Társasház
Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C.

Alapító Okirata

TARTALOM:

I. **A társasház alapítása**

1. Az Alapító és az ingatlan
2. A Társasház
3. A Társasház elnevezése
4. Az alapító okirat

II. **A Társasház-közösség jogalanyisága**

1. A társasház mint a tulajdonostársak közössége
2. A társasház célja és működése

III. **A közös tulajdon**

1. A közös tulajdon
2. A közös tulajdon kialakítása
3. A tulajdoni hányadok
4. Felhatalmazás elidegenítésre

IV. **Az egyes közös tulajdonban maradó, kizárólagos használatú épületrészekre vonatkozó külön rendelkezések**

1. Kizárólagos használat
2. Tárolók

V. **A külön tulajdon**

1. A tulajdonostársak külön tulajdona
2. A lakások
3. Közös tulajdonú (több tulajdonos tulajdonában álló) önálló ingatlanok

VI. **Elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog**

1. Elővásárlási, előbérleti jog lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre

VII. **A Társasház szervezete**

1. A Társasház szervezete: a közgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság
2. A Társasház szerveire vonatkozó részletes szabályok

VIII. **Felelősség a károkért, biztosítás**

1. Felelősség a közös tulajdonban okozott károkért
2. Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért
3. A közös tulajdon biztosítása
4. A helyreállítás költségének viselése

IX. **Szabályzatok (SZMSZ)**

1. Szervezeti és Működési Szabályzat
2. Az SZMSZ módosítása, megszüntetése
3. A Házirend
4. Egyéb szabályzatok

MARKOTÁN ÁGNES
Társasház képviseletében

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

5. Az alapító okirat és a szabályzatok értelmezése
6. Jogszabályváltozás

X. <u>Egyéb rendelkezések</u>

1. A Társasház alapító okiratának, szabályzatainak megszegése, kötbér
2. A Társasház iratai, betekintés az iratokba, kihirdetés
3. Irányadó jog
4. Illetékesség
5. Jognyilatkozatok
6. Ellenjegyzés
7. Az alapító okirat hatálya

Az alapító okirat mellékletei

I. számú melléklet az épületben található lakások leírásáról
II. számú melléklet a közös tulajdonú építmények, épületrészek, épület-berendezések, növényzet és műtárgyak meghatározásáról
III. számú melléklet a Szervezeti Működési Szabályzatról
IV. számú melléklet a Házirendről

NAGYKANIZSA, PETŐFI SÁNDOR UTCA 112/C. TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATA

egységes szerkezetben

I. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

1. Az Alapítók és az ingatlan

A Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C. szám tulajdonosai, mint alapítók (továbbiakban: Alapítók) kijelentik, hogy kizárólagos I. szám alatti melléklet szerinti arányú tulajdonát képezi a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál, Nagykanizsa, belterület 649/3/A helyrajzi szám alatt felvett, természetben 8800 Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C. szám alatt található lakóház épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

2. A Társasház

A Társasház, természetben Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C. szám alatt található (meglévő) épület. Ennek megfelelően a Társasház, a I. szám alatt mellékelt létesítmény-leírás szerinti egy épületből - összesen 12 lakásból és 1 raktárból áll.

3. A Társasház elnevezése

A Társasház-közösség neve: Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C. Társasház

4. Az alapító okirat

A jelen alapító okirat tartalmazza a Társasház fenntartásával, felújításával és korszerűsítésével, szervezetével és annak működésével összefüggő jogokat és kötelességeket.

II. A TÁRSASHÁZ-KÖZÖSSÉG JOGALANYISÁGA

1. A társasház mint a tulajdonostársak közössége

A Társasház a tulajdonostársak közössége, az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2. A társasház célja és működése

A társasház célja a közös tulajdon fenntartása és működésének biztosítása, valamint a közös vagyon megóvása és gyarapítása mellett a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek folyamatos, zavartalan és rendeltetésszerű használatának, hasznosításának, a lakhatás nyugalmának és feltételeinek megteremtése.

III. A KÖZÖS TULAJDON

1. A közös tulajdon

Közös tulajdon tárgyát képezi a földrészlet, továbbá az épületrész, épületberendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség, amit a jelen alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyság), a tulajdonostársak közös célját szolgáló

Markotán Ágnes

MARKOTÁN ÁGNES
Társasház képviseletében

Dr. Balogh Attila ügyvéd 8800 Nagykanizsa

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.
A közös tulajdonú építményeket, épületrészeket, épület-berendezéseket, növényzetet és műtárgyakat általánosságban a jelen alapító okirat III. számú melléklete sorolja fel.

2. **A közös tulajdon kialakítása**
A közös tulajdon kialakításánál alkalmazott módszer: a tulajdoni hányadok számításánál a külön tulajdonban álló lakások, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek 100%-os alapterülettel kerültek számításba vételre.
A tulajdoni hányadok számításának elve: az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya.
A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke: a tulajdonostársak külön tulajdonában álló lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek nagyságához igazodik.

3. **A tulajdoni hányadok**
A közös tulajdon 1000/1000-ed hányadrészből áll. A közös tulajdon közös tulajdoni illetőségként kapcsolódik a külön tulajdonhoz, és azzal együtt, attól elválaszthatatlanul képez önálló ingatlant.

4. **Felhatalmazás elidegenítésre**
Ha valamely közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy másik külön tulajdon bővítésére használható fel (és ehhez a szükséges építési engedély vagy elvi építési engedély rendelkezésre áll) az elidegenítés jogát a Társasház közgyűlése gyakorolja. A közgyűlés határozatában rendelkezni kell a döntés következtében megváltozott külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.
Azoknak a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrészeknek az elidegenítése esetén, amelyeket elhelyezkedésük következtében csakis egyes tulajdonostársak használnak, minden esetben be kell szerezni a kizárólagos használati jogról való lemondó nyilatkozatukat, valamint az elidegenítéshez való hozzájárulásukat.
Az elidegenítésből származó vételár az „üzemeltetési költségek" címszó alatt kerül a társasház bevételei közé.

IV. AZ EGYES KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ, KIZÁRÓLAGOS HASZNÁLATÚ ÉPÜLETRÉSZEKRE VONATKOZÓ KÜLÖN RENDELKEZÉSEK

1. **Kizárólagos használat**
A jelen alapító okirat meghatározza azon közös tulajdonú területeket és helyiségeket, amelyek vonatkozásában az egyes külön tulajdonban levő lakások tulajdonosait kizárólagos használati jog illeti meg (előkertek).
Tulajdonostárs köteles biztosítani, hogy a kizárólagos használatában álló területre a társasház által erre feljogosított személyek a közös tulajdon fenntartása, felújítása érdekében beléphessenek és ott a szükséges munkálatokat elvégezzék.
Tulajdonostárs tudomásul veszi továbbá, hogy közös tulajdoni hányad által megtestesített jogokat a jelen alapító okirat által meghatározott korlátok között gyakorolhatja. A kizárólagos használati jog nem terjed ki a területnek a jelen alapító okiratban megjelölt céltól történő eltérő használatára, beépítésére, illetve átalakítására.

2. **Tárolók**
Külön tulajdonban levő lakások tulajdonosait egyetemleges használati jog illeti meg a padlás és tároló-helyiségek tekintetében.

V. A KÜLÖN TULAJDON

1. **A tulajdonostársak külön tulajdona**

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a jelen alapító okiratban meghatározott lakások a hozzájuk tartozó helyiségekkel, a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek védőcsövek, a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, kaputelefon-készülékek, fűtőtestek stb.).
A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal, valamint a közös tulajdonú részek használati jogával együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

2. **A lakások**

Az épületben található lakások leírását és felsorolását az I. számú melléklet tartalmazza.

3. **Közös tulajdonú (több tulajdonos tulajdonában álló) önálló ingatlanok**

Közös tulajdonú önálló ingatlanok társtulajdonosai az ingatlanukra jutó közös költségekért, a Társasházat terhelő, a társtulajdonosokat érintő közös kötelezettség-hányadért egyetemlegesen felelnek. Egymás közötti viszonyukban felelősségük tulajdoni hányadukkal arányos.
Ha egy külön tulajdonú önálló ingatlan több személy eszmei osztatlan közös tulajdonát képezi, akkor e személyek kötelesek közösségi képviselőt kijelölni, aki őket a Társasházzal szemben kizárólagosan és önállóan képviseli állandó meghatalmazással. A Társasház szervei kötelesek a közösségi képviselő útján érintkezni az adott önálló ingatlan társtulajdonosaival. A közösségi képviselővel szemben megtett és vele közölt jognyilatkozatok valamennyi társtulajdonossal szemben megtettnek és közöltnek minősülnek.
Egy önálló lakásnak, illetve nem lakáscélú helyiségnek csak egy természetes személy közösségi képviselője lehet. Ha a közösségi képviselő szavaz, a társtulajdonosok szavazata érvénytelen.
A képviseleti jogosultságot a közösségi képviselőnek eljárása során igazolnia kell és haladéktalanul köteles bejelenteni meghatalmazása létrejöttét és megszűnését. A bejelentés elmulasztásával okozott kárt köteles megtéríteni.
Ha a külön-tulajdonú önálló ingatlan társtulajdonosai nem választanak, illetve nem jelentenek be közösségi képviselőt, az egyik társtulajdonos által megtett jognyilatkozatot valamennyi társtulajdonos által megtettnek kell tekinteni.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI, ELŐBÉRLETI, ELŐHASZONBÉRLETI JOG

1. **Elővásárlási, előbérleti jog lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre**

A külön tulajdonban álló lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló, külön tulajdonban lévő helyiségekre a tulajdonostársakat elővásárlási, előbérleti jog nem illeti meg.

