SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Társasház Nagykanizsa Platán sor 1. Lakóközösség az 2003.évi CXXXIII. törvény a társasházról 13.§ alapján az Alapító Okirat mellékleteként felveszi a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ)

I. A TÁRSASHÁZ CÉLJA ÉS JOGALANYISÁGA

1. A társasház célja

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.

2. 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. A KÜLÖN TULAJDON

1. A tulajdonostársak külön tulajdona

A tulajdonostársak külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és rendelkezésének joga, e jogait - akár bérlet útján, akár más módon - felelősség mellett átengedheti.

2. 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 kötelezettségekért, a 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 kö-

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
11992952-06506243-

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

zölt 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.

3. **A külön tulajdonban lévő épületrészek használata**

A minden tulajdonostárs a saját külön tulajdonával a Társasházi törvény, az 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 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.

5. **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.

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.

III. A KÖZÖS TULAJDON

1. **A közös tulajdon**
Közös tulajdon tárgyát képezi a földrészlet, továbbá az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyság), a tulajdonostársak közös célját szolgáló 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 az alapító okirat sorolja fel.

2. **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 ingatlan-nyilvántartásba 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.

3. **Kizárólagos használat**
Az alapító okirat meghatározza azon közös tulajdonú területeket és helyiségeket, amelyek vonatkozásában az egyes külön tulajdonban levő lakások tulajdonosait kizárólagos használati jog illeti meg.
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 az alapító okirat és SZMSZ által meghatározott korlátok között gyakorolhatja. A kizárólagos használati jog nem terjed ki a területnek az alapító okiratban megjelölt céltól történő eltérő használatára, beépítésére, illetve átalakítására.

4. **A közös tulajdonban maradó építményrészek használata**
A közös tulajdonban maradó építményrészeket, a telket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs, egyenlő

MARKÓTÁN TIBOR
Társasház képviseletében
TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
11992952-06506243

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

mértékben, rendeltetésszerűen „jó gazda" módjára 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.

5. **A közös tulajdonban maradó építményrészek használatának átengedése, a többlethasználat**

Ha valamelyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát meghaladó, az 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, 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 vagy az ingatlankezelő 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.

6. **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.

7. **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.

IV. 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 garázsok tulajdonosai redukált közös költséget kötelesek fizetni, ami alapvetően a biztosítás, illetve a garázsok megközelíthetőségével kapcsolatos költségeket tartalmazza (pl. út karbantartása). A gépkocsitároló épületre felújítási alapot nem képzünk. A garázstulajdonosok -, ha szükséges- saját maguk rendezik a garázsépületek javítását (pl. egyszeri befizetéssel).
A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díja és költségei a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.
A felújítási alap képzésének költségei a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.
A társasházat terhelő üzemeltetési költségek és a társasház által megrendelt szolgáltatások - szemétszállítás díja, közös áramfogyasztás és vízfogyasztás, kéményseprő ellenőrzés, takarítás, ügyvitel, valamint a közös képviselet és könyvelés - költségeit tulajdonostársak lakás-darabszámra elosztva kötelesek viselni.

fsz.	tétel	elosztási elv
1.	Szemétszállítással kapcsolatos költségek (ürítés, edénybérlet, kihordás)	Lakás darabszám
3.	Lépcsőház-közvilágítás, és/vagy felvonó áramfogyasztása	Lakás darabszám
8.	Takarítóanyag beszerzés	Lakás darabszám
9.	Rovar és/vagy rágcsáló írtas költségei	Lakás darabszám
11.	Kéményseprés, ellenőrzés díj	Lakás darabszám
12.	Tűzoltó berendezés, karbantartás költségei	Lakás darabszám
13.	Közös képviselői és/vagy társasházkezelői díj	Lakás darabszám
14.	Épületbiztosítás költségei	Tulajdoni hányad
15.	Ügyviteli költségek	Lakás darabszám
16.	Fenntartási, karbantartási feladatok költségei	Tulajdoni hányad
17.	Felújítási alap képzése, felújítás költségei	Tulajdoni hányad
18.	Külön tulajdonok víz-csatornadíja	Mérőóra szerint
19.	Közös vízfelhasználás víz-csatornadíja	Lakás darabszám

A közös költség összegének megváltoztatására a közgyűlés a tulajdonosok egyszerű többségű szavazásával jogosult, kivéve ha a közműdíjak, energiaköltségek, stb. emelése központilag (hatóságilag) történik (pl. szemétszállítás, kéményseprői ellenőrzés, víz-csatornadíj, gáz és villamos energia, minimálbér).

