A Nagykanizsa Magyar u. 30. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata

A Társasház a Nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban 4110. tulajdoni lapon 146 hrsz. alatt bejegyzett Alapító Okirata a Társasház 2000. Augusztus 28-án tartott közgyűlésén az

1997. évi CLVII. SZ. Törvény alapján hozott határozatainak megfelelően módosult.

A tv. 6.§ (1) bek. rendelkezése szerint a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait, a tulajdonostársak egymásközti jogviszonyát, valamint a törvény által nem szabályozott, a zavartalan működést segítő előírásait az **SZ.M.SZ.** rendelkezései szabályozzák. Az Alapító Okirat D-Q fent említett rendelkezéseit a mai napon hatályon kívül helyezi, és helyébe az **SZ.M.SZ.** rendelkezései lépnek.

Hatálybalépés időpontja 2000. Augusztus 28.

Nagykanizsa, 2000. Augusztus 28.

Hitelesítők: 1. Dósa Krisztina

2. Palné Zoltánné

Dr. DOLMÁNYOS ISTVÁN
ÜGYVÉD
8800 Nagykanizsa, Teleki u. 16.
Telefon: (93) 17-371

Közös tulajdon

1. Az Alapító okirat tartalmazza a közös helyiségek, épületrészek felsorolását, melyek a tulajdonostársak között a tulajdoni hányaduk arányában oszlanak meg.
2. 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, és nem képezi harmadik személy tulajdonát, közös tulajdonba tartozik. (tv.16.§ 1. bek.)
3. 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.
4. 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 közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat eltérő közgyűlési határozat hiányában tulajdoni hányaduk alapján terheli.
5. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.
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 közös képviselő által évente készítendő, és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján a tulajdonostársak közgyűlése határozza meg. A felújítási alap pénzeszközeit a közgyűlés határozatai alapján az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

   a.) a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely
   - a lakóház elhasználódott 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 a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakítása és beszerzésre,

   d.) a társasház közgyűlése által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

A fent nem említett lakóház-fenntartási munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségeinek fedezetére a felújítási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

A Társasház szervezetei

Közgyűlés

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonos (vagy a tulajdonos két tanú által hitelesített írásos meghatalmazásával rendelkező képviselője) szavazati joggal részt vehet.

A közgyűlés határoz:

1. A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.
2. A közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásának esetleges módosításáról.
3. A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról. A közgyűlés a beszámoló elfogadásáról és a képviselő részére a felmentmény megadásáról egyszerű szavazat többséggel dönt. A közös képviselő tevékenységének jóváhagyását – amennyiben a szabad rendelkezésű keretet nem lépte túl – a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közös képviselőt nagyfokú gondatlanság vagy bűncselekmény terheli, vagy kiadásait okmányokkal nem tudja bizonyítani.
4. A Házirend megalkotásáról, módosításáról.
5. Minden olyan ügyben, amelyet a Szervezési és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.
6. A közgyűlés az SZMSZ által felhatalmazza a közös képviselőt az egyhavi elmaradt közös költség után írásos felszólítás, a kéthavi elmaradásnál fizetési meghagyás kibocsátására az elmaradás beszedése érdekében.
7. A közgyűlés az SZMSZ elfogadásával felhatalmazza a közös képviselőt, hogy annak a tulajdonostársnak a tulajdonát, aki a közös költség befizetésével (igazoltan) féléves hátralékba került, jelzáloggal való megterhelését rendelje el. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonos nem élhet szavazati jogával. A közös képviselő ilyen irányú rendelkezését – a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével – a hátralékos tulajdonostárs részére kézbesíteni kell

   – A közös képviselő az elmaradt legalább kéthavi hozzájárulás utáni fizetési meghagyás, jelzálogjog bejegyzéssel járó fizetési elmaradás (ok) követelésekor köteles az eljárás törvényes, számlával igazolt költségeit is érvényesíteni. Az elmaradás(ok) után fizetendő a Társasház tulajdonosaira kötelezően érvényes késedelmi kamatok a közös költségről szóló fejezetben találhatók.