VII. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. **A Társasház szervezete: a közgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság**

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

MARKOTÁN ÁGNES
Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

A Társasház ügyintézését a közös képviselő látja el.
A Társasház működésének ellenőrzését a számvizsgáló bizottság végzi.

2. **A Társasház szerveire vonatkozó részletes szabályok**
A Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelességeire, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozó részletes szabályokat a jelen alapító okirat III. számú mellékleteként csatolt Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza, határozza meg.

VIII. Felelősség a károkért, biztosítás

1. **Felelősség a közös tulajdonban okozott károkért**
A közös tulajdonban okozott károk fedezetét a közös költségből kell megelőlegezni és viselni. Nem viselhető a kár a közös költségből, ha az másra áthárítható és a kárigény érvényesíthető. Több károkozó felelőssége egyetemleges.
Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs, a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy mások külön tulajdonában álló lakásokban neki felróhatóan, így például rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.
A külön tulajdonba kerülő lakásokban történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeztek, a kár forrását képező külön tulajdonú lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori tulajdonosa felelős, kivéve ha ezen károkat a külön tulajdonú illetőségen belül lévő, de közös tulajdonban lévő víz-, gázvezeték vagy csatorna- berendezés okozta.

2. **Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért**
A tulajdonostárs a lakótársáért, bérlőjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát jogszerűen és szerződésszerűen átengedte, közvetlenül és korlátlanul, azaz úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna.

3. **A közös tulajdon biztosítása**
A társasház közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és külön társasház-tulajdoni illetőségeket képező ingatlanokat mindennemű kár ellen a jelen alapító okirat rendelkezése szerint biztosítani kell. A külön tulajdoni illetőségek biztosítása a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak is elsődleges kötelezettsége.
A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díja, költsége a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

4. **A helyreállítás költségének viselése**
Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, úgy a közgyűlés dönt, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltséget a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felel, vagy a károsodás természetes használódásból ered, úgy a helyreállítás illetve a javítás teljes költsége a tulajdonostársakat terheli, szintén tulajdoni hányaduk arányában.

IX. Szabályzatok

1. **Szervezeti és Működési Szabályzat**
A Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozó részletes szabályokat a jelen alapító okirat III. számú mellékleteként csatolt Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban: SZMSZ) tartalmazza, határozza meg.
Ha a jelen alapító okirat valamely kérdést szabályoz, de megengedi, hogy az SZMSZ eltérően is szabályozzon, akkor az SZMSZ eltérő szabályozása nem minősül

a jelen alapító okirat módosításának és az SZMSZ szabályai ekkor is a jelenlévő tulajdoni hányadok 1/2-es többségével módosíthatók.
Az SZMSZ-t az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

2. **Az SZMSZ módosítása, megszüntetése**

Az SZMSZ-t a Társasház közgyűlése módosíthatja.
Az SZMSZ megszüntetése valamennyi tulajdoni hányad egyhangú döntése és csak az alapító okirat ugyanilyen arányú egyidejű módosításával lehetséges. Az SZMSZ csak akkor tekinthető megszűntnek, ha rendelkezéseinek az a része, amit jogszabály a társasház működéséhez kötelezően előír, a jelen alapító okiratba visszakerül.

3. **A Házirend**

A Társasház rendjét, a tulajdonostársak egymáshoz való viszonyát a jelen alapító okirat V. számú mellékleteként csatolt Házirend tartalmazza, határozza meg.

4. **Egyéb szabályzatok**

A közgyűlés Szervezeti és Működési Szabályzaton és Házirenden túl alkothat:
- tűzvédelmi szabályzatot,
- balesetvédelmi szabályzatot,
- környezetvédelmi szabályzatot,
- a közös tulajdon használatára és hasznosítására vonatkozó szabályzatot,
- külső szerződéses jogviszonyainak és a tagjaival kötendő szerződéseinek szabályozására az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályzatot.

5. **Az alapító okirat és a szabályzatok értelmezése**

Amennyiben a tulajdonostársak között a jelen alapító okiratot vagy a szabályzatokat illetően értelmezési nézetkülönbségek merülnek fel, úgy az SZMSZ, a Házirend és az egyéb szabályzatok adott rendelkezését úgy kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az megfeleljen a jogszabályi előírásoknak és a jelen alapító okirat eredeti céljának, valamint ne akadályozza a Társasház működését, üzemeltetését, igényérvényesítését, vagy a közgyűlés döntéshozatalát és egyben elérje a szándékolt gazdasági és közösségi célokat.
Amennyiben valamely kérdést sem a jelen alapító okirat, sem a szabályzatok, sem közgyűlési határozat nem szabályoz, és szabályozási igény miatt ezek kiegészítése szükséges, úgy a társasházi tulajdonostársak kötelesek olyan szabályozást alkalmazni, amely tükrözi a jelen alapító okirat és a szabályzatokkal eredetileg elérni kívánt célokat.
Amennyiben a jelen alapító okirat, a szabályzatok, valamint a közgyűlési határozatok egyes rendelkezései érvénytelennek bizonyulnak, úgy ez nem eredményezi az adott szabályzat illetve határozat egészének az érvénytelenségét, kivéve, ha kötelező jogi norma ellentétesen rendelkezik. Az érvénytelen rendelkezés helyett olyan szabályozást kell alkotni, amely jogszerű és leginkább megfelel a társasházi tulajdonostársak szabályzat-elfogadása idején fennállott illetve a határozat meghozatalakor érvényesülő akaratát és jogszerű.

6. **Jogszabályváltozás**

Az Alapító Okirat, a Szabályzatok vagy határozatok rendelkezéseit kógens módon meghatározó jogszabály változása a jelen alapító okirat, a Szabályzatok vagy határozatok rendelkezéseit a nélkül módosítja, hogy abban a tulajdonostársak a változásokat keresztülvezetnék, kivéve, ha jogszabály másként rendelkezik vagy a változás folytán hatályba lépő jogi rendelkezés nem kógens.

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA 8800 Nagykanizsa Batthyány u. 1.
Dr. Balogh Attila
ügyvéd

MARKOTÁN ÁGNES
Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. **A Társasház alapító okiratának, szabályzatainak megszegése, kötbér**

A jelen alapító okiratot, illetve a Szabályzatokat megszegő tulajdonostársat a Társasház közgyűlése, illetve a Társasház közös képviselője 1 (egy) alkalommal írásban felszólítja a szabályszegő magatartás felhagyására, illetve a mulasztás teljesítésére (a továbbiakban: szerződésszegés).

Amennyiben a felszólításban a teljesítésre meghatározott határidő eredménytelenül telik el, szerződésszegésenként a Társasház közgyűlésének, vagy közös képviselőjének felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül, a felhívásra okot adó körülmény évében fennálló, előre kalkulálható egyéves befizetési kötelezettségének megfelelő összeget köteles a Társasház részére kötbérként megfizetni.

2. **A Társasház iratai, betekintés az iratokba, kihirdetés**

A Társasház iratai 3 példányban és magyar nyelven készülnek. Az iratokról az arra igényt tartó költségére fénymásolat készíthető és adható ki. Nem adható ki olyan irat, amelynek arra illetéktelen általi megismerése személyiségi jogokat és adatvédelmi szabályokat sért.

A fizetési kötelezettségekkel, birtoklással, használattal, hasznok szedésével és hasznosítással összefüggő iratok, valamint a Társasház-közösség ügyeiben született bírósági és hatósági iratok tulajdonostárs részére történő hozzáférhetővé tétele nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek, üzleti vagy magántitoksértésnek.

A jelen alapító okiratot és a szabályzatokat valamennyi tulajdonostársnak rendelkezésére kell bocsátani. Ez érvényesül a hivatkozott iratok módosításaira és javított példányaira is, valamint eltérő szabályozás hiányában a közgyűlési határozatokra is. A hivatkozott iratok azokkal szemben nyilvánosnak minősülnek, akik hitelt érdemlően igazolják azt, hogy a Társasház közös ügyeinek intézésében, a fenntartásban, felújításban, korszerűsítésben érdekeltek vagy a külön vagy közös tulajdonon tulajdonjogot vagy használati jogot kívánnak szerezni.

Jelen Alapító Okiratot és a Szabályzatokat hatósági vagy bírósági eljárás céljából valamennyi társasházi szerv és a tulajdonostársak szabadon használhatják.

A jelen bekezdésben szabályozott nyilvános felhasználás vagy hozzáférhetővé tétel nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek vagy magán- vagy üzleti titok megsértésének.

A Társasház a lépcsőházak földszintjén üveglappal borított zárható hirdetőtáblát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, a Társasház működésével kapcsolatos tájékoztatóit, közleményeit, a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogokkal kapcsolatos, valamint adásvételi ajánlattételi felhívásait függeszti ki. Más irat kifüggesztése nem megengedett.

3. **Irányadó jog**

A jelen alapító okiratra és a szabályzatokra valamint ezek értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre az SZMSZ, illetve a Társasház egyéb szabályzatai, a Polgári Törvénykönyv és a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

A jelen alapító okirat, illetve a szabályzatok rendelkezései nem mentesítik a tulajdonostársakat a vonatkozó jogszabályokban engedélyek, hatósági hozzájárulások beszerzése, bejelentési kötelezettségük teljesítése alól.

