Letenye, Béke u 6 szám alatti Társasház
Szervezeti és Müködési Szabályzata

A Letenye 3541/5: hrsz alatt nyilvántartott, természetben Letenye, Béke u 6. szám alatti Társasház a 2004. 12.09.-én tartott közgyülésén a 4/2004. számu határozatával a társasházról szóló 2003. Évi CXXXIII Törvény /Tt./ és az Alapitó Okiratban kapott felhatalmazás alapján a Társasház Szervezeti és Müködési Szabályzatát a következők szerint alkotja meg:

I. A társasház elnevezése, székhelye, alapitása:

1./ A társasház elnevezése : Letenye, Béke u 6. számu Társasház

2./ A társasház székhelye: 8868. Letenye, Béke u 6.

3./ A társasháznak 1982. évben bejegyzett alapitó okirata van.

II. A külön tulajdon és közös tulajdon használatára, hasznositására valamint a fenntartására vonatkozó szabályok :

1./ A külön tulajdon használatára, hasznositására és fenntartására vonatkozó szabályok:

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdekei sérelmére.
A tulajdonostárs a kulon tulajdonát az alapitó okiratban meghatározott rendeltetés szerint használhatja.
A külön tulajdonban lévő lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznositása módjának megváltoztatását a közgyülés határozatával megtilthatja, ha az a Társasház müködését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

1/1.
A tulajdonostárs köteles :

-fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlant,
-a szükséges intézkedéseket megtenni ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, valamint az akinek lakása használatát átengedte a többi tulajdonostárs jogait, törvényes érdekeit ne sértse,
-lehetővé tenni és türni , hogy a külön tulajdonu lakásába a közösség megbizottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tulajdonostárs, illetve a bentlakó szükségtelen háboritása nélkül,
-a lakásban tervezett épitésről értesiteni a közös képviselőt.
Ha a munka az alapitó okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti a tulajdonostárs a lakásában tervezett épitkezés megkezdése előtt a tulajdonostársak 4/5-nek irásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni.. A hozzájáruló nyilatkozattal együtt a közös képviselőt köteles értesiteni.

I/2

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- lakcimét, jogi személy esetében a nyilvános adatait,
- a külön tulajdonát bérlő, használó személy ugyanezen adatait, ha a közüzemi szolgáltatás illetőleg a központi fütés - és meleg -viz szolgáltatás dija a bérlőt terheli. Ebben az esetben azonban köteles a bérlőt a bejelentés tényéről tájékoztatni,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan- nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül van lehetőség.
A közös képviselő - házfelügyelő vagy gondnok alkalmazása esetén ez utóbbiak - az adatokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartás kezelésére illetve az abban rögzitett adatok törlésére a társasházi törvény 22. § /5/ és /6 / pontja vonatkozik.
A külön tulajdonon belül mérhető illetve nem mérhető közüzemi és egyéb szolgáltatások díját / pl: vizórával nem rendelkező ingatlan / a társasház közgyülése határozatban állapitja meg.

2./
A közös tulajdon fenntartására vonatkozó szabályok:

2/1. Közös Költség
A közös tulajdon fenntartására és üzemeltetésére közös költséget állapitanak meg, melyet a közgyülés évent határoz meg , a külön tulajdonu ingatlan négyzetmétere alapján, melynek befizetése havonta esedékes.
A jelen SZMSZ IV/1/A/1 pontjában határozza meg a közös képviselő feladatát a közös költség összegének befizetésével legalább hat hónappal hátralékba került tulajdontárs ügyében.

2/2 Felujitási alap
A tulajdonostársak felujitási alapot létesitenek a közgyülés által meghatározott, a külön tulajdonu ingatlan négyzetmétere szerinti összeggel és felhasználással.
Ezen megállapitott összeget havonta befizetik, avégből, hogy ha rendkivüli kiadás adódik mely a közös költségből nem fedezhető ugy az részben vagy egészben a felujitási alapból legyen fedezhető.

III. A társasházi lakóépület házirendje

1,
A társasházi lakóépület rendje:
Ez a házirend érvényes a 2/1. és 2/2. pontban meghatározottakra.

