Nagykanizsa Kazanlak 5 Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

BEVEZETÉS

Közös tulajdon: Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, valamint földrészlet, amelyet az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
1./ Az Alapító okirat tartalmazza a közös tulajdonban levő helyiségek, épületrészek, szerkezetek felsorolását, melyek a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában van.
2./ Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.
3./ Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és területeinek használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonos kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amelyei a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti. A kereseti kérelemhez csatolni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, építési hatóság által engedélyezett építési tervet. Azoknak a közos tulajdonhoz tartozó ingatlan részeknek az elidegenítése esetén, amelyeket elhelyezkedésük következtében csakis egyes tulajdonos, vagy tulajdonosok kívánnak használni, vagy már így is használnak, minden esetben be kell szerezni az érintett többi tulajdonos használati jogáról való lemondó nyilatkozatát, vagy az elidegenítéshez való írásos hozzájárulását. A külön tulajdonba, vagy kizárólagos használatba kerülő egységekben történő meghibásodások okozta azon károkat, amelyek a többi egységben, vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stv. keletkeznek, a kár forrását képező egység tulajdonosa, használója a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban levő víz,- villany,- gázvezeték vagy csatorna berendezés okozza.
4./ A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján terheli.
5./ A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az összes tulajdoni szerinti legalább 4/5-os szavazattöbbségével határoznak a tulajdonostársak.
6./ a közös tulajdonban álló épületrészekkel és a telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét, a (külön tulajdon négyzetméterének, tulajdoni hányadának alapján) befizetendő összegek nagyságát a Társasház közgyűlése határozza meg- A felújítási alap pénzeszközeit a közgyűlés határozatai alapján felújítási költségekre lehet felhasználni. Ilyen például:

a.) az épület rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan munkára, amely
   - a lakóház elhasználodott 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 üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra
c.) az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá s közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, HATÁSKÖRE

A./ Közgyülés

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

1.A közgyülés hatáskörébe tartozik:

a.) az Alapító Okirat elfogadása, módosítása
b.) a Társasház közösség megszüntetése

E fenti pontban foglaltakról valamennyi tulajdonos egyhangú döntésével határoznak.

c.) a közös tulajdonú épületrészekkel összefüggő rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és e kiadásokról szóló döntés.

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

d.) A Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotása, módosítása,

e.) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, a hasznosítás megváltoztatásáról szóló döntés meghozatala,

f.) A társasházban lévő, külön tulajdonú lakás, vagy nem lakás céljára használt ingatlan használata, hasznosításának módja megváltoztatása.

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

g.) a számviteli szabályok szerinti éves költségvetés és beszámoló elfogadása és a képviselő részére a jóváhagyás megadása.

h.) A társasház fenntartásáról, a közösséget a fenntartással valamint az üzemeléssel összefüggően terhelő kötelezettségekről, költségvállalásról szóló döntés meghozatala,

i.) A közös képviselő díjazásának az SZMSZ-ben rögzített szabálytól eltérő mértékű módosítása,

j.) A közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése,

k.) A Házirend megalkotása, módosítása,

l.) Minden olyan ügyben való döntéshozatal, amelyet a Szervezési és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

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

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

2. A Közgyűlés működése:

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

2.2. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni, ha a törvény eltérően nem rendelkezik. Az írásbeli meghívó hirdetőtáblán is elhelyezendő.

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

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

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

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

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

2.8. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.

3. Az írásbeli szavazás szabályai:

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

3.2. A közös képviselő a javaslatot írásban valamennyi tulajdonoshoz eljuttatja. A szavazólapnak tartalmaznia kell a társasház pecsétjét, a tulajdonostárs nevét, a 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 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, együttal a határozatot a közös hirdetőtáblára is kifüggeszti. Az írásbeli szavazásra leadott szavazatokat és a szavazásról készült jegyzőkönyvet a jegyzőkönyv keltétől számított 5 évig meg kell őrizni.

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

B./ Közös képviselő

A társasház közösség ügyintézését a társasházi tulajdonosok közül, vagy a 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 Bizottság vagy a közgyűlés által erre kijelölt személy jogosult.

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

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 ezzel 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, a munkáltatói jogokat a közös képviselő 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 csak a közgyűlés előzetes hozzájárulásával végeztetheti, illetve rendelheti meg, kivéve az életveszélyt, balesetveszélyt előidező, 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.

2. *A költségvetési javaslatnak tartalmaznia kell:*

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

3. *A számviteli szabályok szerinti éves elszámolásnak tartalmaznia kell:*

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

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

4.1. A közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdonostársnak, 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 kintlevőség beszedése érdekében.

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

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

5. *A közös képviselőre vonatkozó előírások:*

5.1. A közös képviselő megválasztásánál alkalmazni kell a törvény által előírt feltételeket, valamint az esetleges kizáró okokat. A közös képviselő, illetőleg az egyéni vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott – köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház – kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget a Bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

5.2. A közös képviselő tisztsége ellátásáért tiszteletdíjban részesül, amelyet a megválasztásakor a közgyűlés állapított meg. A megbízási díj évenként automatikusan módosul a KSH által megállapított, előző évi fogyasztói áremelkedés indexének arányával egyező arányban. A korrekció minden év január 01-től kezdődően illeti meg a közös képviselőt, kivéve, ha a tulajdoni hányad legalább 25%-át képviselő tulajdonosok által kezdeményezett írásos előterjesztés alapján a közgyűlés másként nem dönt. A döntést legkésőbb a beszámoló tárgyalására összehívott közgyűlésen kell meghozni. A tiszteletdíj mértékének változása a beszámolót tárgyaló közgyűlés megtartása után visszamenőleg, minden év első hónapjának első napjától kezdődően hatályos.

5.3. A közös képviselő a társasházi törvényben, az SZMSZ-ben, valamint a megbízási szerződésben meghatározott feladatait meghaladó, és a közgyűlés által meghatározott, a Társasház közösség érdekében végzett bármilyen egyéb tevékenysége után igényt tarthat indokolt kiadásainak és költségeinek megtérítésére is.

5.4. A közös képviselő, ha a közgyűlés e megbízatás alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére annak megválasztásától számított harminc napon belül, írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes iratot – az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt – átadni.

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

C./ Számvizsgáló Bizottság

C. 1. A társasháznál – mivel a lakások száma meghaladja a 25-t – 3 tagú számvizsgáló bizottság működik. Tagjait határozatlan időre a közgyűlés választja meg. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait jelen szervezeti és működési szabályzat tartalmazza.
C. 2. A számvizsgáló bizottság üléseit – a tervezett napirend közlésével – az elnök hívja össze, az ülés napja előtt legalább 3 nappal korábban kiküldött meghívóval. Az ülés határozatképes, ha két tag jelen van. Az üléseket az elnök vezeti. Az ülésekről jegyzőkönyvet kell felvenni, mely tartalmazza jelenlévők nevét és aláírását, a megtárgyalt ügyeket, és a hozott határozatokat. Szavazategyenlőség esetén a javaslat elvetettnek tekintendő. A jegyzőkönyveket meg kell őrizni és a mandátum lejártakor a következő bizottsági elnöknek átadni.
C. 3. A számvizsgáló bizottság feladat- és hatáskörei:

a.) Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését
b.) Havonkét köteles ellenőrizni a közösség pénzforgalmát, véleményezheti a közgyűlés ele 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 az elnök veszi át a régi közös képviselőtől a társasház iratait, és ő adja át a később megválasztott új közös képviselőnek.
k.) A közgyűlés összehívása a Tv-ben és a jelen szabályzatban meghatározott esetekben.

C. 4. A személyesen végzendő ellenőrzések időpontját és tartalmát a megfelelő előkészítés érdekében 5 munkanappal korábban jelezni kell e 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.
C. 5. A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. közös képviselőkre vonatkozó összeférhetetlenségi rendelkezései (49. §.) megfelelően irányadók. Nem lehet a bizottság tagja továbbá a közös képviselő és az ő közeli hozzátartozója, valamint aki nem érte el a nagykorúságot.
C. 6. A bizottság megszűnik, ha a taglétszáma 3 fő alá csökken. Ezt a bizottság bármelyik tagja a közös képviselőnek köteles haladéktalanul bejelenteni. Ebben az esetben a közös képviselő köteles a bejelentés keltétől számított 30 napon belüli időpontra közgyűlést összehívni, ahol az egyik napirend a számvizsgáló bizottság megválasztása kell legyen.
C. 7. Amennyiben a fent említett feladatainak a bizottság, vagy bármely tagja legalább negyedéven keresztül nem tesz eleget, úgy a bizottság elnöke, vagy a közös képviselő ezt jelzi a soron következő közgyűlésnek. A közgyűlés dönt felmentésükről és új bizottság, vagy bizottsági tag választásáról.

TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZTI JOGVISZONYA

1./ Az öröklakást a tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja és birtokolhatja. A nem rendeltetésszerű, pl.: ***nem lakás célra történő*** használat nem lehetséges a közvetlen szomszédságban élők írásos hozzájárulása mellett a közgyűlés határozatban rögzített hozzájárulása nélkül, ettől egyik tulajdonostárs sem térhet el.
Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, lakó, stb.) a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

A tulajdonos a külön tulajdonában lévő öröklakást vagy más funkciójú közös tulajdont csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.
2./ A tulajdonostárs köteles tulajdonát jó karban fenntartani. Tilos a tulajdonon olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené. A társasház külső vagy belső egységes képét a közgyűlés hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg.
Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán, stb. a ház egységes képét vagy művészi hatását bántó feliratú táblát, világítást vagy reklámot, napellenzőt, bútordarabot, virágtartót, stb. elhelyezni a közgyűlés engedélye nélkül nem szabad.
3./ Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős.
4./ A tulajdonos a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet. Ha azonban a munka mások tulajdonát és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek írásos hozzájárulását.
5./ A társasházhoz tartozó közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére.
6./ A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések, és egyéb berendezések, valamint a telek (udvar, parkterület, stb.) fenntartási költségeit, (például: közös költség, közterhek, közüzemi díjak, a közös helyiségek fenntartási költségei is, stb.), a tulajdonostársak az alapító okiratban megállapított tulajdoni hányaduk arányában és az SZMSZ-ben rögzített módon kötelesek viselni.
7./ Az épület közös tulajdonban lévő részeit, valamint a felszereléseit és berendezéseit együtt legalább elemi kár, vízkár, valamint tűzkár ellen biztosítani kell. Káresemény esetén a kapott kártérítési összeget az épület közös tulajdonú részeinek helyreállítására kell fordítani. Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy rendeletellenesen használattal okozott, az illető tulajdonostársat illeti.

8. /A tulajdonos köteles:
8.1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az , akinek lakása használatát átengedte, betartsa azt a rendelkezést, hogy a tulajdonostárs jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
8.2. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában, üzlethelyiségében és az általa használt közös tulajdonú helyiségben a közös képviselő az épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és fenntartási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson, a bentlakó háborítása nélkül. Ez a jogosultság a másik tulajdonostársat is megilleti, ha a tulajdonában keletkezett kárral, vagy munkálattal összefügg. (pl.: átázás)
8.3. A lakásban lévő vízmérők (almérők) 6 évenkénti hitelesítéséről és plombáltatásáról saját költségükön gondoskodni.
8.4. A lakásban tervezett építkezésről a közös képviselőt írásban értesíteni, és beavatkozással esetlegesen okozott kárt a társasház, vagy a károsult részére megtéríteni.
8.5. A közgyűlés e határozatával kötelezi a tulajdonostársat, hogy a közös képviselőnek írásban jelentse be:
a.) A külön tulajdona tekintetében 8 napon belül a tulajdonosváltozást
b.) Lakcímét, és az ingatlan-nyilvántartásban közzétett személyi adatait, a jogi személy nyilvános adatát
c.) A külön tulajdonát bérlő személy b.) pontban foglalt adatait
d.) A külön tulajdonában lakó személyek számát
8.6. A tulajdonos köteles a mindenkori közös költséget saját nevében fizetni. Kivételt képezhet ez alól, ha két tanúval aláíratott, szabályos meghatalmazásban feljogosították (bérlő, nem tulajdonos családtag, KFT, BT, stb.) teszik ezt, és erről a közös képviselőt előzetesen írásban értesítette. (a meghatalmazás minta az SZMSZ mellékletét képezi)
8.7. Az a tulajdonostárs, aki a társasházról szóló törvényben, valamint a társasház Szervezeti Működési Szabályzatában előírt tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, a fizetés elmulasztása miatt – a hátralék tőkeösszegén felül – a késedelembe estétől kezdődően évi 20% mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.
8.8. Az SZMSZ-ben rögzített feltételek szerint készült és megkapott táblázatban rögzített mértékű közös költséget átutalással, vagy a számlavezető bank által kiadott bizonylaton történő befizetéssel, az aktuális hónap esetében minden hó 10-ig megfizetni.

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

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

9.1. A közös költség költségnemei:

a.) Víz-és csatornadíj (a fel nem osztható, főmérők és almérők közötti különbség)
b.) Közös képviselő megbízási díja (Ft/tulajdon)
c.) Közös villany (Ft/tulajdon)
d.) Kéményseprés (Ft/tulajdon)
e.) Szemétszállítás (Ft/tulajdoni hányad)
f.) Ügyviteli és posta költségek (Ft/tulajdon)
g.) Bankköltségek (Ft/tulajdon)
h.) Karbantartási költségek (Ft/tulajdoni hányad)
i.) Felújítási költségek (Ft/tulajdoni hányad)
j.) Takarítás (Ft/tulajdon)
k.) Biztosítás (Ft/tulajdoni hányad)

9.2. A vízszolgáltató a rá nézve kötelező „A közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvíz elvezetéséről szóló, a módosított 38/1995. (IV.5.) sz. Kormányrendelet vonatkozó (17.§ (3.bek.)- 18.§.) rendelkezései alapján számláz a társasháznak. A szolgáltató felé a vízdíj elszámolása a társasház nevén szereplő bekötési vízmérőn mért vízmennyiség alapján történik, ezért a szolgáltató által kiküldött havi fogyasztást rögzítő számlán lévő összeg és a közös költség részeként a tulajdonosok által a külön tulajdonok almérői állásának alapján a társasház részére befizetett vízdíj összege között esetenként különbség mutatkozhat. Amennyiben ez a különbség meghaladja a 7%-ot, akkor a közös képviselő szakember bevonásával külön ellenőrző vizsgálatot eszközöl, amelynek eredményéről a tulajdonosokat írásban tájékoztatja. Az almérőket egyébként a vízmű olvassa le és számlázza le közvetlenül a lakók felé.

9.3. A bekötési főmérőn mért és a szolgáltató által a társasháznak leszámlázott fogyasztás és az almérők utáni befizetésekből esetlegesen adódó különbség összege minden esetben (esetleges csőtörés esetén is) a külön tulajdonok tulajdoni hányadainak arányában kerül szétosztásra. Ez az összeg a közös költséget terheli.

9.4. A közös költségekről a közös képviselő tulajdonokra lebontva táblázatban rögzíti, amit az esetleges szolgáltatói árváltozások után haladéktalanul aktualizálni köteles. (Kivételt képez a felújítási alap adott évi esetleges megemelése, valamint abból az aktuális évben felhasználható összeg mértéke és célja, amihez a közgyűlés többségi döntése szükséges). A közös képviselő aláírásával hitelesített táblázat a tulajdonosok részére a társasházban szokásos módon minden változtatásnál kiadásra kerül, egy példányát ki kell függeszteni a közös hirdetőtáblára. A táblázaton kívül számla a tulajdonosok, bérlők részére semmilyen jogcímen nem adható ki.

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

9.6. A számviteli szabályok szigorú betartása érdekében a közgyűlés által kijelölt és jegyzőkönyvben rögzített személy (ek) jogosultak az abban rögzített módon a közös képviselővel az aláírási jogot gyakorolni.

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

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

Nagykanizsa, 2005.....hó.....nap.

Szerkesztettem és ellenjegyeztem a
fenti időpontban:

Németh Györgyi
ügyvéd

Schiefer Tiborné
közös képviselő

HÁZIREND

Nagykanizsa, Kazanlak krt. 5. sz. Társasház
házirendje, mely az SZMSZ I. sz. mellékletét képezi

I. A 2003. évi CXXXIII. Tv. 26. §. (1) bekezdésére tekintettel a Társasház közgyülése 2005. .....-n ...../2005. sz. Határozatával úgy határozott, hogy meghatározza a külön tulajdonon belüli építés-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, mely szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

A Társasházközösség a jelen házirendben a fentieken túl meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

II. A házirend célja az előzőekben írtak figyelembe vételével, hogy meghatározza a lakóépületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának alapkövetelményeit, azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, jogszabályokban rögzített követelményeket.

III. A lakóépületben és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

IV. Televízió, rádió, lemezjátszó, video - és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalmát ne zavarják.

V. A lakóépületben

- Zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata,
  zajjal járó építési, szerelési munka végzése,
  jelentékeny zajjal járó bármilyen tevékenység
  munkanapokon: 08,00 és 20,00 óra
  szombaton: 08,00 és 20,00 óra között,
- Háztartási gépek használata
  Vasárnap és ünnepnapokon is 8,00 és 18,00 óra között engedélyezett.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

VI. Az ének és zene gyakorlása (oktatása), ha a használók többsége eltérően nem rendelkezik, munkanapokon 09,00 óra és 18,00 óra, vasárnap és ünnepnapokon 10,00 óra és 17,00 óra között folytatható.

VII. A társasház a lakóépület / lakóépületek kapuját 22 órától 5 óráig zárva köteles tartani. Ha kaputelefon működik az adott épületben, a zárva tartási idő meghosszabbítható, vagy akár állandó is lehet.

A Társasház közös képviselője az épületbe bejutás módját a kapunyitással megbízott személy nevét és tartózkodási helyét az épület bejárati ajtajánál, jól látható módon köteles kifüggeszteni. A házfelügyelő (gondnok) a kapukulcs szolgáltatására vonatkozó, illetőleg ezzel kapcsolatos egyéb kötelezettségeit és feladatait munkaszerződése (munkaköri leírása) írja elő.

VIII. A házfelügyelő (gondnok) takarító, vállalkozó, stb. a lakóépület, ingatlan tisztán tartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket folyamatosan takarítani, hetenként legalább ..... seperni, a szennyeződést, sarat, havat, jeget eltávolítani, a burkolatot legalább hetenként egyszer felmosni, az idejétmúlt hirdetményeket (falragaszokat) – amennyiben az elhelyező e kötelezettségét nem teljesíti – eltávolítani. A takarítással összefüggő részletes feladatokat a házfelügyelő vagy a takarító munkaszerződése, vagy a vállalkozó vállalkozási szerződése tartalmazza.

IX. A fenti feladatok körében kötelező az egész lakóépületben évenként három alkalommal nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fémtárgyait megtisztítani.

X. A társasházi lakóépülethez, ingatlanhoz kapcsolódó közterületek, az ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb. tisztán tartására a köztisztaságról szóló jogszabályok rendelkezései az irányadók.

XI. A tulajdonostársaknak és egyéb bérlőknek, használóknak a háztartási szemetet a lakóépületben a társasház és a szolgáltató között létrejött megállapodásban – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon (vagy a tulajdonostársak és a szolgáltató között megkötött szerződésben megjelölt módon), a helyileg rendszeresített formában kell a tárolóhelyre (tárolóedénybe) eljuttatni, és a szolgáltatónak kell onnan elszállíttatnia.

XII. A nem háztartási szemét (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállításáról a lomtalanításkor és egyéb a saját szolgáltatási körében meghatározott alkalmakkor szolgáltató gondoskodik. (Ennek hiányában erről a tulajdonostársak kötelesek jogszabályban meghatározott módon gondoskodni.)

XIII. Ha a tulajdonosok, bérlők, használók többsége eltérően nem rendelkezik, a lakáson kívül az V. pontban rögzítettek szerinti időben lehet

- Ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni, lakástextíliát porolni, tisztítani;
- Porképződéssel járó takarítást végezni, portörlő ruhát a lakóépület udvarára (kertjére) nyíló ablakában, erkélyén kirázni.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.
A tisztítással okozott szennyeződést a használók, a tisztítás befejezést követően azonnal el kell távolítania.

XIV. A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon, folyosón növényeket ápolni, tárolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad. A tárolóedényzet biztonságos és balesetmentes rögzítésről a tulajdonos köteles gondoskodni.

XV. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó (tulajdonostárs, bérlő) személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

XVI. Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a tulajdonos, használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, vagy a társasház közgyűlése által hozott e tárgyú közös rovartalanítási munkát tűrni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

XVII. A lakóépület, a benn lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek állagának védelme, hosszú távú használhatóságának biztosítása érdekében a tulajdonostársak, bérlők, használók kötelesek.

XVIII. Loggiára, erkélyre, teraszra, ablakra rácsokat elhelyezni csak hatósági engedéllyel lehet.

XIX. A lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait, az erkély, a terasz falait az önkormányzat illetve a közgyűlés előzetes engedélyével, az általuk megjelölt színre szabad mázolni és festeni.

XX. Az erkélyen és teraszon csak városképet nem rontó, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad. Virágot biztonságban rögzített tartókon szabad elhelyezni.

XXI. A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a házfelügyelő, illetőleg az általa megjelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.

XXII. A közösségi helyiség rendeltetési célját a közösségi jelleg megszűntetése nélkül a társasház közgyűlési döntéssel megváltoztathatja.

XXIII. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

XXIV. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkocsi, targonca, kerékpár) – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is a közgyűlés engedélyével lehet tárolni. A közös képviselő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállítani.

XXV. Gépjárművekkel az épület előtt, illetve annak udvarán zajt okozni – túráztatni, ajtókat csapkodni – nem szabad. Javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés és fényezés még az engedélyezett tárolóhelyeken sem végezhető.

XXVI. A lakóépületben tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejteni csak a közgyűlés által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.

XXVII. Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy mások lakásának erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezze, nem szabad.

XXVIII. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.

XXIX. A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.

XXX. Az eb – és állattartás mértékét és a tartás módját külön önkormányzati rendelet szabályozza, aminek előírásait be kell tartani.

XXXI. A jelen házirend egy példányát minden tulajdonostárs rendelkezésére kell bocsátani, továbbá a lakóépületben jól látható helyen kell kifüggeszteni.

Nagykanizsa, 2005. .....

A házirendet a közgyűlés a fenti napon ..... sz. határozatával elfogadta, így a házirend 2005. .... - vel alkalmazandó!

Schiefer Tiborné
közös képviselő