A Közgyűlés összehívása

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. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni. Az írásbeli meghívó a hirdetőtáblán is elhelyezhető.

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.

Ha a tulajdoni hányad 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 által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. (50 % + 1) Ha a közgyűlés határozatképtelen, az eredetivel azonos napirendi pontokkal meg kell ismételni a közgyűlést, 3 napnál későbbi, de legfeljebb 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.

Az SZ. M. SZ. felhatalmazza a közös képviselőt a 1997. CLVII. Tv. 30.§ alapján írásos előterjesztés esetén az írásos szavazás lebonyolítására, amennyiben annak szabályai a jelen okiratban rögzítve vannak.

Az írásos közgyűlési szavazás szabályai:

- Írásban szavazhatnak a tulajdonosok, amennyiben a jelenlevő tulajdonosok 50%-a ezt kéri.
- Írásban szavazhatnak a tulajdonosok, amennyiben a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság vezetője így határoz.
- Amennyiben a tulajdonostársak birtokában vannak a szavazásra bocsátott kérdésről az összes információnak, mert azokat az írásos előterjesztés tartalmazza.

Ebben az esetben a számvizsgáló bizottság ellenjegyzésével a közös képviselő írásos határozati javaslatot készít és erről a tulajdonosok egyenként, írásban szavaznak.

Az írásos határozat meghozásának formai követelményei a következők:

A szavazás rendje:

- A közös képviselő a javaslatot írásban valamennyi tulajdonosnak átadja.
- Amennyiben a Társasházban számvizsgáló bizottság működik, akkor annak előzetesen véleményeznie kell és e véleményt a határozati javaslathoz mellékelni kell. (30. § 1. II. mond.)
- Az írásbeli javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A közös képviselő a kiadást követő 10 naptári nap után összegyűjti és megszámlálja a szavazatokat.
- A tulajdoni hányad szerinti szavazati arány alapján megállapítja a határozatot, és az eredményről szintén írásban külön-külön tájékoztatja a tulajdonostársakat (30. § (2))

A közgyűlés vezetésére a törvény által előírt szabályokat szigorúan be kell tartani, a hozott határozatokról a tulajdonosokat értesíteni kell.

Bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül, (jogvesztő határidő) ha véleménye szerint az jogszabály, az Alapító okirat vagy az SzMSz rendelkezéseit sérti. Ez a szabály vonatkozik a közös képviselő rendelkezéseire is.

Ingatlankezelő- Társasházkezelő - Közös képviselő

A közgyűlés 1 fő közös képviselőt választott, megbízatása határozatlan időre szól. Abban az esetben, amennyiben nem tulajdonos a választott képviselő, megbízási szerződés szükséges az Ingatlankezelés – Társasházkezelés- Közös képviselet ellátásának végzéséhez.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

1) A közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani. Gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító okirat és az Sz.M.Sz. rendelkezéseinek.
2) Minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében.
3) Közölni és beszedni a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét. Köteles minden törvényes eszköz és jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség és kamatainak beszedéséhez.
4) A közüzemi díjak és szolgáltatások áremelkedése miatti növekedés azonnali érvényesítésére a közös költségben.
5) A közös költség beszedésénél érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
6) Vezeti a Társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezeli a közösség pénzét, őrzi a közösség iratait, gondoskodik a közös tulajdonú épületrészek felújításáról, karbantartásáról.
7) A közös képviselő feladata évenként elkészíteni a költségvetési javaslatot és az éves elszámolást.

A költségvetési javaslatnak tartalmaznia kell:

1. A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként.
2. A tervezett fenntartási és felújítási munkákat.
3. A tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét, tulajdonostársanként.

Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell:

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

Az éves költségvetés és elszámolás elfogadása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.
A közös képviselő megválasztásánál alkalmazni kell a törvény által előírt kizáró okokat. (tv.36.§)
A közös képviselő képviseli a társasházközösséget a Bíróság és más hatóság előtt, így különösen az Alapító okiratban, az Sz.M.Sz.-ben, valamint a közgyűlés határozataiban meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A költségvetésbe és a felújítási tervbe fel nem vett, 50.000.- azaz Ötvenezer Ft-ot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő csak a közgyűlés jóváhagyásával végeztetheti.