4. **Illetékesség**

A tulajdonostársak egymás közötti, továbbá a tulajdonostárs és a Társasház közötti jogvitákat mindenek előtt tárgyalásos úton, egymás és a többi tulajdonostárs birtoklásának és használatának zavarása nélkül kell megoldani. A vita megoldásában a közös képviseleti szervnek aktívan, elfogulatlanul és tárgyszerűen kell közreműködnie.

Az esetleges peres vagy peren kívüli bírósági eljárás esetén az Alapító és a tulajdonostársak alávetik magukat a társasház székhelye szerint hatáskörrel rendelkező rendes bíróság kizárólagos illetékességének.

5. **Jognyilatkozatok**

Az Alapító Okirat és a Szabályzatok illetve a közgyűlés határozatai alapján szükséges jognyilatkozatok írásban érvényesek.
Ezen Alapító Okiratot az Alapítók egyetértésük jeléül külön aláíróíven írják alá. Aláírásukkal kijelenti, hogy a közös tulajdon használata és hasznosítása, fenntartása, felújítása, korszerűsítése és bővítési feladatai körében közös tulajdoni illetőségük arányában az Alapítókat illető jogok és az általuk vállalt kötelezettségek rájuk eső részét változatlan terjedelemben gyakorolják és teljesítik.
Alapítók kijelentik, hogy sem szerzési sem elidegenítési képességében nincsenek korlátozva, illetve akadályoztatva.

6. **Ellenjegyzés**

A jelen alapító okiratot és annak módosítását - ideértve a közgyűlés elidegenítéséről, valamint a szervezeti működési szabályzat megalkotásáról szóló határozatát - közokiratba vagy ügyvéd jogkörén belül jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
A jelen alapító okiratot - ha a törvény kivételt nem tesz - valamennyi tulajdonostársnak alá kell írni.

7. **Az alapító okirat hatálya**

A jelen alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaikra.
A tulajdonostárs az idegenhasználat vagy az ingatlanon történő rendelkezési jog bármely teljes vagy részleges átengedése, avagy tulajdon-átruházás esetén köteles kikötni, hogy a nem tulajdonos használó, a rendelkezésre jogosult, vagy a vevő nyilatkozzon úgy, hogy a jelen Alapító Okirat és a Szabályzatok rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek fogadja el.

Jelen alapító okiratot Alapító elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2009. október 26.

MARKOTÁN ÁGNES
Társasház képviseletében

Jelen alapító okiratot készítettem, és 2009. október 26. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Petőfi S. u.1.

I. számú melléklet

Társasház
Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/A.

Az épületben található lakások leírása

I. SZÁMÚ MELLÉKLET AZ ÉPÜLETBEN TALÁLHATÓ LAKÁSOK LEÍRÁSÁRÓL

1. Lakos Miklós (születési neve: Lakos Miklós / anyja neve: Döme Erzsébet / született: 1975. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C. földszint 1. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/1 helyrajzi számú, földszinti lakás 61 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 60/1000

2. Süle Krisztián (születési neve: Süle Krisztián / anyja neve: Németh Erzsébet / született: 1974. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Városkapu körút 3/A. fszt. 2. szám) és Süle Virág (születési neve: Buza Virág / anyja neve: Kanizsai Irma Zsuzsanna / született: 1973. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa,Városkapu körút 3/A. fszt. 2. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/2 helyrajzi számú, földszinti lakás 79 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 78/1000

3. Czinki Ferencné (születési neve: Mázsa Magdolna / Horváth Anna / született: 1958. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Postakert u. 21. 2/6. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/3 helyrajzi számú, földszinti lakás 83 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 81/1000

4. Krasznai Anikó (születési neve: Tuboly Anikó / anyja neve: Stropka Erzsébet / született: 1969. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Munkás utca 12/C. szám) és Somogyi Ottó (születési neve: Somogyi Ottó / anyja neve: Rátosa Karolina / született: 1964. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Munkás utca 12/C. szám) és Krasznai Virág (születési neve: Krasznai Virág / anyja neve: Tuboly Anikó / született: 1991. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. szám) sorrendben 2/5-2/5-1/5 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/4 helyrajzi számú, földszinti lakás 83 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 81/1000

5. Ézsiás Mihály (születési neve: Ézsiás Mihály / anyja neve: Laczkó Katalin / született: 1964. / lakcíme: 6723 Szeged, Csongrádi sgt. 63. II. emelet 11. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/5 helyrajzi számú, földszinti lakás 78 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 76/1000

6. Gerencsér Árpád Jenő (születési neve: Gerencsér Árpád Jenő / anyja neve: Varga Mária / született: 1952. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. fszt. 6. szám) és Gerencsér Árpád Jenőné (születési neve: Notterpek Anikó / anyja neve: Pass Anna Rozália / született: 1958. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. fszt. 6. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/6 helyrajzi számú, földszinti lakás 78 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 76/1000

7. Szilágyi Barnabás (születési neve: Szilágyi Barnabás / anyja neve: Adamik Ilona / született: 1944. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. fszt. 7. szám) és Szilágyi Barnabásné (születési neve: Szabó Mária / anyja neve: Laukó Mária / született: 1946. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. fszt. 7. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/7 helyrajzi számú, földszinti lakás 83 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 81/1000

8. Szabó Károly (születési neve: Szabó Károly / anyja neve: Sós Erzsébet / született: 1962. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C/8. szám) és Radai Éva (születési neve:Radai Éva / anyja neve: Jeszek Aranka / született: 1961. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C/8. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/8 helyrajzi számú, földszinti lakás 83 m^2 alapterülettel,

   tulajdoni hányad: 81/1000

9. Kálovics László (születési neve: Kálovics László / anyja neve: Sneff Katalin / született: 1966. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. fszt. 9. szám) és Kálovicsné Lebár Edit (születési neve: Lebár Edit / anyja neve: Kudecz Éva / született: 1967. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C. fszt. 9. szám) sorrendben 3/4-1/4 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/9 helyrajzi számú, földszinti lakás 79 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 78/1000

10. Keszthelyi Mária (születési neve: Keszthelyi Mária / anyja neve: Huber Teréz / született: 1956. / lakcíme: 7400 Kaposvár, Jókai utca 8. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/10 helyrajzi számú, földszinti lakás 60 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 59/1000

11. Zóka Tibor (születési neve: Zóka Tibor / anyja neve: Kovács Margit / született: 1951. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112. szám) és Zóka Tibor Istvánné (születési neve: Horváth Margit / anyja neve: Dénes Margit / született: 1957. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C/11.) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/11 helyrajzi számú, földszinti lakás 88 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 86/1000

12. Dömötör Péter (születési neve: Dömötör Péter / anyja neve: Péderi Magdolna / született: 1970. / lakcíme: 9970 Szentgotthárd, Petőfi utca 32. szám) és Csuk Mónika (születési neve: Csuk Mónika / anyja neve: Bajzek Teréz / született: 1976. / lakcíme: 9970 Szentgotthárd, Petőfi utca 32. szám) sorrendben 9/10-1/10 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/12 helyrajzi számú, földszinti lakás 88 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 86/1000

13. Zóka Tibor Istvánné (születési neve: Horváth Margit / anyja neve: Dénes Margit / született: 1957. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 112/C/11.) 1/1 arányú tulajdonában áll, a 649/3/A/13 helyrajzi számú, raktár 78,20 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 77/1000

Nagykanizsa, 2009. október 26.

MARKOTÁN ÁGNES
Közös képviselő

Készítettem és 2009. október 26. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Petőfi S. u. 1.

DR. BALOGH ATTILA
Ügyvéd

II. számú melléklet

Társasház

Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C.

A közös tulajdonú építmények, épületrészek, épület-berendezések, növényzet és műtárgyak meghatározásáról

II. SZ. MELLÉKLET A KÖZÖS TULAJDONÚ ÉPÍTMÉNYEK, ÉPÜLETRÉSZEK, ÉPÜLET-BERENDEZÉSEK, NÖVÉNYZET ÉS MŰTÁRGYAK MEGHATÁROZÁSA

Közös tulajdonba tartozik a telek, valamint az épületnek alább felsorolt közös építményrészei, felszerelései és berendezései:

I. Telek: 2685 m^2

II. Épületszerkezetek:
Alap-, fő-, tám, és válaszfalak, külső vakolatokkal és azok a belső vakolatok, amelyek a közösségben maradt, közös célra szolgáló épületrészekhez tartoznak,

III. Födémek és a födémeken lévő feltöltés, lapostető szerkezet és tartozékai,

IV. Kémények, szellőzőcsatornák, valamint az összes szigetelés.

V. Tetőfedések, tetőhéjazatok.

VI. Az épületen található valamennyi bádogos szerkezet.

VII. A vízóra, a vízvezeték-hálózat a vízórától a külön tulajdont képező helyiségek ágvezetékéig. Almérő vízóra felszerelése esetén a csatlakozó pontig.

VIII. A csatornahálózat a felszálló vezetékbe való bekötéstől az utcai főcsatornába való bekötésig, az összes felszálló és vízszintes fővezetékek, a bekötő vezetékeknek a közös területen keresztülhaladó részei.

IX. Az elektromos vezetékhálózat a közművekbe való becsatlakozástól az egyes tulajdonban lévő lakásokba való bevezetésig, valamint a közös területeken lévő vezérlőegységek, felcsengetők, lámpatestek, égők és fogyasztásmérők.

X. Szellőző rendszer.

XI. Lomkamrák, közlekedő, padlásfeljáró, padlástér, tetőtér.

XII. Az összes, itt külön meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amelyek a közös építményrészeken és területeken találhatók.

XIII. Épület körüli járdák és az előlépcsők.

Nagykanizsa, 2009. október 26.