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
[illegible]-08506243-

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

Nem kell a közgyűlés jóváhagyása azon közös költség tétel megváltoztatásához, amely tekintetében 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.
Erről a közös képviselő legalább egy hónappal előbb a tulajdonostársakat írásban értesíti.

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

A vízdíj befizetése és elszámolása a lakók részéről a lakások alvízmérő órák alapján mért vízköbméter és a mindenkori önkormányzati rendeletben meghatározott vízcsatornadíj egységár szorzata alapján számított díj összegével történik.
Mivel a vízdíj elszámolása a társasház nevén szereplő fővízmérőn mért vízmennyiség alapján történik, ezért a szolgáltató által elkészített elszámoláskor különbség mutatkozhat a társasház főmérője és a külön tulajdonok almérői között. Ha e különbség 5%-on belüli eltérés, az érintett lakók a közgyűlés szerinti határozat szerinti arányában a különbség megfizetésére kötelezettek. Ha e különbség 5%-nál nagyobb, akkor külön kivizsgálást eszközöl a közös képviselő, aminek eredményét a következő közgyűlés elé terjeszti. Ha csőtörésből adódik a különbség, akkor a többletköltséget az érintett tulajdonosok lakásdarabszámra elosztva kötelesek viselni.

5. **A közös költség befizetése**

A közös költség befizetése a mindenkor érvényben lévő kimutatás bejelölt „összesen rovata" alapján a tárgyhónap 10. napjáig egyösszegben, alapvetően bankban történő befizetéssel, vagy folyószámláról történő átutalással, vagy rendkívüli esetben a közös képviselőnél pénztárbizonylat ellenében történő befizetéssel.

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,
- három hónapot meghaladó közös költség tartozás után ügyvédi felszólítás + postaköltség,
- a határidőig nem fizetés után fizetési meghagyás + késedelmi kamat + ügyvédi költség + bírósági illeték,
- jogerőre emelkedéstől végrehajtás + költségei,
- hat hónapnyi tartozás után jelzálog terhelés + költségei.

A behajtás költségei minden esetben 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 legkésőbb 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.

V. 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.
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 Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza, határozza meg.

VI. A közgyűlés

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

1. **A közgyűlés hatásköre**

A közgyűlés határoz:

- minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe - egyszerű többségű döntéssel;
- a közös tulajdonú épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról- minősített többségű döntéssel;
- a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról - egyszerű többségű döntéssel;
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról- 4/5-ös döntéssel;
- 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;
- a közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként történő kialakíthatásáról, vagy másik külön tulajdonú ingatlan bővítésére történő felhasználásáról - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról - egyszerű többségű döntéssel;
- közös költség összegének meghatározásáról, megváltoztatásáról - kivéve ha a közműdíjak, a hozzájárulások emelése központilag történik - egyszerű többségű döntéssel;
- a felújítási alap képzéséről és mértékéről - egyszerű többségű döntéssel;
- kölcsönök, hitelek felvételéről - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;
- az Alapító Okirat módosításáról - minden tulajdonostárs egyhangú szavazatával; Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.
- a szervezeti és működési szabályzat módosításáról - minősített többségű döntéssel; (minden tulajdonostárs 1/2-os arányú szavazatával)
- a házirend módosításáról - minősített többségű döntéssel;
- egyéb szabályzatok megalkotásáról és módosításáról - minősített többségű döntéssel;
- vita esetén a használat konkrét módjának rendeltetésszerűségéről - minősített többségű döntéssel;

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
11992952-06506243-

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Platán sor 1.

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

- a lakóházi funkciót sértő vagy egyébként a bejelentés tartalmától eltérő magatartás (használat és hasznosítás) esetén a használat/hasznosítás adott módjának megtiltásáról, - minősített többségű döntéssel;
- közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, beszámoltatásáról, úgy - 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 teljesíteti 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, anol 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 a 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: a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadok 50%-ot meghaladó arányú szavazata.
- egyhangú döntés: a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent valamennyi tulajdoni hányad egybehangzó szavazata.
- minősített többségű döntés: az összes tulajdoni hányadoknak az egyszerű többséget meghaladó arányú szavazata.
- 2/3-os döntés: az összes tulajdoni hányadok 2/3-át meghaladó arányú szavazata.
- 4/5-ös döntés: az összes tulajdoni hányadok 4/5-ét meghaladó arányú szavazata.
- minden tulajdonostárs egyhangú döntés: az összes tulajdoni hányadok egyhangú és egybehangzó szavazata.

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 eldöntése a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság feladata. Ennek tényét, eredményét és határozatát jegyzőkönyvbe kell foglalni, eredményéről írásban kell tájékoztatni a tulajdonostársakat.

