kezeléssel kapcsolatos pénzügyi, műszaki feladatok elvégzésével kezelőt, vagy kezelő szervezetet bízhat meg. A kezelő díjazását a Közgyűlés határozza meg.

7.14. A társasházi közös költségek megfizetésének elmulasztása esetén a hátralék behajtása végett a közös képviselő / Intéző Bizottság köteles eljárni, esetenként ügyvédet bízhat meg az eljárás lebonyolítására.

7.15. A közgyűlés helyettest jelölhet ki a közös képviselő / Intéző Bizottság akadályoztatása esetén (szabadság, betegség).

8. *Házirend*

8.1. A házirend hatálya kiterjed mindazokra, akik a Nagykanizsa, Honvéd u. 57. Társasházban laknak vagy tartózkodnak.

8.2. A lakók kötelesek

- a lépcsőházat, a folyosókat és a közös használatra szolgáló helyiségeket naponta pormentesen felsepertetni, valamint a szükségletnek megfelelően, de legalább hetenként egyszer felmosatni,

- gondoskodni arról, hogy a folyosók, a lépcsőházak és a közös használatra szolgáló helyiségek félévenként legalább egyszer nagytakarításra kerüljenek,

- az ingatlan előtti járdát felsepertetni és szükség szerint locsoltatni, télen a járdát a hótól megtisztíttatni, és a lépcsők, valamint a járdák síkosságát megszüntetni,

- szükség esetén a közös használatra szolgáló helyiségekben, területeken a rovarok, férgek és rágcsálók irtásáról gondoskodni.

8.3. Szigorúan tilos

- A tulajdonostársak és az építésügyi hatóság engedélye nélkül súlyosabb tárgyakat (pénzszekrény) a lakásba elhelyezni,

- a társasházi közös helyiségekben (lépcsőház, folyosó, pince, padlás) – tároló helyiségek kivételével – bútorokat és egyéb tárgyakat a tulajdonostársak engedélye nélkül elhelyezni,

- kerékpárokat a társasház közös helyiségeiben – kivétel: tároló helyiségek – tárolni,

- a lépcsőház bejárata előtt parkolni
- szőnyeget, ágyneműt, lábtörlőt stb. ablakban, erkélyen porolni vagy kirázni de. 8 – 16 óráig,
- a lakók közös használatára szolgáló helyiségekben és területeken köpködni, szemetelni vagy ezeket más módon beszennyezni, illetve dohányozni
- a szemetet a lakók közös használatára szolgáló helyiségekbe kiseperni, kidobni. Ha a társasház tulajdonában szemétgyűjtő konténer van, háztartási szemetet kizárólag ezekbe szabad elhelyezni,
- virágot, dísznövényt ablakok, erkélyek és nyitott folyosók párkányán kellő megerősítés nélkül elhelyezni,
- az erkélyen oda nem illő, a városképet rontó tárgyakat, szemetet, lomot elhelyezni, tárolni,
- a lakást zárt folyosóra, és a közös használatra szolgáló helyiségek felé szellőztetni,
- a lakásban és a közös használatú helyiségekben (területen) nagy hangerővel rádiózni, televíziózni, hangosan mulatni, énekelni, lármázni, zajos tevékenységet folytatni, vagy a szomszédos lakók nyugalmát más módon zavarni,
- a lakásban és a közös használatra szolgáló mellékhelyiségekben állatot – énekes- és díszmadarak, eb és macska kivételével – tartani.
- Eb tartásához a ***közvetlen födémszomszédok***: alsó és felső, valamint az azonos szinten lévő szomszédok előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

A Szervezet és Működési szabályzatban tételesen fel nem sorolt esetekben a Társasházakról szóló mindenkor hatályos törvény és a Polgári törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 2004.....

Ellenjegyzem:

.....
ügyvéd, szakközgazdász

.....
közös képviselő/ IB elnök