2,
A házirend kiterjed
2/1,
Műszakilag:
- a külön tulajdonban lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre,
- a társasház földhivatal által bejegyzett alapító okiratában felsorolt és a tulajdonosi közösség osztatlan közös tulajdonában lévő építményrészekre, helyiségekre, berendezésekre, felszerelésekre valamint a telekre,
- egyéb közösségi használatú területekre,

2/2,
Személyileg:
- a társasházban külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosokra, tulajdonostársakra, haszonélvezőkre, egyéb használókra,
- Bérlőkre, családtagokra, látogatókra stb. akik a társasházban állandóan vagy ideiglenesen tartózkodnak.

3, A társasházban a napszaktól függetlenül tartózkodni kell bármiféle olyan zajos tevékenységtől és magatartástól, amely mások nyugalmát zavarja.

4, A társasházban zajt okozó háztartási és egyéb gépeket úgy kell használni, hogy mások nyugalmát ne zavarja.

5, A külön tulajdonon belüli építési és szerelési munka, egyéb zajos tevékenység illetve gépek használata
munkanapokon 8-19 óráig
szombaton 8-14 óráig
vasárnap és ünnepnap tilos

Kivétel az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzés.

6, A ház bejárati kapuit állandóan csukva kell tartani.

7, Az épület tetején, homlokzatán, falfelületén reklámfelirat, díszkivilágitásra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a közös képviselő hozzájárulása szükséges. Ez azonban nem mentesít az egyéb jogszabályokban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól, melyet a közös képviselőnek be kell mutatni. Hirdetmények kiragasztása csak az arra kijelölt helyen történhet.

8, A lakóépület, illetve a közös tulajdonban lévő területek tisztasága:

8/1. A társasház tisztántartásáról a külön tulajdoni illetőséggel rendelkező tulajdonosok kötelesek gondoskodni Amennyiben az ingatlant bérbe-vagy használatba adták, úgy a mindenkori tulajdonos kötelessége a takarítás és a tisztántartásról gondoskodni.

8/2, A háztartási szemetet a lakás használója köteles a kukákban elhelyezni.
A nem háztartási szemetet – pl: építési törmelék, tűzveszélyes anyag, elhasznált berendezés, bútor – elhelyezése a kukaedényekben tilos. Ezek elszállításáról a használó köteles gondoskodni.
Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös tulajdonú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyezést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér a szennyezés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

9, Épület és lakások állagvédelme:

9/1, A külön tulajdoni illetőségeket illetve a közös tulajdonban lévő épületrészeket a rendeltetésüknek megfelelően kell használni.
9/2, Az épület homlokzatán lévő erkélyen, teraszon, ablakain rácsot elhelyezni csak a közös képviselő hozzájárulásával és hatósági engedély beszerzésével lehet.
9/3, A külső homlokzaton elhelyezkedő ajtók, ablakok, redőnyök, rácsait az erkélyek, teraszok falait csak azonos színűre lehet festeni, mázolni a meglévő homlokzat színével.

10.A közös tulajdonú területek használata:

Ezen területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Itt bármit tárolni csak a közös képviselő engedélyével lehet. A közös tulajdonban lévő területet a közös képviselő felszólítása alapján, a megjelölt időpontig szabaddá kell tenni.

11.Állattartás.

11/1, Az épület közös tulajdonú helyiségeiben és területein állatot tartani, etetni, kóbor állatot – pl: madarat – az épületbe beszoktatni tilos.

11/2, Madarat úgy kell tartani, vagy etetni, hogy mások lakásának erkélyét, ablakpárkányát, vagy az épület közös tulajdonban lévő területeit ne szennyezzék.

11/3, Az ebek számára és tartására vonatkozóan a [illegible] Önkormányzat rendelete a kötelező. Ugyancsak e rendelet alapján kell eljárni a macskákra vonatkozóan is.

Ha a házirendben foglaltakkal ellentétes tevékenységet felszólítás ellenére sem szüntetik meg, úgy a közös képviselő hatósági eljárást kezdeményezhet.