Írásbeli szavazás szabályai:

- Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni:
  a. a szó szerinti határozati javaslato(ka)t
  b. a határozati javaslat(ok)ra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodom, stb.)

c. a szavazat leadásának helyét és módját.

- A kitöltött szavazólap akkor érvényes, ha a fentieken kívül tartalmazza:
  a. A határozati javaslattal/ javaslatokkal összefüggő egyértelmű választ (beikszeléssel, aláhúzással, stb.)
  b. A kitöltés időpontját
  c. A tulajdonostárs nevét.
- A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig a közös képviselőhöz vissza kell juttatni, aki megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazatokat összeszámlálja, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel.
- Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.
- A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a törvényben szabályozott jogorvoslati lehetőség.
- Az írásbeli szavazás kezdeményezése ugyanúgy működik, mint a közgyűlés összehívásának kezdeményezése.

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

A közgyűlés döntéseiről határozatot tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni, 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 tulajdonostársakat írásban, 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 határidő 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.

VII. A közös képviselő, társasházkezelő

1. **A közös képviselő feladatai**

A Társasház 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:

- a két közgyűlés közötti időtartamról a közgyűlésnek beszámolni
- abban az esetben ha a társasház bármilyen jogcímen személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat gyakorolni
- 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
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében
- közölni a közös költséget, beszedéséről intézkedni és érvényesíteni a Társasház ezekkel kapcsolatos igényeit
- évente költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza: a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat / a tervezett fenntartási és

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
11992952-06506243-

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

felújítási munkákat / a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként;
- 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;
- a Társasház közös nyilvántartásait vezetni;
- pénzforgalmat köteles a mindenkori számviteli törvény alapján kezelni;
- a közösség iratait őrizni, a közgyűlés döntéseiről az érintetteket, illetve a tulajdonostársakat értesíteni;
- az adó-, a számviteli-, a társadalombiztosítási-, az SZJA törvény illetve utasítás által előírt okmányokat vezetni és azt időben megfelelően az illetékes a hatóság elé terjeszteni;
- a Társasház képviseletét ellátni a bíróság és más hatóság előtt;
- 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.

Ha a közös képviselő egyben a társasház kezelői feladatait is ellátja, akkor a közös képviselői munkát csak ingatlankezelő, vagy társasházkezelő szakképesítéssel rendelkező gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy természetes 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.

4. **A társasházkezelő feladatai**

Ha a közös képviselő nem látja el a társasház kezelési feladatait, akkor a társasházkezelői munkát csak ingatlankezelő, vagy társasházkezelő szakképesítéssel rendelkező gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy természetes személy láthatja el.

A társasházkezelő feladata a tulajdonosok felhatalmazásából ellátandó ingatlanvagyon kezelése a társasház közgyűlésének, a társasházról szóló törvény és más jogszabályok figyelembevételével hozott határozata szerint, továbbá a közgyűlési határozatok végrehajtása, valamint a közös képviselői előterjesztések előkészítése, szakmai javaslatok elkészítése. A társasházkezelő a közös képviselő szakmai tanácsadója.

Gazdasági, számviteli és pénzügyi tevékenység:
- éves költségvetési javaslat elkészítése a közgyűlési döntéshez,
- a tulajdonos közösköltség-hozzájárulásának kiszámítása az alapító okirat vagy szervezeti-működési szabályzat alapján, illetve közgyűlési jóváhagyása után annak közlése,
- a bankszámlákkal, pénztárral kapcsolatos könyvvezetési feladatok szakszerű ellátása,
- nyilvántartás vezetése a tulajdonosi közösköltség-befizetési kötelezettségről és a teljesítéséről,
- a közös tulajdon bérletek nyilvántartása, a bérlők részére bérleti díj közlés és a bérleti díj beszedése,

- a központi fűtést és melegvíz-szolgáltatást igénybe vevő fogyasztók fűtőberendezésének, hőfogyasztásának ellenőrzése,
- a közmű-fogyasztásmérők leolvasásának ellenőrzése.

IX. A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

A Társasház működésének, gazdálkodásának ellenőrzését legalább 3 tagú -tulajdonostársak közül választott- számvizsgáló bizottság végzi.