A közös képviselő tisztsége ellátásáért tiszteletdíjban részesül, amelyet a megválasztásakor készült hitelesített Jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelően a közgyűlés állapított meg, és az abban foglaltaknak megfelelően évenként módosul. A tiszteletdíj minden évben az előző év tényleges inflációja mértékének megfelelően évenként módosul, amennyiben a tulajdonosok minimum 10 %-a írásos előterjesztése alapján a közgyűlés másként nem dönt. A közös képviselő igényt tarthat indokolt kiadásainak és költségeinek megtérítésére is.

A közös képviselő köteles a jelen okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni és a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani.

Az Ingatlankezelő - Társasházkezelő- Közös képviselő hatáskörére és minden egyéb, a megbízási szerződésben valamint az itt nem szabályozott kérdésben, valamint harmadik személyekkel szemben az 1997. évi CLVII. Tv. rendelkezései a mérvadók.

Számvizsgáló Bizottság

Számvizsgáló Bizottságot lehet választani minden olyan társasházban, ahol a lakások száma nem haladja meg az ötvenet. A közgyűlés a mellékelt jegyzőkönyvvel igazolva 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot választott. Feladatukat díjazás nélkül társadalmi munkában látják el. A megbízatásuk határozatlan időre szól. A Számvizsgáló Bizottság tagjai maguk közül elnököt választhatnak.

Feladatuk a pénzügyi szabályok betartásának ellenőrzése, ezen belül:

a.) Bármikor ellenőrizhetik a közös képviselő ügyintézését, a közösség pénzforgalmát.
b.) Véleményezik a közgyűlés elé terjesztett javaslatot (költségvetést, elszámolást, bizonylatokat, számlákat, a pénzügyi gazdálkodással kapcsolatos ügyeket, stb.)
c.) Írásos javaslatot tehetnek a közös képviselő díjazásának jegyzőkönyvben rögzített módosítására.
d.) Elnökük összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.
e.) Amennyiben a fent említett feladataiknak minimum egy éven át nem tesznek eleget, úgy tisztségük automatikusan megszűnik, és helyettük a Közgyűlés másokat választhat.

Tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

1.) Az öröklakást a tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja és birtokolhatja. A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül, 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 külön 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.
Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős, és a közös képviselő által a jogellenes állapot megszüntetésére bírósági úton is kényszeríthető.

3.) 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.

4.) 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.

5.) A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a telek (udvar, parkterület) felújítási, karbantartási, helyreállítási, korszerűsítési, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait, a továbbiakban közös költséget (adó, vízdíjak, a közös helyiségek világítási költségei, stb.), a tulajdonostársak az Alapító okiratban megállapított tulajdoni hányad részek arányában, és az SZ.M.SZ.-ben rögzített módon kötelesek viselni, amennyiben ettől eltérő írásbeli megállapodás nincs.

6.) Az épület közös tulajdonban lévő részeit, valamint a közösségben maradó felszereléseit és berendezéseit együtt minimum tűzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összeget az épület 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 a rendeltetéstől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

A tulajdonostársak kötelességei :(tv. 13. § (1) bek.)

Köteles:

1.) Fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát.

2.) 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.

3.) Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában, üzlethelyiségében és az általa használt közös tulajdonú helyiségben a közösség megbízottja (közös képviselő) az épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és fenntartási, illetve felújítási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson, a bentlakó háborítása nélkül. Ez a jogosultság megilleti, ha a tulajdonával összefügg, a másik tulajdonost is. (pl. átázás, stb.)

4.) A lakásban tervezett építkezésről a közös képviselőt írásban értesíteni.