IV. A társasház szervezete:

1), A társasház szervezete:

- A, közgyűlés
- B, közös képviselő
- C, számvizsgáló bizottság
-

1/A: A Közgyűlés

1/A/1
A közgyűlés határoz:

- A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- A közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- Minden olyan ügyben, melyet az SZMSZ. nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.
- A közös költségnek a külön tulajdonú ingatlan négyzetméterére eső megfizetésének összegét és esedékességét.
- A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás szabályait, vízóra stb.
- A közös költség hátralékkal legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendeli el a hátralék megfizetésének biztosítékául, de felhatalmazza a közös képviselőt, hogy saját hatáskörben is eljárjon
- A felújítási alap képzésére, valamint a hozzájárulás mértékére és a felhasználásra vonatkozó szabályokat.
- Azon személy kijelöléséről, aki a közös képviselő részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetve a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról szóló igazolást a közgyűlés által megjelölt 30 napos határidő lejártával ellenőrzi.
- Külön tulajdonban lévő lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módjának megváltoztatásáról, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja,
- Ha az építtető tulajdonostárs olyan építési munkát végez a külön tulajdonában, mely lakás-megosztást illetőleg lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad.
- A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy tekintetében keletkezett polgári jogi vitában permegelőzői közvetítői eljárás igénybevételéről.

1/A/2.

A közgyűlés összehívása, megtartása:

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, legkésőbb május 31.-ig meg kell tartani.
A közgyűlést a közös képviselő hívja össze.. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.
Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.
A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni.
A meghívónak tartalmaznia kell:

- a közgyűlésen elnöklő személy,
- a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője,
- a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására szóló napirendet,
- a szavazásra előterjesztett napirendet.

Csak a meghirdetett napirendben szereplő ügyben hozható határozat.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.
Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti, a számvizsgáló bizottság vagy az összehívást kérő tulajdonostársak a közgyűlést összehívhatják.

1/A/3.

A közgyűlés határozatképessége, szavazati jog:

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
A határozatképességet a közgyűlés megnyitásakor, valamint az egyes napirendi pontokról történő szavazást megelőzően az elnöklő személy és a jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.
Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy időközben határozatképtelenné válik, akkor az elnöklő személy azt berekeszti és megismételt közgyűlést kell tartani.
A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, az eredetivel azonos – a határozatképtelenné váló közgyűlés esetén a berekesztést követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni.
A megismételt közgyűlés a jelen lévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt eredeti vagy a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni, azzal, hogy amennyiben a törvény meghatározott tulajdoni hányadot ir elő a határozat elfogadásához, ennek hiányában abban a kérdésben határozat nem hozható.

A tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
A közgyülés illetve a megismételt közgyülés határozatait a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada szerint számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

- Az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbség kell az SZMSZ. elfogadásához,
- Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosítható az alapító okirat, amennyiben az építési munka a társasház osztatlan közös tulajdonban lévő épületrészeit nem érinti és olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad,
- Az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbség kell - mely a közvetlenül érintett tulajdonostársak 2/3-nak igenlő szavazatát is tartalmazza – a nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módjának megváltoztatására, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná,
- Az összes tulajdonostárs 4/5-ös hozzájárulása kell a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.
- Az összes tulajdonostárs 4/5.-ös hozzájárulása kell - az alapító okirat elkészítéséhez, vagy annak módosításához.
- Az összes tulajdoni hányad 2/3-dos szavazata kell a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jog gyakorlásához
- Valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy a társasháztulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná alakuljon át.

1/A/4.

A közgyűlés jegyzőkönyve:

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet az elnöklő személy és két tulajdonostárs ír alá. A jegyzőkönyv tartalmazza a határozatokat is.
A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthet.
A határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, legkésőbb a közgyűlést követő 8 napon belül értesítenie kell.

1/A/5.

Írásbeli határozat:

A társasház határozatait írásban is meghozhatja. A közös képviselő a közgyűlési napirendre vonatkozóan felhívásához mellékeli az írásbeli határozati javaslatot és a tulajdonostársak írásban szavaznak.
A határozat szövegét valamint az ezzel összefüggő esetleges szakértői véleményt az írásbeli szavas lezárását megelőző 8 nappal kell a tulajdonostársaknak megkapniuk.
Ebben az esetben az előterjesztett javaslatról vitát indítani, ahhoz véleményt fűzni illetve azon változtatni nem lehet.
A felhívásnak tartalmaznia kell a határozat szövegét, a szavazásra vonatkozó igen, nem, tartózkodom szavakat, továbbá a szavazó tulajdonostárs nevét, az ingatlan beazonosítására

vonatkozó adatokat, valamint a tulajdoni hányad mértékét. A felhívást a tulajdonos aláírásával hitelesíti.
Több tulajdonos esetében valamennyi tulajdonostárs aláírása szükséges, vagy pedig mellékelni kell hozzá a meghatalmazásokat.
A felhívásokat a közös képviselő gyűjti össze. A számvizsgáló bizottság elnökével közösen megszámlálják a szavazatokat és kiszámítják a tulajdoni hányadok szerinti eredményt.
A szavazás eredményéről jegyzőkönyvet készítenek, melyhez csatolni kell az összes leadott szavazatot.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő a szavazásra megállapított határidőt követő 8 napon belül írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.

1/A/6.
A közgyűlési határozat megtámadása:

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat illetve az SZMSZ. rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül, mely határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A közgyűlési határozatban a jogorvoslati lehetőségre a tulajdonostársakat figyelmeztetni kell.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, indokolt esetben azonban a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

1/B.
A közös képviselő

A közös ügyek vitelére a társasház közös képviselőt választ.
A közös képviselőt a közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel választja meg.

1/B/1.
A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és SZMSZ egy példányát.
- közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,

Jelen SZMSZ felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közgyűlés összehívása nélkül a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonára és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadára jelzálogjogot jegyeztessen be az ingatlan-nyilvántartásba, a hátralék megfizetésének biztosítékául.
A bejegyzést megelőzően a közös képviselő köteles felszólítani a késedelembe esett tulajdonostársat a teljesítésre 15 napos határidő kitűzésével. A felszólításnak tartalmaznia kell , hogy a teljesítés elmulasztása esetén a hátralékos tulajdonostárs köteles, valamennyi eljárási

és ügyvédi költséget, a közösségnek okozott kárt, valamint ... esedékességtől a teljes hátralék megfizetéséig évi törv. kamat megfizetésére.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.
Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.
Mind a jelzálogjog bejegyzését mind pedig a törlését ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

1/B/2.
A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.
A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostársak által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban.
- A közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- A közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
- Az írásbeli szavazás tényét valamint az előzőekben megfogalmazottakat.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
Tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetve az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
1/B/3.
A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásban nyilatkozni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A tulajdonostársnak az ingatlan per-,teher-és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő nyilatkozatának megadását.

1/B/4.
A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolása tartalmazza:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az SZMSZ.-ben megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- ezek különbözetének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz leltárát,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- a közös költségekhez való hozzájárulás előírásait és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelői tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

- A közös képviselő mindezekről nyilvántartást vezet

1/B/5.

Nem lehet közös képviselő, illetve nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet , aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

1/B/6.

A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóságok előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

1/C

A számvizsgáló bizottság:

A közgyűlés 3 tagú számvizsgáló bizottságot választ. A bizottság tagjai közül 1 elnököt választ. Határozatait szótöbbséggel hozza meg. A bizottság elnöke és tagjai tekintetében az 1/B/5. rendelkezései az irányadóak.

Jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és elszámolást, valamint a 100. 000.-ft feletti bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

Záró rendelkezések :

A közgyülés a jelen SZMSZ elfogadásával hatálytalanitja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházi alapitó okirat alábbi rendelkezését :

A tulajdonostársak egymás közötti / belső / jogviszonya.

Jelen SZMSZ rendelkezései 2005. Január 1-én lépnek hatályba.

Kelt: Letenyén, 2004 december 9.-én.

Vajné Szabadvári Nikoletta

közös képviselő

Az SZMSZ-t készitette és ellenjegyezte : 2004. December 9.

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.
Ajtószám: 5457/439-3-40