1. A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre

A számvizsgáló bizottság:

- előzetes (lagalább 5 munkanappal előtte) időpont-egyeztetés alapján bármikor ellenőrizheti a közös képviselő társasházzal kapcsolatos ügyintézését, illetve havonként a társasház pénzforgalmát;
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, határozat- tervezeteket, így különösen a költségvetést és az elszámolást, szabályzatok módosítását, pályázati anyagokat, valamint a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott értékhatár feletti számlákat és kifizetéseket;
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására, az előző év értékelése alapján jutalmazására;
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.
- a közös képviselővel a megbízási szerződést - a közgyűlés határozat keretei között - a számvizsgáló bizottság elnöke köti meg, a számvizsgáló bizottság jóváhagyásával.
- a társasház ügyrendjének (gazdálkodási és ellenőrzési szabályzatának elkészítése,
- beszámol a közgyűlésnek a tevékenységéről, ellenőrzésekről, azok értékeléseiről, tapasztalatairól,
- nem terjed ki hatásköre a közös képviselő utasítására, feladatok, megbízások adására,
- közgyűlési napirendi pontokra javaslattétel,
- birtokvédelmi eljárás írásos kezdeményezése a közös képviselő felé,
- írásbeli szavazás eredményét rögzítő jegyzőkönyv aláírása,
- ügyintézéssel kapcsolatban felmerülő panaszokat a közös képviselővel egyezteti. Ha ez nem vezet eredményre akkor szükség esetén kezdeményezi a közgyűlés összehívását,
- selejtezési jegyzőkönyv aláírása,
- továbbítják a lakók, tulajdonosok által felvetett közérdekű kérdéseket, javaslatokat a közös képviselő felé,
- közös képviselő váltásnál az iratokat a számvizsgáló bizottság veszi át és adja tovább az új közös képviselőnek,

2. A számvizsgáló bizottság szervezete és működése

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

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 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 levő 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.

XI. Szabályzatok

2. **Az SZMSZ módosítása, megszüntetése**
az SZMSZ szabályai a jelenlévő tulajdoni hányadok 1/2-es többségével módosíthatók.
Az SZMSZ-t az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

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 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.

XII. Egyéb rendelkezések, értelmezések

1. **A Társasház alapító okiratának, szabályzatainak megszegése**
A jelen Szabályzatokat megszegő tulajdonostársat a Társasház közgyűlése, illetve a Társasház közös képviselője 1 (egy) alkalommal írásban felszólítja a szabályszegő magatartás felhagyására, illetve a mulasztás teljesítésére.
Amennyiben a felszólításban a teljesítésre meghatározott határidő eredménytelenül telik el a Társasház közgyűlése elé terjeszti a közös képviselő.

Markotán Tibor
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
11992952-06506243

Dr. Balogh Attila
ellenjegyző ügyvéd

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 magántitok-sértésnek.
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 portaépületben, valamint az egyes 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 Alapítótól tulajdont szerzők 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 Alapító jogutódaivá válnak és az Alapítót illető jogok és az általa vállalt kötelezettségek rájuk eső részét változatlan terjedelemben gyakorolják és teljesítik.

6. **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 levő ingatlan és épületfelszerelés 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 használatat lényegesen 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,

7. **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.

8. **Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások**

Az állagvédelmet meghaladó, fenntartás, felújítás és korszerűsítés körét meghaladó, jellemzően az épület bővítése, új létesítmény építése

XIII. 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 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,

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

- 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 gépkocsi beállót használó, illetve a teremgarázsba kerülő gépjármű típusát, forgalmi rendszámát, tulajdonosát és/vagy üzemben tartóját,
- 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.

XIV. 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 tulajdonostársak elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2005. május 27.

MARKOTÁN TIBOR

Társasház képviselője

TÁRSASHÁZ Nagykanizsa, Platán sor 1. ...

Készítette és ellenjegyzete:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA Dr. Balogh Attila ügyvéd 8800 Nagykanizsa, ...

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.

3. 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. saját, kizárólagos használatában levő gépkocsi beálló helyen, vagy az erre kijelölt helyen) konténerben tárolhatja és az építés befejezését követően a törmeléket saját költségén elszállítani köteles.

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
11992052-06506243

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

Az illetékes építési hatóság engedélye nélkül a megengedettnél súlyosabb tárgyakat a lakásban elhelyezni tilos

4. **Kerékpár, segédmotor-kerékpár elhelyezése**

Kerékpárt, segédmotor-kerékpárt csak az erre kijelölt közös tulajdonú helyiségben, illetve az erre a célra kialakított tárolóban 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 helységekben 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 tulajdonú 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 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 el-

helyezett táblákért külön díjazás csak akkor kérhető, ha egy tulajdonostárs több táblát akar kihelyezni, vagy a tábla a közgyűlés által előírt méretet meghaladja.

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 - gépjárműtárolókban tartott gépkocsik üzemanyagtartályaiban található üzemanyagon, valamint a háztartásban, a 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.

12. **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 elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2005. május 27.

TÁRSASHÁZ
Nagykanizsa, Platán sor 1.
Szisz.:11992852-00506243-10000001

MARKOTÁN TIBOR
Társasház képviseletében

Készítette és ellenjegyezte:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd