# *A NAGYKANIZSA, KOSSUTH TÉR 14 – 15. SZ. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA*

A Társasház Nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban ***2342 hrsz*** alatt bejegyzett Alapító okirata a ***Társasházakról szól 2003. évi CXXXIII. törvény*** rendelkezéseinek figyelembevételével módosult.

A Közgyűlés a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a 2017.12.01-án kelt, 1/2017/12.01. számú határozatával elfogadta, ezután a Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit , valamint a közös költség viselésének szabályait az tartalmazza.

***Hatálybalépés időpontja:*** 2017.12.01.

Zala Megyei Kormányhivatal
Nagykanizsai Járási Hivatala
Főjegyzői Osztály
ÉRKEZETT 2017. 12. 20.
ÉRK.NYTSZ. 48177/2017
ELŐADÓ
IKT.SZÁM
MELLÉKLET

***Nagykanizsa,*** 2017.12.01.

# *A NAGYKANIZSA, KOSSUTH TÉR 14-15. SZ. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA*

## *I. fejezet*

## *BEVEZETŐ RÉSZ*

***Közös tulajdonba*** tartozik az épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás, valamint a földrészlet, amelyet az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

1.1. Az Alapító Okirat tartalmazza a közös tulajdonban lévő helyiségek, épületrészek, szerkezetek felsorolását, melyek a tulajdonostársak ***osztatlan közös tulajdonában*** vannak.

1.2. 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.

1.3. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és területeinek használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

1.4. 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.

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

***1.6. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.*** Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás ( az üzemeltetés, a karbantartás és felújítás ) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

1.7. 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.

1.8. 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:

- 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,

  - a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű átalakításra, korszerűsítésre,

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

1.9. 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.

1.10. A tulajdonostársak felelősek az alábbi ***tűzvédelmi szabályok*** betartásáért:

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

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

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

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

- 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.

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

- *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*

- 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.

- A kiürítési-mentési munkák irányítását, ha szakember nincs, a közös képviselő köteles végezni.

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

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

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

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

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

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

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

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

## *II. fejezet*

## *A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, HATÁSKÖRE*

***A közgyűlés***

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

*2.1 .) A közgyűlés hatáskörébe tartozik:*

- az Alapító Okirat elfogadása, módosítása
- a Társasház közösség megszüntetése

*A fenti pontokban foglaltakról valamennyi tulajdonos egyhangú döntésével határoznak, figyelemmel a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 10 § ( 3 ) bekezdésére.*

- **A közös tulajdonú épületrészekkel összefüggő rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és e kiadásokról szóló döntés:** *ezen pontban foglaltakról valamennyi tulajdonostárs egyhangú*

*döntésével határoznak, figyelemmel a Társasházakról szóló 38. § (3) bekezdésére.*

- A Szervezeti és Működési Szabályzat ( SZMSZ ), ***házirend*** megalkotása, módosítása
- 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.*

- A számviteli szabályok szerinti éves költségvetés és beszámoló elfogadása és az intéző bizottság részére a jóváhagyás megadása.
- A Társasház fenntartásáról a közösséget a fenntartással valamint az üzemeléssel összefüggésben terhelő kötelezettségekről, költségvállalásról szóló döntés meghozatala.
- A közös képviselő díjazásának meghatározása,
- A közös képviselő valamint a számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése
- Minden olyan ügyben való döntéshozatal, amelyet a Szervezési és Működési Szabályzat( SZMSZ ) nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

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

*2.2. A Közgyűlés működése*:

a.) A Közgyűlést a ***közös képviselő*** hívja össze. A Közgyűlésre minden tulajdonost írásban, a napirendek megjelölésével kell meghívni. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 47-48. §-a alapján elkészített – előterjesztéseket. A Közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontokban hozhat határozatot. A napirendben nem szereplő ügyekben érvényes határozatot hozni nem lehet.

b.) Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a ***Közgyűlés időpontja előtt 8 nappal*** meg kell küldeni, ha a törvény eltérően nem rendelkezik. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

c.) 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.

d.) 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 15 napon belül nem teljesíti a kérést, úgy a közgyűlést a ***tulajdonosok*** vagy ***az általuk megbízott személy***, pl. a Számvizsgáló bizottság elnöke hívja össze.

e.) 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.

f.) Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a Közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani.

g.) 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***.

h.) 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.

i.) A Közgyűlésen a határozatot is tartalmazó ***jegyzőkönyvet*** ( melyet 5 évig kell őrizni ) 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.

j.) A Közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a Közgyűlés megtartásától számított ***8 napon belül*** értesíteni kell.

k.) 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*

2.3. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a hatályos társasházi törvény alapján felhatalmazza a közös képviselőt, 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.

***2.4. A szavazás lebonyolítása:*** A számvizsgáló bizottság elnökének az ellenjegyzésével a közös képviselő írásbeli határozati javaslatot készít. Ezen határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban, egyenként szavaznak.
A közös képviselő 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 összegyűjti, és a számvizsgáló bizottság elnökével összeszámlálja a szavazatokat. Az összeszámlált szavazatokról a számvizsgáló bizottság elnöke és a közös képviselő 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 köteles a közös hirdetőtáblára is kifüggeszteni a határozatot.

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

2.6. 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.

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

## *III. fejezet*
## *KÖZÖS KÉPVISELŐ*

A Társasházi közösség ügyintézését a ***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 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. A mindenkori közös képviselő jogosult használni megfelelő térítési díj ellenében a saját telefonját és számítógépét.

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.

*3.1. 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,

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.

Köteles minden törvényes eszköz és jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség és annak járulékai beszedéséhez,

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

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

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

g.) 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.

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 200.000-*Ft-ot, azaz kettő százezer 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. Ezen munkálatok megrendeléséhez szükséges a számvizsgáló bizottság előzetes engedélye.

*3.2. Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell:*

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

b.) Záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve

c.) Tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket

d.) A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát

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

*3.3. A költségvetési javaslatnak tartalmazni kell:*

- A közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével,
- A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként
- A tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási, fenntartási munkákat

*3.4. A tulajdonostárs közös költség tartozása esetén a közös képviselő feladata:*

a.) A Közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt, 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.

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

c.) A közös képviselő a közös költség hozzájárulás elmaradása utáni írásbeli felszólítás, fizetési meghagyás kiküldésekor, jelzálogjog bejegyzésekor vagy törlésekor köteles az összeg összes addig felmerült, számlával igazolt költségeit is érvényesíteni.

*3.5. A közös képviselőre vonatkozó előírások:*

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

b.) A közös képviselő feladata ellátásáért tiszteletdíjban, illetve megbízási díjban részesülhet, melynek összegét a Közgyűlés jogosult megállapítani. A közös

képviselő 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.

c.) A közös képviselő, ha a Közgyűlés e megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére annak megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a Társasházra vonatkozó összes iratot – teljességi nyilatkozattal - átadni.

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

## *IV. fejezet*
## *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.

*4.1. A bizottság feladata:*

a.) Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát, az ellenőrzés megtörténtét aláírással igazolja,
b.) Véleményezi a Közgyűlés elé terjesztett javaslatot ( költségvetést, beszámolót, bizonylatokat, számlákat, a pénzügyi gazdálkodással kapcsolatos ügyeket stb)
c.) Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

A közösség gazdálkodásának eseti vizsgálatára – külön bizottság felállításával – bármikor sor kerülhet.

# *V. fejezet*
# *A TULAJDONOS KÖTELESSÉGE*

5.1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó 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.

5.2. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú helyiségében, lakásában a közös képviselő 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. )

5.3. A lakásában lévő vízmérők, (almérők ) ***8 évenkénti*** hitelesítéséről és plombáltatásáról saját költségén gondoskodni.

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

- a külön tulajdona vonatkozásában a tulajdonosváltozást ***15-60 napon belül***
- a lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban közzétett személyi adatait, a jogi személy nyilvános adatát.

5.5. A tulajdonos köteles gondoskodni, hogy a mindenkori közös költség a tárgyhónap 15. napjáig a társasház bankszámlájára befizetésre kerüljön – átutalással vagy a társasházban rendszeresített csekken vagy készpénzben a társasház számlavezető bankjában. Hátralék esetén a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

5.6. 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.

*5.7. <u>Közös költségek</u>:*

*<u>A közös költség költségnemei:</u>*

1. *Szemétszállítás ( Ft / fő )*
2. *Takarítás( Ft / albetét )*

3. *Közös áram ( Ft / albetét )*
4. *Képviselet ( Ft / albetét )*
5. *Biztosítás ( ( Ft / m2 )*
6. *Egyéb lakás egységesen*
7. *Felújítás ( Ft / m2 )*
8. *Karbantartás ( Ft / m2 )*
9. *Víz alapdíj ( Ft / albetét )*

A számítások egyszerűsítése végett alkalmazott számítási módban a területek aránya megegyezik a tulajdoni hányadok arányával.

A közös költség nemeit és annak mértékét az adott évi rendes közgyűlés állapítja meg.

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

5.9. A felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot kell képezni., melynek mértékéről az SZMSZ határoz. Az SZMSZ jelen rendelkezése szerint a felújítási alap mértéke: 15 Ft / négyzetméter, mely összeg kizárólag felújításra fordítható. Egyéb megtakarítási összegről és annak felhasználásáról a közgyűlés határoz.
Alapképzést a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában kötelesek finanszírozni.

5.10. A vízszolgáltató a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően számláz a társasháznak.

5.11. A közös vízdíj az éves költségvetésben a szolgáltató által számlázott összeg alapján kerül elszámolásra, amely a bekötési vízmérőn mért mennyiség és a külön tulajdonokban ( mellékvízmérőkön ) a szolgáltató által leolvasott, illetve kiszámlázott mennyiség különbözete. Csőtörés esetén a különbözet szintén a közös költséget terheli.

5.12. A közös költség összegét évente a közgyűlés állapítja meg. A közös képviselő a közös költségekhez való hozzájárulás összegéről évente, illetve esetleges árváltozások miatti különbözetről a tulajdonosokat részletesen ( költségnemenkénti bontásban ), írásban tájékoztatja.

5.13. 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.

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

**Melléklet:**

*Házirend*

A házirend hatálya kiterjed mindazokra, akik a ***Nagykanizsa, Kossuth tér 14 – 15. . szám*** alatti társasházban laknak vagy tartózkodnak.

A Társasház rendjét, a tulajdonostársak egymáshoz való viszonyát a házirend-összességében a törvények, rendeletek, a közgyűlés határozatai határozzák meg.

**1.1. A házirend a társasház és közvetlen környezetének rendjét, a lakók nyugalmát, az együttélés szabályainak megtartását, az épület és a közös tulajdon megóvását, ezzel a társadalmi és a személyi tulajdon védelmét kívánja elősegíteni.**

**1.2. A házirend betartása minden lakó számára kötelező, az együttélés maradéktalan szabályainak betartása mellett.**

1.3. A társasházra vonatkozó utasítások:

- A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései
- A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
- Lakás-és helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései
- Önkormányzati rendeletek

**1.4. A tulajdonostársak ill. lakók egymáshoz való viszonya:**

- A lakását a tulajdonostárs, illetve bérlő ( albérlő ) csak a rendeltetésének megfelelően használhatja. Ettől csak a közgyűlés határozata alapján térhet el.
- A lakásban – és engedéllyel a közös helyiségben – kisebb munkákat végezhet, ez azonban az épület statikai állapotát nem befolyásolhatja, a lakók nyugalmát nem zavarhatja. Akik az említettek ellenére – a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen - eszközöl

változtatásokat, vagy ezzel kárt okoz, az ebből eredő károkért felelős: a jogszabályellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.

- A közös helyiségek birtoklására minden lakótárs egyformán jogosult. A közösen használt helyiségek birtoklására minden lakótárs egyformán jogosult. A közösen használt helyiségek használatáért külön fizetni nem kell, az a közös költségben benne foglaltatik,- felosztásuk a lakótársak között megegyezéses.
- Szigorúan be kell tartani a társasházon belül és közvetlen környékén a tűzbiztonsági előírásokat. A közös és a külön tulajdonban csak a tűz-, vagyon és személyi biztonsági előírások betartásával lehet munkát végezni, végeztetni.

## 1.5. A tulajdonostárs, illetve lakó köteles gondoskodni:

- A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség burkolatainak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról
- Az elektromos vezetékeknek a külön tulajdonhoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és az aljzatok cseréjéről
- A lépcsőházi bejárati ajtó lezárásakor a közös képviselő részére egy darab kulcs biztosításáról
- Tulajdonában a rovarok, rágcsálók, férgek irtásáról
- A közös költség szervezeti és működési szabályzat szerinti fizetéséről
- A lakó elköltözését –beköltözését bejelenteni a közös képviselőnek az SZMSZ szerint
- Létszám bejelentési kötelezettségéről a közös képviselő felé
- Az év közben elköltözött lakó köteles az éves elszámoláskor a közös képviselőnek a jelentkező hiány költséget befizetni
- Arról, hogy a vele együttlakó személy, valamint az, akinek a lakását átengedte, betartsa mindazon rendelkezéseket, amelyeket a társasház az SZMSZ-ben és a házirendben meghatározott. Az a személy, akinek a lakás használatát valamelyik tulajdonostárs átengedte, a tulajdonostársi jogokat nem gyakorolhatja, de a közös tulajdonban az általa okozott kárt meg kell térítenie. Amennyiben ezt nem teszi, úgy a használatot átengedő tulajdonostárs perelhető.
- Aki a beázást okozta, köteles biztosító által kiadott okmányt a károsult lakónak aláírni, az osztatlan közös tulajdonban okozott kárt a közös képviselőnek bejelenteni.
- Lakása felújításakor a felesleges holmit, törmeléket saját költségén elszállítani.
- Ügyelni a környezetre, főleg a füvesített terület épségére.

- A városi Tűzvédelmi Rendeletben megfogalmazottak betartásáról, betartatásáról
- A fák, növények, füves terület és a pihenést szolgáló létesítmények védelméről, a városi ebrendelet betartásáról.

## 1.6. A társasházban TILOS:

- A közös és külön tulajdonban lévő helységekben tűzveszélyes anyagot tárolni, kivétel a gépjárműtárolókban a gépkocsi beépített üzemanyagtartályaiban
- Építési hatóság engedélye nélkül a megengedetnél súlyosabb tárgyakat a lakásban elhelyezni
- Kerékpárt a falhoz támasztani, akár az épület külső vagy belső részéhez ( lépcsőházban )
- A közös helyiségben motor, illetve segéd-motor kerékpárt tárolni
- A nem lakás céljára szolgáló helyiséget – rendeltetésszerű használatán kívül – más célra használni
- A lakók nyugalmát – a szükséges mértéken túl – bármilyen módon zavarni
- Veszélyes állatot tartani
- A lakásban és a közös helyiségben állatot tartani - kivétel-énekes és díszmadarak, eb és macska ( azt is csak állatorvosi és közvetlen szomszéd írásbeli engedélyével ) az önkormányzati rendeletnek megfelelően
- A társasház közvetlen közelében a gyalogosforgalomra használt járdán és játszótéren kutyát sétáltatni
- A háztartási és egyéb szemetet a közös hulladéktároló edények kivételével más helyre önteni
- A lépcsőházban dohányozni, csikket elszórni és szemetelni
- Az ablakon-erkélyen csikket, szemetet kidobni
- A lépcsőházban levő folyosói ablakot fűtési idényben, vihar és szeles időben nyitva hagyni ( azon az emeleten, ahol ezt figyelmen kívül hagyják és kitörik az ablak, javítását a társasház nem vállalja fel, ha mégis, a költséget az emelet lakóira kiszámlázza és végrehajtatja ), társasházi biztosítás esetét kivéve
- A lakást olyan célra használni, melynek tevékenysége a lakók nyugalmát zavarná: hétköznap, szombat, vasárnap zajjal járó tevékenységet folytatni ( pl. fúrni, kopácsolni ) este 20 órától reggel 7 óráig tilos, ünnepnapokon ( húsvét napján, szenteste, karácsony napján ) egyáltalán nem lehet!
- A társasházi közös helyiségekben az állattartás a hatályos önkormányzati rendeletek alapján történhet.

1.7. A tűzoltóság a tűz oltása, illetve a műszaki mentés érdekében a személyes szabadságra, a magánlakás sérthetetlenségére és a tulajdonra vonatkozó alkotmányos jogokat olyan mértékben korlátozhatja, amely arányban áll az élet, a testi épség és anyagi javak védelmével.

1.8. A lakó távolléte esetén adja meg elérhetőségi címét, telefonszámát a közös képviselőnek, vagy házmesternek, ahol baj esetén utol lehet érni, vagy akinél a kulcs megtalálható. Amennyiben ezt nem tette meg, veszély esetén köteles a közös képviselő rendőrt hívni, késlekedés esetén kettő fő tanú jelenlétében a lakásba behatolni, a veszélyt elhárítani ( pl. csőtörés, vízömlés, gázszivárgás, tűz ). A behatolásról és annak okáról jegyzőkönyvet kell felvenni, a behatolással okozott kárt a társasháznak nem kell megtéríteni.

1.9.A lakótárs az általa okozott kárt köteles megtéríteni, akár helyreállítással, akár a közös költséggel egy időben befizetéssel.

1.10.Saját érdekében mindenki vigyázzon a rendre, a tisztaságra. A tisztelt lakótársakat kérjük, hogy az erkélyekről, illetve az ablakokból ne dobáljanak ki szemetet, cigaretta csikket, ne rázza a porrongyot az alatta lakó szomszédjára, ne használja hamutartónak, szeméttartónak a lépcsőházba kirakott virágtartókat.

**1.11. Fontosabb telefonszámok:**

| | |
|---|---|
| **MENTŐK:** | **104** |
| **TŰZOLTÓSÁG:** | **105** |
| **RENDŐRSÉG:** | **107** |

**1.12. Záró rendelkezések**

A lakóépület házirendje a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata 1. számú mellékletét képezi, azzal egyidejűleg lép hatályba, módosítására az SZMSZ módosítására vonatkozó szabályok az irányadóak.

Nagykanizsa, 2011.11.02.

Magyar Ferenc
közös képviselő

Ellenjegyzem:

Dr. Szabó

DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8756 Nagyrécse, Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54859825-1-40
Tel.: 06-70/319-7371

**JEGYZŐKÖNYV**
**SZAVAZÓLAPOS ÍRÁSBELI SZAVAZÁSRÓL**

**Készült :** 2017. december 2.-án a 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 14-15. sz. Társasházban

**Jelen vannak:**

**KÖZÖS KÉPVISELŐ (JEGYZŐKÖNYVKÉSZÍTŐ):** Magyar Ferencné

Hitelesítő tulajdonostárs: Iváncsits Jánosné

**Tárgy :** A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 13. §-a alapján a 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 14-15. sz. Társasház új Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadására vonatkozó szavazólapos írásbeli szavazás eredményének jegyzőkönyvezése.

A közös képviselő 2017. november 21-én kelt felhívására 2017. december 1-i határidőre a tulajdonostársak szavaztak a tárgyban meghirdetett írásbeli határozati javaslatról.

A jelenlévők a jegyzőkönyv mellékletét képező szavazólapok alapján megállapították, hogy:
- a szavazás érvényes volt, mivel a 2017. december 1-i határidőre a szavazás eredményesen befejeződött, és
- a szavazás eredményes volt, mivel az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya (892/1000 th.) meghaladja a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított 50 +1 %-ot.

Az új Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásáról a következő határozat született:

**1/20171202. sz. Határozat**

**A társasház írásbeli szavazás útján 892/1000 th igen, 0/1000 th nem, 108/1000 th tartózkodással elfogadta a társasház új Szervezeti és Működési Szabályzatát.**

k.m.f.

Magyar Ferencné
közös képviselő (jegyzőkönyvkészítő)

Iváncsits Jánosné
hitelesítő

2018. 01. 19.

# Zala Megyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal

**Ügyiratszám: 48777/2017.12.20**
Ügyintéző: Bébecz Istvánné
Telefon: 93/312-204 7432 mellék

Tárgy : Tájékoztatás

Dr.Szabó Mária ügyvéd

8756.Nagyrécse
Kossuth u. 15.

T.Címzett:

A fenti szám alatt beérkezett beadványában Ön a Nagykanizsa 2342 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az SZMSZ-t a Kossuth tér l4-l5 szám alatti társasház irataihoz kérte csatolni.
Tájékoztatom , hogy az irat csatolásra került.

Nagykanizsa, 2018. 01. 22.
Járási hivatalvezető helyett eljáró
Tarr Lászlóné járási hivatalvezető-helyettes nevében és megbízásából:

Bébecz Istvánné
ügyintéző

Kapja:

1.Címzett.

2.Irattár.

Földhivatali Osztály

8800 Nagykanizsa, Platán sor 2. Pf. 103.

Tel: (36 93) 312204, 311022 Fax: (36 93) 310334 E-mail: foldhivatal.nagykanizsa@zala.gov.hu