5.) A beavatkozással okozott kárt a közösség vagy a károsult részére megtéríteni

6.) A közgyűlés e határozatával kötelezi a tulajdonostársat, hogy a közös képviselőnek írásban jelentse be:

a) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

b) lakcímét, személyi adatait, a jogi személy nyilvános adatát,
c) a külön tulajdonát bérlő személy b.) pontban foglalt adatait,
d) a külön tulajdonában lakó személyek számát.

7.) Az a tulajdonostárs, aki a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 13. §-ában, valamint a Társasház Szervezeti Működési Szabályzatában előírt tájékoztatási kötelezettségét elmulasztja, a közös költséghez való hozzájárulás ezzel összefüggő fizetés elmulasztása miatt - a hátralék tőkeösszegén felül - ez utóbbi késedelembe esésétől kezdődően évi 20 % mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

8.) A közös költséget átutalással, vagy a Társasházban rendszeresített csekken, vagy a pénztárba történő befizetéssel minden hónap 10-ig megfizetni.

A közös költség, felújítási-karbantartási költségek fizetésének szabályai.

A közös költségek megosztása:

A közös költségek megfizetéséhez a tulajdonostársak az Alapító Okiratban rögzített tulajdoni hányad szerinti mértékben és megosztásban kötelesek hozzájárulni. Közgyűlési határozattal a törvényi főszabálytól esetenként eltérő rend érvényesülhet:

- A szemétdíj (tulajdon, lakás / Ft + fő/ Ft)
- Víz- és csatornadíj (almérők által mért fogyasztás x Ft + közös mért vízfogyasztás
- A főmérőn mért és a szolgáltató által leszámlázott fogyasztás, és az almérők utáni befizetésekből esetlegesen adódó különbség összege a külön tulajdonokba bejelentett fő arányában kerül minden 6-ik hónap után szét osztásra.
- Az Ingatlankezelést Társasházkezelést végző vállalkozó díja (közös képviselő)– (Ft / tulajdon)
- Kéményseprési díj (vállalási díj/ tulajdon)
- Biztosítás (tulajdoni h./ Ft)
- Közös villany (Ft/tulajdoni hányad)
- Takarítószer, posta, anyag, OTP költség (tulajdon / Ft)
- Karbantartás (tul. h./ Ft)
- Felújítási alap (Ft/m2/ tulajdon)
- A közös épitményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, úgyszintén a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, továbbá az (Ingatlankezelő-Társasházkezelő) közös képviselő díját a közös képviselő által készített táblázat a fenti szabályzatban foglaltaknak megfelelően tulajdonosokra lebontva rögzíti. A hitelesített táblázat a tulajdonosok részére a Társasházban szokásos módon minden, az SZ.M.SZ.-ben, rögzített változtatásnál kiadásra kerül. Ez a táblázat az adott időszak tulajdonosi befizetési kötelezettségeiről egyedül kiadható, a jelen SZ.M.SZ. által elfogadott törvényes dokumentum. A táblázaton kívül semmilyen más igazolás, számla, nyilvántartó lap stb. a tulajdonosok részére semmilyen jogcímen nem adható ki.
- A működéshez szükséges költségeket a jelen SZ.M.SZ. felhatalmazása alapján a szolgáltatók általi változtatás mértékének arányában a közös képviselő azonnal

korrigálja. Kivételt képez a felújítás összege, amihez közgyűlési többségi döntés szükséges

Elmaradás, késedelmes teljesítés.

a) A Társasház közös költségeinek megfizetésének elmulasztása esetén a hátralékos tulajdonos kéthavi elmaradást meghaladó tartozás esetén havi 10 %-os mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

Az elmaradások esetén az SZ. M. SZ. vonatkozó rendelkezéseinek alapján az Ingatlankezelést végző közös képviselő jár el.

Egyéb rendelkezések

Ha a társasház bármilyen jogcímen (munkaviszony, megbízásos jogviszony) személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

A számviteli szabályok szigorú betartása érdekében a közgyűlés által kijelölt személy(ek) jogosultak a közös képviselővel együtt az aláírási jogot gyakorolni.

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 1997. évi CLVII. törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései a mérvadóak.

Hajnal Sándor

közös képviselő

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa,
Magyar utca 30.