MARKOTÁN ÁGNES
TÁRSAS-INFO Kft.
közös képviselő

Készítettem és 2009. október 26. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Petőfi S. u. 1.

III. számú melléklet

Társasház
Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C.

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOM:

I. **A társasház jogalanyisága**

II. **Használat**
1. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata
2. A közös tulajdonban maradó építményrészek használatának átengedése, a többlethasználat
3. A külön tulajdonban lévő épületrészek használata
4. A használat korlátozása, az eredeti állapot helyreállítása

III. **funkcióváltás**
1. Funkcióváltás

IV. **Fenntartás (üzemeltetés és karbantartás) és felújítás (felújítás és korszerűsítés)**
1. Fenntartás
2. Felújítás
3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások
4. A közös tulajdon üzemeltetése, karbantartása és felújítása
5. A külön tulajdonú lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül elhelyezkedő közös tulajdonú dolog üzemeltetése, karbantartása és felújítása
6. A külön tulajdon karbantartása, felújítása

V. **A közös költségek biztosítása**
1. Közös költség
2. A közös költségek biztosítása, mértékének számítása
3. A közös költségek elszámolása, biztosítása
4. A közös költség befizetése
5. A víz-csatorna költségek elszámolása, biztosítása
6. Felújítási alap
7. Tartozások kezelése
8. Kifizetési módok

VI. **A közgyűlés**
1. A közgyűlés hatásköre
2. A közgyűlés összehívása
3. A közgyűlés határozatképessége
4. Határozathozatal
5. Írásbeli szavazás
6. A közgyűlés döntéseinek rögzítése, az érintettek tájékoztatása
7. Jogorvoslat

VII. **A közös képviselő**
1. A közös képviselő feladatai
2. A közös képviselői jogviszony
3. A közös képviselő meghatalmazása az elmaradt közös költség behajtására

II. **A számvizsgáló Bizottság**
1. A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre
2. A számvizsgáló bizottság szervezete és működése

IX. **Adatok változása, bejelentése**
1. Bejelentési kötelezettség
2. A bejelentés tartalma
3. Adatok kezelése
4. A bejelentési kötelezettség megsértése

X. **Felelősség a károkért, biztosítás**
1. Felelősség a közös tulajdonban bekövetkezett károkért
2. Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért
3. A közös tulajdon biztosítása
4. A helyreállítás költségének viselése

XI. **Záró rendelkezések**

DR BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Pá[illegible] S. u.1.

MARKOTÁN ÁGNES
A Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

Az 2003.évi CXXXIII. törvény a társasházról 13.§ alapján a Társasház Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/A. szám Alapító Okirat X.1. pontjának megfelelően az Alapító Okirat mellékleteként felveszi a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ)

I. A TÁRSASHÁZ JOGALANYISÁGA

A társasház-közösség a közös tulajdon fenntartása, felújítása, korszerűsítése és bővítése körében rendelkezik önálló jogalanyisággal. Ennek keretében többek között joga és kötelessége, hogy:

- a társasházi közös tulajdont, így többek között a földterületet, parkokat, utcabútorokat, tereptárgyakat, épületrészeket, épület-alkotórészeket, épülettartozékokat fenntartsa, felújítsa, bővítse;
- feladatainak ellátása érdekében működtesse és fejlessze saját szervezetét;
- saját szervezete útján intézze a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyeket;
- saját szervezete útján érvényesítse a rendes gazdálkodás körén belül és kívül a közösség egészét terhelő közös kötelezettségek iránti igényt;
- saját szervezete útján gondoskodjon kötelezettségei teljesítéséről, saját bevételi forrásainak megteremtéséről;
- viselje a közös tulajdonnal kapcsolatos terheket, teljesítse a közösség egészét terhelő közös kötelezettségeket;
- saját szervezete útján érvényesítse és biztosítsa saját követeléseit mind a társasházi tulajdonostársakkal, mint harmadik személyekkel szemben;
- saját szervezete útján szervezze és ellenőrizze a közös tulajdonú épület- és telekrészek használatát, hasznosítását, hasznainak szedését;
- saját szervezete útján tegye meg a szükséges intézkedéseket a közös területek közös és zavartalan birtoklásának érdekében;
- szervezze a társasház-közösség biztonságának védelmét;
- hozza létre belső szabályzatait;
- saját szervezete útján tartsa a kapcsolatot a Társasház fekvése szerinti önkormányzatokkal, hatóságokkal, közművekkel, társadalmi szervezetekkel, szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, használóival.

II. HASZNÁLAT

1. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata

A közös tulajdonban maradó építményrészeket, a telket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs, egyenlő mértékben, rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül.

A használati jog gyakorlásában netán felmerülő nézeteltérések tekintetében a tulajdonostársak bármelyike jogosult a közös képviselő által összehívott közgyűléshez panasszal fordulni, és annak eredménytelensége esetén jogvitát kezdeményezni.

A közgyűlés, a birtoklás, a használat és a hasznosítás módját meghatározhatja.

2. A közös tulajdonban maradó építményrészek használatának átengedése, a többlethasználat

Ha valamelyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát meghaladó, a jelen Alapító Okirat alapján megjelölt kizárólagos használaton kívüli, közös tulajdonban lévő helyiséget, területet a tulajdonostársakkal való megállapodás, közgyűlési határozat vagy a bíróság ítélete alapján használ - ellenkező megállapodás hiányában -, a többlethasználatért díjfizetés jár. A közös tulajdonú épület- vagy telekrészen a tulajdonostársnak kizárólagos használatot a közgyűlés és csak határozott időre engedélyezhet.

Nem engedélyezhető kizárólagos vagy többlethasználat a tulajdonostársak közös célját szolgáló épület- és telekrészen, az oda vezető útvonalakon, és azokon az épületrészeken, amelyek az épület biztonságát és állékonyságát, valamint a közös tulajdon használatát teszik lehetővé.

A közös tulajdonú épületrészekre és területekre tulajdonostárssal csak akkor köthető bérleti vagy kizárólagos ill. többlethasználati szerződés, ha a tulajdonostársnak vagy annak az eszmei osztatlan közös tulajdonban álló ingatlannak, amelyben maga is társtulajdonos, két éven belül nem volt az esedékesség napjáig meg nem fizetett közös költség vagy a közösség egészét terhelő közös kiadásokkal szembeni tartozása.

A közös tulajdonú területekre kötött bérleti, kizárólagos vagy többlethasználati szerződés megszűnik, ha a tulajdonostárs a közös képviseleti szerv írásbeli felszólítása ellenére a társasházzal szembeni bármi nemű esedékessé vált tartozását a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg. Ez a bérleti, kizárólagos vagy többlethasználati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.

3. A külön tulajdonban lévő épületrészek használata

A minden tulajdonostárs a saját külön tulajdonával a Társasházi törvény, a jelen Alapító Okirat és általában a társasház-tulajdonosi viszonyból folyó jogok korlátai

között rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostársat megillető, a Társasház Alapító Okiratában kikötött elővásárlási jogok tiszteletben tartásával eladhatja, rendeltetésének megfelelően bérbe adhatja vagy használatát másnak átengedheti, míg a közös tulajdoni hányad és az abban megjelölt kizárólagos használati jog osztja a külön tulajdoni részek jogi sorsát.
A külön-tulajdont az abban ténylegesen lakó (azt ténylegesen használó) tulajdonostárs kereső tevékenysége gyakorlására is használhatja, de cége székhelyeként, telephelyeként, képviseleti irodájaként állami vagy kamarai nyilvántartásba kizárólag a társasházi közös képviseleti szerv előzetes írásbeli értesítésével jegyezhető be. A közös tulajdonban maradó tárolók, más közös helyiségek tekintetében székhelyként, telephelyként, képviseleti irodaként nem jegyezhetők be.
A tulajdonostársaknak a külön tulajdonukban lévő lakásuk, illetve nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonú helyiségek használata vagy hasznosítása során a társasház céljának, működésének megfelelő magatartást kell tanúsítani, ideértve a Házirendben foglaltakat is.
A használat, illetve annak átengedése minden esetben csak rendeltetésszerűen és a többi tulajdonostárs jogainak sérelme nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerű-e, vita esetén a közgyűlés határoz.
A fentiekben meghatározott rendelkezések ellenére eljáró tulajdonostárs az e tevékenységéből kifolyólag keletkező kárért felelős, még akkor is, ha az ő jogán a külön tulajdonban tartózkodó, azt használó személy cselekménye okozta a kárt.

4. A használat korlátozása, az eredeti állapot helyreállítása

A használat és a hasznosítás adott módja, a funkcióváltás nem sértheti azt az elsődleges célt, hogy a Társasház lakóházként működik.
A lakóház funkciót sértő, vagy egyébként az eredeti bejelentés tartalmától eltérő használat és hasznosítás esetén a közgyűlés a használat és/vagy hasznosítás adott módját, illetve a funkcióváltást megtilthatja, ha az a Társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát vagy az épület és a lakók biztonságát zavarja vagy veszélyeztetni.
A tiltásról szóló határozat elfogadása napjától számított 30 napon belül a tulajdonostárs köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
Az eredeti funkció visszaállítását, avagy a használat vagy hasznosítás változása előtti állapot helyreállítását 3 napon belül kell bejelenteni a Társasház képviseleti szervénél.

III. FUNKCIÓVÁLTÁS

1. Funkcióváltás

A külön tulajdonú lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek vagy azok részei, továbbá a külön használatban lévő közös tulajdonú épületrészek a Társasház Alapító Okiratában vagy a szabályzatokban írt funkciótól eltérő használatát, használatba adását, a külön tulajdonú ingatlanon történő rendelkezési jog bármely - funkcióváltozással járó - teljes vagy részleges átengedését, annak megtörténte (megkezdése) előtt legalább harminc nappal, a közös képviselőnek írásban be kell jelenteni. Harminc napon belül a közgyűlés a funkcióváltást megtilthatja, ha az a Társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja.
Ha a külön tulajdonú lakás, illetve nem lakáscélú helyiség a hiánytalan bejelentésnek megfelelően változtatott funkciót, illetve azt a hiánytalan bejelentésnek megfelelően használják vagy hasznosítják, a rendelkezési jogot ennek megfelelően engedték át, és a Társasház a bejelentéstől számított 30 napon belül tiltással nem élt, utólagosan ezt már nem teheti meg.

IV. FENNTARTÁS (ÜZEMELTETÉS ÉS KARBANTARTÁS) ÉS FELÚJÍTÁS (FELÚJÍTÁS ÉS KORSZERŰSÍTÉS)

1. Fenntartás

Az üzemeltetés körébe tartozik a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közös közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, takarítási, kertészeti, vagyonbiztonsági (porta) szolgáltatások megszervezése, a Társasház szervei működésének biztosítása.
A karbantartás körébe tartozik a közös tulajdonban lévő ingatlan és épület-felszerelés állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:
- hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület és épület-felszerelés állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen

Markotán Ágnes
MARKOTÁN ÁGNES
A Társasház képviseletében

Dr. Balogh Attila ügyvéd 8800 Nagykanizsa Petőfi S. u. 1.
DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok soron kívüli, eseti megszüntetése,
- időszerű karbantartás, amely az épület és épület- felszerelések állagát befolyásoló, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságok eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
- tervszerű karbantartás, amely az épület és épület- felszerelések állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2. **Felújítás**
Az ingatlan és épület-felszerelés egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot megközelítőleg vagy teljesen visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik (a továbbiakban együtt: felújítás). A felújítás lehet:
- teljes felújítás, amely a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- részleges felújítás, amely az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- korszerűsítés, amely a központi fűtő- és meleg-vízszolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése, új technikák, technológiák, anyagok bevezetése, beépítése, alkalmazása.

3. **Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások**
Az állagvédelmet meghaladó, fenntartás, felújítás és korszerűsítés körét meghaladó, jellemzően az épület bővítése, új létesítmény építése.

4. **A közös tulajdon üzemeltetése, karbantartása és felújítása**
A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések üzemeltetése, karbantartása és felújítása a tulajdonostársak közös kötelezettsége.
A tulajdonostársak az üzemeltetés, karbantartás és felújítás módját, továbbá legmagasabb összegét a közgyűlés határozattal szabja meg. Ugyanolyan arányú közgyűlési határozattal döntenek arról is, hogy a közös képviselő saját hatáskörében nem tervezett munkálat estén maximálisan milyen összegű kifizetésre jogosult.
Az egyes karbantartási és felújítási munkálatokra fordítható költségek felosztása, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terhelik. Az üzemeltetési költségek meghatározásánál a közös költség megállapítására vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

5. **A külön tulajdonú lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül elhelyezkedő közös tulajdonú dolog üzemeltetése, karbantartása és felújítása**
Ha az önálló külön tulajdonú lakáson, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül olyan közös tulajdonú dolog van, amely a társasház-közösség közös célját szolgálja, azt a Társasház a közös költségből köteles üzemeltetni, karbantartani és felújítani.
Az érintett tulajdonos köteles a közösség megbízottjának lehetővé tenni, hogy a közös tulajdonú dolgot megbízása keretein belül felügyelje, karbantartsa, felújítsa.
A közös tulajdonú dolgon végzett, a jelen pontban felsorolt tevékenységeket a tulajdonostárssal előre egyeztetett időpontban kell végezni. Nincs szükség az előzetes egyeztetésre, ha a tevékenység másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély (szükséghelyzet) miatt szükséges. Ebben az esetben az érintett tulajdonos nem hivatkozhat birtoka védelmére és köteles tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgát a szükséghelyzet megszüntetése végett szükséges mértékben a tulajdonosi közösség megbízásából eljáró személy igénybe vegye, használja, illetőleg abban kárt okozzon. Ez a kötelezettség a tulajdonostársat csak akkor terheli, ha a közös tulajdonú ingatlanrészt és dolgot vagy más tulajdonostárs külön ingatlanát és dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti.
Az ilyen tevékenységgel a külön tulajdonú ingatlanban és dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a külön-tulajdonú ingatlana szükséghelyzetben volt. Ha a károkozás a Társasház érdekében történt, a kárt a közös költség fenntartási alapjából kell megtéríteni. Ha több külön-tulajdonú ingatlan vagy külön tulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület-felszerelés érdekében végzetek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.

6. **A külön tulajdon karbantartása, felújítása**
A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a külön tulajdonukban álló lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek állandó tisztán tartásáról, karbantartásáról.

A tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő munkák közül azokat, amelyek közös tulajdonban levő építményrészek, területek, felszerelések és berendezések vagy a más tulajdonostársak külön tulajdonának állagát veszélyeztetik, soron kívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrzési munka elvégzéséről a Társasház terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani, illetve behajtatni.
Az ellenőrzés vagy felmérés érdekében a közösség megbízottjának alkalmas időben való bejutását a külön tulajdonában álló lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe minden tulajdonos köteles biztosítani.

V. A KÖZÖS KÖLTSÉGEK BIZTOSÍTÁSA

1. Közös költség

A Társasház közös céljait szolgáló és a közös tulajdont érintő valamennyi költség közös költség vagy a tulajdonközösség egészét terhelő kötelezettség, kivéve, ha az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ ettől eltérően rendelkezik.
A közös tulajdonban okozott kár elhárítási és helyreállítási költsége nem minősül közös költségnek. Ez alól kivétel az elháríthatatlan erőhatalom által okozott kár.

2. A közös költségek biztosítása, mértékének számítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek mindenkori összegét, esedékességét a közgyűlés határozza meg, a tulajdoni hányad, a négyzetméter, a bentlakó személyek, illetve a légköbméter és külön tulajdon mennyisége, valamint az igénybe vett szolgáltatások alapján, az alábbi elvek figyelembe vételével.
A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díja és költségei a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

	tétel	elosztási elv
	Szemétszállítással kapcsolatos költségek	egyedi szerződéssel önállóan
	Közös világítás áramfogyasztása	albetétenként
	Kéményseprés, ellenőrzés díj	albetétenként
	Közös képviselői és/vagy társasházkezelői díj	albetétenként
	Épületbiztosítás költségei	albetétenként
	Ügyviteli költségek	albetétenként
	Fenntartási, karbantartási feladatok költségei	albetétenként
	Felújítási alap képzése, felújítási feladatok költségei	albetétenként
	Külön tulajdonok víz-csatornadíja	almérő köbméter szerint
	Közös vízfelhasználás víz-csatornadíja	albetétenként

3. A közös költségek elszámolása, biztosítása

A közös költség összegének megváltoztatására a közgyűlés a tulajdonosok egyszerű többségű szavazásával jogosult.
Nem kell a közgyűlés jóváhagyása a közös költség tétel megváltoztatásához:
- ha a közműdíjak, energiaköltségek, stb. emelése központilag (hatóságilag) történik (pl. szemétszállítás, kéményseprői ellenőrzés, víz-csatornadíj, gáz és villamos energia, minimálbér); ez esetben a jogszabályban vagy rendelkezésben előírt időpontban és mértékben emelkedik ezen közös költség tétel
- ha a közgyűlés által korábban jóváhagyott tartós (egy éven túli) kötelezettségvállalás, szerződés, okirat ezt előírja; ez esetben a kötelezettségvállalás, szerződés, okirat szerinti időpontban és mértékben emelkedik ezen közös költség tétel.

A változásról a közös képviselő legalább egy hónappal előbb a tulajdonostársakat írásban értesíti.

4. A közös költség befizetése

A közös költség befizetése a mindenkor érvényben lévő kimutatás bejelölt „összesen rovata" alapján a tárgyhónap 20. napjáig egyösszegben, alapvetően bankban történő befizetéssel, vagy folyószámláról történő átutalással, vagy rendkívüli esetben a közös képviselőnél pénztárbizonylat ellenében történő befizetéssel.

MARKOTÁN ÁGNES
A Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

5. **A víz-csatorna költségek elszámolása, biztosítása**

A külön tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vízfogyasztásának megállapítása és elszámolása a helyiségek alvízmérő órái alapján mért fogyasztás (vízköbméter) és a mindenkori önkormányzati rendeletben meghatározott víz-csatornadíj egységár szorzata alapján számított díj alapján történik. A vízdíj közszolgáltató felé történő befizetése és elszámolása a Társasház nevén szereplő fővízmérőn mért vízmennyiség alapján történik.
A szolgáltató által elkészített elszámoláskor különbség mutatkozhat a társasház főmérője és a külön tulajdonok almérői alapján mért fogyasztás között.
Ha e különbség 5%-on belüli, a költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek mindenkori összegét, esedékességét a közgyűlés határozza meg a tulajdoni hányad, külön tulajdon mennyisége, vagy az almérőkön mért fogyasztás arányában.
Amennyiben a különbség 5%-ot meghaladja a közös képviselő a különbség okát a közös képviselő kivizsgálja és a vizsgálat eredményét a következő közgyűlés elé terjeszti.
Ha csőtörésből adódik a különbség, akkor a többletköltséget a tulajdonosok lakás-darabszámra elosztva kötelesek viselni.

6. **Felújítási alap**

A közös tulajdonban levő helyiségek karbantartására felújítására, - a közgyűlés határozata alapján költség keretet képez, melynek elfogadását és tudomásulvételét a jegyzőkönyvben a közgyűlés határozata rögzít.

7. **Tartozások kezelése**

A közös költséget, illetve a Társasház felé fennálló egyéb tartozásokat meg nem fizető tulajdonostársakra, a behajtás módjára és menetére a mindenkor érvényben lévő jogszabályok vonatkoznak (kettő hónapot meghaladó közös költség tartozás után felszólítás + postaköltség, a harmadik hónap után fizetési meghagyás + késedelmi kamat, jogerőre emelkedéstől végrehajtás, hat hónap után jelzálog terhelés). A behajtás költségei a mulasztó tulajdonostársat terhelik.
A külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség átruházása esetén a külön tulajdon tekintetében a Társasház felé fennálló tartozásokat ki kell egyenlíteni. A tartozás kiegyenlítéséről, illetve arról, hogy a tulajdonostársnak a Társasház felé tartozása nincs a közös képviselő igazolást ad ki. Az év közben elköltözött tulajdonostárs köteles az éves elszámoláskor a közös képviselőnek a jelentkező hiány költséget időarányosan befizetni.
A Társasház sem a tulajdonostársaknak, sem kívülállóknak hitelt nem nyújthat.
Nem minősül hitelnek, ha a közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a közös képviseleti szerv a tartozásokra részletfizetést vagy halasztott fizetést engedélyez. Ilyen fizetési kedvezmény csak kamatkötelesen adható. A kamat a mindenkori jegybanki kamat, késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese, de legalább a mindenkori Ptk. szerinti ügyleti kamat.
Más társasházi szerv részletfizetést vagy halasztást nem engedélyezhet.

8. **Kifizetési módok**

A közüzemi, javítási számlák kiegyenlítése alapvetően átutalással történik - a javítások, szolgáltatások, vásárlások kiegyenlítése eseti jelleggel készpénzzel történhet. Az átutalási megbízást csak a közgyűlési határozatban rögzített banki aláírásra jogosult személyek írhatják alá.

VI. A KÖZGYŰLÉS

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

1. **A közgyűlés hatásköre**

A közgyűlés határoz:

1.1 minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe - egyszerű többségű döntéssel;

1.2 a közös tulajdonú épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról- minősített többségű döntéssel;

1.3 a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról - egyszerű többségű döntéssel;

1.4 a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról- az összes tulajdoni hányad 4/5-ös arányú szavazatával;

1.5 a közös tulajdonban keletkezett kár esetén, ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyer fedezetet, a helyreállítás módjáról és mértékéről - minősített többségű döntéssel;

1.6 a közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként történő kialakíthatásáról, vagy másik külön tulajdonú ingatlan bővítésére történő felhasználásáról - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;

1.7 a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról - minősített többségű döntéssel;

1.8 közös költség összegének meghatározásáról, megváltoztatásáról - kivéve az V.3. pontban meghatározott eseteket - egyszerű többségű döntéssel;
1.9 a felújítási alap képzéséről és mértékéről - minősített többségű döntéssel;
1.10 kölcsönök, hitelek felvételéről - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;
1.11 az Alapító Okirat módosításáról - minden tulajdonostárs egyhangú szavazatával (figyelemmel a társasházakról szóló törvény azon rendelkezésére, hogy amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép);
1.12 a szervezeti és működési szabályzat módosításáról - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;
1.13 a házirend módosításáról - minősített többségű döntéssel;
1.14 egyéb szabályzatok megalkotásáról és módosításáról - minősített többségű döntéssel;
1.15 vita esetén a használat konkrét módjának rendeltetésszerűségéről - minősített többségű döntéssel;
1.16 a lakóházi funkciót sértő vagy egyébként a bejelentés tartalmától eltérő magatartás (használat és hasznosítás) esetén a használat/hasznosítás adott módjának megtiltásáról, - minősített többségű döntéssel;
1.17 közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, beszámoltatásáról, ügy - és pénzkezelésének ellenőrzéséről, az ellene irányuló panaszok elbírálásáról, és díjazásáról - minősített többségű döntéssel;

2. **A közgyűlés összehívása**

A közgyűlést (akár rendes akár rendkívüli közgyűlés) a közös képviselő hívja össze.
A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell összehívni.
A közgyűlés összehívását fontos okból a napirend megjelölésével a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak kérhetik. Ilyen esetben a közgyűlés összehívása kötelező. Ha a közös képviselő nem teljesíti erre vonatkozó kötelezettségét, úgy a közgyűlés összehívását kérő tulajdonostársak által megbízott személy hívja össze a közgyűlést.
Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely kérdésben sürgősen határozni kell, a rendkívüli közgyűlést haladéktalanul, de legkésőbb az erre irányuló kérelmet követő 5 napon belül össze kell hívni.
A közgyűlésről a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban értesíti. A közgyűlési meghívó tartalmazza a közgyűlés napirendjét.

3. **A közgyűlés határozatképessége**

A közgyűlés határozatképes ha az összes tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, illetve ha a törvény másként nem rendelkezik.
A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat teljes bizonyító erejű okirattal meghatalmazott személy, illetve közösségi képviselő útján is gyakorolhatják.
Ha a Közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelent követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani, itt a tulajdoni hányadra tekintet nélkül határozatképes, kivéve ha jogszabály másként rendelkezik.

4. **Határozathozatal**

A tulajdonostárs jogosult a Társasház közgyűlésén megjelenni, ahol a tulajdoni hányadának megfelelő mértékű szavazati jog illeti meg. Nem illeti meg szavazati jog a közös költségekhez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostársat, annak a határozatnak a meghozatala során, amelyben a közgyűlés a közös költség meg nem fizetése miatt elrendeli külön tulajdonának jelzáloggal történő megterhelését.
A közgyűlés - ha az Alapító Okirat, illetve a jelen SZMSZ másként nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel (a jelenlévők szavazatának többségével) dönt.
Jelen SZMSZ tekintetében:
- egyszerű többségű döntés esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadok 50%-ot meghaladó arányú szavazata szükséges.
- minősített többségű döntés esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadoknak az egyszerű többségnél magasabb aránya; amennyiben az Alapító Okirat, illetve a jelen SZMSZ másként nem rendelkezik 2/3-ot meghaladó arányú szavazata szükséges.

Dr. Balogh Attila ügyvéd 8800 Nagykanizsa Erdélyi S. u. 1.

MARKOTÁN ÁGNES
A Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

- egyhangú döntés esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent valamennyi tulajdoni hányad egybehangzó szavazata szükséges.

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eldöntése a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság feladata. Ennek tényét, eredményét és határozatát jegyzőkönyvbe kell foglalni, eredményéről írásban kell tájékoztatni a tulajdonostársakat.

5. **Írásbeli szavazás**

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.
Az írásbeli szavazás kezdeményezésére a VI.2. pontban rögzített a közgyűlés összehívására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Az írásbeli szavazólapon (nyomtatványon) fel kell tüntetni:
- a szó szerinti határozati javaslato(ka)t;
- a határozati javaslat(ok)ra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodom, stb.)
- a szavazat leadásának helyét és módját.

A kitöltött szavazólap akkor érvényes, ha a fentieken kívül tartalmazza:
- A tulajdonostárs nevét.
- A határozati javaslattal/ javaslatokkal összefüggő egyértelmű választ (beikszeléssel, aláhúzással, stb.)
- A kitöltés időpontját

A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig a közös képviselőhö vissza kell juttatni. Az írásbeli szavazás eredményének eldöntése a közös képvisel és a számvizsgáló bizottság feladata. Ennek tényét, eredményét és határozatát jegyzőkönyvbe kell foglalni, eredményéről írásban kell tájékoztatni a tulajdonostársakat.
A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a törvényben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

6. **A közgyűlés döntéseinek rögzítése, az érintettek tájékoztatása**

A közgyűlés döntéseiről határozatot tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni (a közgyűlésen vezetett jegyzőkönyv, vagy hangfelvétel alapján), amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két jelenlévő tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és a közgyűlési határozatokról - a másolási költségek megfizetésével - másolatot kérhet.
A közgyűlésen meghozott határozatokról a közvetlenül érintett tulajdonostársat (akire nézve a közgyűlés által hozott határozat többlet kötelezettséget, vagy jogot tartalmaz, illetve állapít meg) közvetlenül írásban, a többi tulajdonostársat hirdetményi úton, a közgyűlés megtartását követő 8 napon belül értesíteni kell.

7. **Jogorvoslat**

Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat, illetőleg a jelen SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határid elmulasztása jogvesztéssel jár.
A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. E jog megilleti a tulajdonostársat akkor is, ha a közös képviselő, intézőbizottság elnöke közös költség nem fizetése miatt jelzálogjog bejegyzése iránt kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz.
A fentiekben meghatározott jogorvoslati eljárás kerül alkalmazásra a közös képviselő külön tulajdon jelzáloggal való megterhelés döntései esetében is (VIII.3. pont).

VII. A KÖZÖS KÉPVISELŐ

1. **A közös képviselő feladatai**

A Társasház - illetve a részközgyűlési körzetek - ügyintézését a közös képviselő látja el. A közös képviselő intézi mindazon tennivalókat, amelyek általában a magántulajdonban lévő házingatlanok kötelezettségeihez és feladataihoz tartoznak.
A közös képviselő köteles:

1.1- abban az esetben ha a társasház bármilyen jogcímen személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat gyakorolni

1.2 a közgyűlést, a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseinek

1.3 minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében

1.4 közölni a közös költséget, beszedéséről intézkedni és érvényesíteni a Társasház ezekkel kapcsolatos igényeit

1.5 évente költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza: a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat / a tervezett

fenntartási és felújítási munkákat / a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként;

1.6 évente éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza: a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként / a karbantartásokat, az elvégzett munkákat részletezve / a tényleges bevételeket források szerint / a záróegyenleget a pénzkészletek kezelési helyei szerint / a tárgyévhez tartozó, a társasházat terhelő kötelezettségeket / a közös költséghez való hozzájárulást, teljesítését tulajdonostársanként;

1.7 a Társasház közös nyilvántartásait vezetni;

1.8 pénzforgalmat köteles a mindenkori számviteli törvény alapján kezelni;

1.9 a közösség iratait őrizni, a közgyűlés döntéseiről az érintetteket, illetve a tulajdonostársakat értesíteni;

1.10 az adó-, a számviteli-, a társadalombiztosítási-, az SZJA törvény illetve utasítás által előírt okmányokat vezetni és azt időben megfelelően az illetékes hatóság elé terjeszteni;

1.11 a Társasház képviseletét ellátni a bíróság és más hatóság előtt;

1.12 azon tulajdonosok ellen, akik a közös költséget nem fizetik meg, a társasház törvény, illetve a szervezeti és működési szabályzat előírásait érvényesítse.

A közös képviselő - a társasház ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében a közgyűlés kizárólagos hatáskörét nem sértve jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő fentiekben meghatározott jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

2. **A közös képviselői jogviszony**

A megbízásért díjazás jár, mely összeget a közgyűlés hagy jóvá és azt a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban feladatkörét a következő rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles betölteni. A közös képviselői munkát ingatlankezelő, vagy társasházkezelő szakképesítéssel rendelkező gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy természetes személy, illetve a Társasházban külön tulajdonnal rendelkező személy láthatja el.

3. **A közös képviselő meghatalmazása az elmaradt közös költség behajtására**

A Társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy:

- a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetése biztosítékául. A jelzálog megterhelés félévente megismételhető.
- ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadja.

VIII. A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

A Társasház részközgyűlései működésének, gazdálkodásának ellenőrzését legalább 3 tagú számvizsgáló bizottság végzi.

1. **A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre**

A számvizsgáló bizottság:

1.1 bármikor ellenőrizheti a közös képviselő a társasházzal kapcsolatos ügyintézését, illetve pénzforgalmát;

1.2 véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott értékhatár feletti számlákat és kifizetéseket;

1.3 javaslatot tesz a közös képviselő díjazására;

1.4 összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

2. **A számvizsgáló bizottság szervezete és működése**

A számvizsgáló bizottság maga alakítja ki működési rendjét, tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

IX. ADATOK VÁLTOZÁSA, BEJELENTÉSE

1. **Bejelentési kötelezettség**

A tulajdonostárs köteles a Társasház közös képviselőjének a személyes (vagy gazdasági társasága) nyilvános adatait ill. adatváltozásait vagy a tulajdonra, annak

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA Dr. Balogh Attila ügyvéd 8900 Nagykanizsa Erzsébet S. u. 1.

MARKOTÁN ÁGNES
A Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

használatára (pl. adásvételre, bérletre, lízingre, haszonbérletre, használat jogának kikötésére, stb.) vonatkozó akár szóbeli, akár írásbeli szerződéskötés tényét a szerződéskötéstől illetve az adatváltozástól számított 8 napon belül, de legkésőbb a szerződéssel tulajdonra illetve használatra jogosult birtokba lépését megelőző munkanapon bejelenteni.
A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a közösség képviseletét ellátó szervnek vagy közös képviselőnek, ha a közös tulajdonban ő maga, illetve az a személy, akinek károkozásáért, mint sajátjáért az Alapító Okirat szerint felelős, avagy más személy kárt okozott vagy ennek veszélye fenyeget.
A tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában tervezett építési, átalakítási, felújítási munkákat közös képviselőnek bejelenteni.

2. **A bejelentés tartalma**

A bejelentéssel együtt közölni kell:
- a használat jellegét illetve a hasznosítás módját, változás esetén az új funkciót,
- a nem tulajdonos ingatlanhasználó személy ingatlan-nyilvántartáshoz egyébként szükséges személyes adatait, lakcímét, kézbesítési címét,
- a külön tulajdonba beköltözők vagy az ott rendszeresen foglalkoztatottak átlagos létszámát,
- gazdálkodó szervezet esetén a szervezet nyilvános cégadatait, adószámát, a várható napi ügyfélforgalom mértékét,
- funkcióváltás esetén a funkcióváltással együtt járó, a közös tulajdont vagy az épület szerkezeti elemeit és közös épület-felszereléseit is érintő változtatásokat.
- a tulajdonostárs vagy használó közvetlen elérhetőségét biztosító telefonszámot,
- külön tulajdon tekintetében a tulajdonosváltozást, valamint az elköltözés utáni elérhetőséget.

3. **Adatok kezelése**

A bejelentési kötelezettség alá eső adatokat, ha az Alapító Okirat vagy a szabályzatok másként nem rendelkeznek, a közös képviselő kezeli és azokat kizárólag tulajdonostárs vagy jogi képviselője részére, és kizárólag az Alapító Okirat és a szabályzatok megsértése miatti igényérvényesítés esetén teheti hozzáférhetővé. Ezt a Társasház-közösség tagjai nem tekintik jogosulatlan adatkezelésnek vagy üzleti illetve magántitok megsértésének.
Az adatokat a Társasház-közösség és/vagy a tulajdonostárs közvetlenül vagy jogi képviselője útján kizárólag bírósági vagy hatósági eljárás esetén az eljáró bíróságnak és hatóságnak szolgáltathatja ki.

4. **A bejelentési kötelezettség megsértése**

Bármely adat és/vagy adatváltozás közlésének elmaradása, téves (félrevezető) vagy adatközlés (a továbbiakban: hibás adatközlés) esetén a közös képviselő a bejelentésre köteles tulajdonostársat adatközlésre szólíthatja fel.
Hibás adatközlés esetén, illetve eredménytelen felhívás esetén a bejelentésre köteles tulajdonos köteles az ezzel okozott kárt megtéríteni.

X. FELELŐSSÉG A KÁROKÉRT, BIZTOSÍTÁS

1. **Felelősség a közös tulajdonban bekövetkezett károkért**

A közös tulajdonban okozott károk fedezetét a közös költségből kell megelőlegezni és viselni. Nem viselhető a kár a közös költségből, ha az másra átháríthatóan és a kárigény érvényesíthető. Több károkozó felelőssége egyetemleges.

Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs, a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy mások külön tulajdonában álló lakásokban neki felróhatóan, így például rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.

A külön tulajdonba kerülő lakásokban történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeztek, a kár forrását képező külön tulajdonú lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori tulajdonosa felelős, kivéve ha ezen károkat a külön tulajdonú illetőségen belül lévő, de közös tulajdonban lévő víz-, gázvezeték vagy csatorna- berendezés okozta.

2. **Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért**

A tulajdonostárs a lakótársáért, bérlőjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát jogszerűen és szerződésszerűen átengedte, közvetlenül és korlátlanul, azaz úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna.

3. **A közös tulajdon biztosítása**

A társasház közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és külön társasház-tulajdoni

2. **Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért**
A tulajdonostárs a lakótársáért, bérlőjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát jogszerűen és szerződésszerűen átengedte, közvetlenül és korlátlanul, azaz úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna.

3. **A közös tulajdon biztosítása**
A társasház közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és külön társasház-tulajdoni illetőségeket képező ingatlanokat mindennemű kár ellen a jelen alapító okirat rendelkezése szerint biztosítani kell. A külön tulajdoni illetőségek biztosítása a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak is elsődleges kötelezettsége.
A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díja, költsége a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

4. **A helyreállítás költségének viselése**
Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, úgy a közgyűlés dönt, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltséget a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felel, vagy a károsodás természetes használódásból ered, úgy a helyreállítás illetve a javítás teljes költsége a tulajdonostársakat terheli, szintén tulajdoni hányaduk arányában.

XI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen SZMSZ-re valamint ezek értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni.
A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekre az Alapító Okirat, illetve a Társasház egyéb szabályzatai, a Polgári Törvénykönyv és a társasházról szóló 2003.évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Jelen SZMSZ-t képviselő elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2009. október 26.

MARKOTÁN ÁGNES
Társasház képviseletében

Készítettem és 2009. október 26. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Petőfi S. u. 1.

IV. számú melléklet

Társasház
Nagykanizsa, Petőfi Sándor utca 112/C.

Házirend

H Á Z I R E N D

A Társasház rendjét, a tulajdonostársak egymáshoz való viszonyát a vonatkozó jogszabályok, a Társasház alapító okirata (a továbbiakban: Alapító Okirat) szervezeti és működési szabályzata, a közgyűlés határozatai, valamint a jelen házirend (a továbbiakban: Házirend) határozzák meg.

1. A Házirend célja

A házirend a Társasház és közvetlen környezetének rendjét, a tulajdonosok és használók nyugalmát, az együttélés szabályainak megtartását, az épületek és a közös tulajdon megóvását, ezzel a társadalmi és a személyi tulajdon védelmét kívánja elősegíteni.
A házirend betartása minden tulajdonostárs részére - az együttélés általános szabályainak maradéktalan betartása mellett- kötelező.

2. Átjárás, közlekedés

A külön-tulajdonú lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a kizárólagos használatra átengedett közös tulajdonú ingatlanrészek használatában, az odajutásban, a be- és kijárásban a tulajdonostársakat és mindazokat, akiknek a tulajdonostársak a használatot jogszerűen és szerződésszerűen átengedték, semmilyen okkal nem lehet akadályozni, az ilyen jellegű használatot tiszteletben kell tartani.

Építkezés, átalakítás

A tulajdonostárs jogosult a külön tulajdonában levő lakásban, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségben építkezni, annak belső beosztását a falak - kivéve a főfalak - áthelyezése vagy lebontása útján megváltoztatni. A közös tulajdonban olyan átalakítás nem végezhető, amely sérti a közös vagy külön-tulajdonok rendeltetésszerű használatát, használhatóságát, valamint a Társasház egységes arculatát.
A külön tulajdonban levő épületelem átalakítása, átépítése, bontása a közgyűlés engedélyéhez kötött, kivéve az élet-, baleset- vagy vagyonvédelem okán történő beavatkozásokat.
A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségben, a kizárólagos használatában levő a közös helységben - kisebb munkákat bejelentés nélkül végezhet, ez azonban az épület statikai állapotát nem befolyásolhatja, a lakók nyugalmát nem zavarhatja.
A tulajdonostárs köteles arra, hogy közvetlenül érintett tulajdonostársaknak (a közvetlen szomszédok és a lépcsőházban lakók), valamint a Társasház közös képviselőjének bejelentse a külön tulajdonában álló lakásban, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségben, vagy kizárólagos használatában lévő közös tulajdonú épületrészben tervezett olyan építési munkát, amely érinti a másik tulajdonostárs vagy lakó, jogát vagy jogos érdekét, nyugalmát, a közös tulajdon használhatóságát, értékét, jellegét, hozzáférhetőségét. A munkát a bejelentést követő 15 napon belül nem szabad megkezdeni.
Bejelentés az előzőekben felsorolt feltételektől függetlenül kötelező akkor is, ha a munka előreláthatólag az 5 munkanapot meghaladja.
Nem kell bejelentéssel élni, ha a munka nem tűr halasztást, mert élet- és balesetveszélyt vagy jelentős vagyonvesztés veszélyét hárítja el.
A külön tulajdonban végzett munkákat a közös képviselő a tulajdonossal vagy a tényleges használóval előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizheti. Az ellenőrzés lehetőségének megtagadása alapján a közös képviselő vélelmezheti az Alapító Okirat megsértését és az ehhez fűződő szankciókat alkalmazhatja.
Ha az építés a közös tulajdon épségét veszélyeztetni, a közgyűlés az építkezéshez vagy egyéb más intézkedéshez a hozzájárulást óvadék átadásától teheti függővé. Az óvadékra az idegenhasználatra vonatkozó óvadéki szabályok értelemszerűen irányadók.
A tulajdonostárs az építéskor keletkező hulladékot, a saját tulajdoni illetőségén belül, illetve a megfelelően elhelyezett (pl. az erre kijelölt helyen) konténerben tárolhatja és az építés befejezését követően a törmeléket saját költségén elszállítani köteles.
Az illetékes építési hatóság engedélye nélkül a megengedettnél súlyosabb tárgyakat a lakásban elhelyezni tilos.

4. Kerékpár, segédmotor-kerékpár, babakocsi elhelyezése

Kerékpárt, segédmotor-kerékpárt, babakocsit csak az erre kijelölt közös tulajdonú helyiségben lehet elhelyezni.
Kerékpárt a falhoz támasztani, akár az épület külső vagy belső részéhez (lépcsőházban) tilos.

5. **Az állattartás szabályai**

Tilos a lakásban és a közös helyiségekben állatot tartani.
A tilalom alól kivételt képeznek az úgynevezett hobbiállatok: az énekes és díszmadarak, az akváriumi halak és hüllők, az ebek és macskák, amennyiben azok nem minősülnek veszélyes állatnak. A jelen Házirend alkalmazásában veszélyes állatnak minősülnek az olyan állatok:

- amelynek tartását, illetve szaporítását jogszabály korlátozza vagy tiltja, továbbá
- amely valamely biológiai jellemzőjénél fogva (például mérgező vagy irritáló anyagot választ ki) vagy testméreténél fogva az emberi életet, testi épséget veszélyeztethetik.

A hobbiállatok tartásához állatorvosi igazolás, valamint a közvetlen szomszédok és a lépcsőházban lakók írásbeli engedélye, hozzájárulása szükséges, amelyeket tulajdonostárs köteles közös képviselő részére bemutatni.
Az állatok engedélyezet tartása során a kapcsolódó jogszabályokat (önkormányzati rendeleteket), a tartásra vonatkozó szakmai szabályokat, előírásokat és a jelen Házirend szabályait be kell tartani.
A Társasház területén, úton, a gyalogosforgalomra használt járdán és játszótéren a hobbiállatot sétáltatni, futtatni, szabadon engedni tilos.

6. **Zavaró tevékenységek végzése**

A tulajdonostársak nyugalmát - a szükséges mértéken túl - bármilyen módon zavarni tilos. A lakást, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiséget, továbbá a közös tulajdoni helyiségeket olyan célra használni, amely tevékenysége a lakók nyugalmát zavarná hétköznap, szombat, vasárnap zajjal járó tevékenységet folytatni (pl. fúrni, kopácsolni) este 20 órától reggel 7 óráig tilos, ünnepnapokon egyáltalán nem lehet.
Az ilyen tevékenységek végzésénél lehetőség szerint - tekintettel a kisgyermekek nyugalmára - figyelemmel kell lenni a délutáni pihenő (13 órától - 16. óráig) időtartamára is.

7. **A lakókörnyezet megóvása, köztisztaság, hulladékok elhelyezése**

Az ingatlan használata során ügyelni kell a környezetre, főleg a fák, növények, füves terület és a pihenést szolgáló létesítmények épségére.
A háztartási és egyéb szemetet a közös hulladéktároló edények kivételével más helyre önteni, elhelyezni tilos.
A közös tulajdonú területeken dohányozni csak a kijelölt helyen lehet, csikket elszórni és szemetelni tilos.
Az ablakon, erkélyen csikket, szemetet kidobni, portörlőt kirázni tilos. A lakóépületben nem lakáscélú tevékenység (motorszerelés, festés, olajcsere) végzése tilos.
A tulajdonostárs szükség esetén köteles gondoskodni a külön tulajdonában levő lakásban, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségben a rovarok, rágcsálók, férgek irtásáról.

8. **Névtábla, cégtábla elhelyezése**

A tulajdonostársakat megilleti az a jog, hogy nevüket, és/vagy cégük és logóját az egyes lépcsőházakban az erre rendszeresített táblán elhelyezzék. Ez csak egységes, esztétikus módon, célszerű és minőségi anyagok felhasználásával történhet. A tábla és a feliratok elkészítésének és kihelyezésének költsége a tulajdonostársakat terheli, de az elkészítést és kihelyezést csakis a közös képviselő rendelheti meg és bonyolíthatja. A bonyolítás a közös költség terhére történik. Az elkészítés és kihelyezés megtagadható, ha a felirat közízlést, közerkölcsöt vagy a Társasház jó hírnevét sérti.
Az egyes lépcsőházak telekkapcsolatánál lévő bejáratok körüli kültéri falsáv kizárólag a lépcsőházban élők és működők cégtábláinak elhelyezésére szolgálhat. Az itt elhelyezett táblákért külön díjazás csak akkor kérhető, ha egy tulajdonostárs több táblát akar kihelyezni, vagy a tábla a közgyűlés által előírt méretet meghaladja.

MARKOTÁN ÁGNES
közös képviselő

DR BALOGH ÜGYVÉDI IRODA Dr. Balogh Attila ügyvéd 8800 Nagykanizsa

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

9. **Adóvevő berendezések**

Adóvevő berendezéseket a közös tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni csak a közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet.
Az adó-vevő berendezések telepítésének engedélyhez kötöttsége arra az esetre is érvényesül, ha a kizárólagos használathoz egyébként külön engedély nem szükséges.

10. **A tűzbiztonsági előírások**

A tulajdonostársaknak be kell tartaniuk a Társasház területén 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.
A közös és/vagy külön tulajdonban lévő helységekben - a háztartásban használt vegy-, és tisztítószereken kívül - tűzveszélyes anyagot tárolni tilos.
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.

11. **Sugárzó és más veszélyes anyag**

Tilos a közös tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, átalakítani.

. **Egyéb rendelkezések**

Javasolt, hogy a lakó távolléte esetén adja meg elérhetőségi címét, telefonszámát a közös képviselőnek, ahol baj esetén utolérhető, vagy jelölje meg azon személyt, akinél a kulcs megtalálható. Amennyiben ezt nem tette meg, veszély esetén köteles a közös képviselő rendőrt hívni, vagy ha ez késlekedést jelent, kettő 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. A behatolást követően a közös képviselő a vagyonbiztonságról köteles gondoskodni.
Az ingatlan régi tulajdonosa elköltözéskor lehetőleg adja át az alapító okirat, a szervezeti és működési szabályzat és házirend egy példányát az új tulajdonosnak. Tájékoztassa a szükséges tennivalókról.

Jelen Házirendet képviselő elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2009. október 26.

MARKOTÁN ÁGNES
közös képviselő

Készítettem és 2009. október 26. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Petőfi S. u. 1.