A NAGYKANIZSA, SZEKERES J. U. 13. SZ. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Társasház Nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban ***2541 hrsz*** alatt bejegyzett Alapító okirata a ***Társasházakról szól 2003. évi CXXXIII. törvény*** rendelkezéseinek figyelembevételével módosult.

A Közgyűlés a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a 2014. január 29-én kelt, 2014. 3. számú határozatával elfogadta, ezután a Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit , valamint a közös költség viselésének szabályait az tartalmazza.

Hatálybalépés időpontja: 2014. január 29.

A Közgyűlés levezető elnöke: Pásztori Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Pásztori Jánosné

A jegyzőkönyv hitelesítői: 1: Major Zsuzsanna
2: Takács Margit

Nagykanizsa, 2014. február 11.

A NAGYKANIZSA, SZEKERES J. U. 13. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

-

A.)fejezet

BEVEZETŐ RÉSZ

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

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

2.) Az épületszerkezet az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés, és felszerelési tárgy akkor is ***közös tulajdonba*** tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

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

4.) A külön tulajdonba, vagy kizárólagos használatba kerülő egységekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi egységben vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeznek, a ***kár forrását képező egység tulajdonosa, használója a felelős, kivéve***, ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz -, villany-, gázvezeték vagy csatorna berendezés okozza.

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

6.) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az összes tulajdoni hányad szerinti ***legalább 4/5-ös szavazat többséggel*** határoznak a tulajdonostársak. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

7.) A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

8.) A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak ***felújítási alapot*** képeznek. A felújítási alap mértékét, a befizetendő összegek nagyságát a ***Társasház közgyűlése*** határozza meg. A felújítási alap pénzeszközeit a közgyűlés határozata alapján felújítási költségekre lehet felhasználni. Ilyen pl:

a.) az épület rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan munkára, amely

- az épület elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti üzembiztonságának vagy használhatóságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja,

- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő,

b.) a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű átalakításra, korszerűsítésre,

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

9.) Az épület közös tulajdonban lévő részeit, valamint a felszereléseit és berendezéseit együtt legalább ***tűzkár elleni kár ellen*** biztosítani kell. Káresemény esetén a kapott kártérítési összeget az ***épület közös tulajdonú részeinek helyreállítására*** kell fordítani. Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés, vagy berendezés megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. Olyan kár megtérítése, amelyet

valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy rendeltetésellenes használattal okozott, az ***illető tulajdonostársat*** terheli.

10.) A tulajdonostársak felelősek az alábbi ***tűzvédelmi szabályok*** betartásáért:

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

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

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

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

e.) Minden lépcsőházban jól látható helyen el kell helyezni a segélykérő telefonszámokat. Ha nyilvános telefon nincs, segélykérés céljára a magántelefont is minden tulajdonostárs köteles rendelkezésre bocsátani.

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

g.) A bejelentőnek az alábbiakat kell közölni:

- *a tűzeset pontos helyét (utca, házszám, lépcsőház)*
- *mi ég, milyen káreset történt, mi van veszélyeztetve*
- *élet vagy vagyontárgy van –e veszélyben*
- *a bejelentő neve és telefonszáma*

h.) A bejelentéssel egyidőben riasztani kell a ház lakóit. A tűzoltást, a mentést meg kell kezdeni a rendelkezésre álló kézi tűzoltó készülékekkel, és egyéb anyagokkal, míg a tűzoltók meg nem érkeznek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. fejezet

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, HATÁSKÖRE

A.) A közgyűlés

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

-1.) A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a.) az Alapító Okirat elfogadása, módosítása
b.) a Társasház közösség megszüntetése
A fenti pontokban foglaltakról valamennyi tulajdonos egyhangú döntésével határoznak, figyelemmel a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 10 § (3) bekezdésére.
c.) A közös tulajdonú épületrészekkel összefüggő rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és e kiadásokról szóló döntés.

E pontban foglaltakról valamennyi tulajdonos legalább 4/5-ös szavazat többségével határoznak a tulajdonostársak.

d.) A Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) megalkotása, módosítása

e.) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, a hasznosítás megváltoztatásáról szóló döntés meghozatala.

Ezen pontokban foglaltakról az összes tulajdoni hányad 50 % + 1 szavazat többségével határoznak a tulajdonostársak.

f.) A számviteli szabályok szerinti éves költségvetés és beszámoló elfogadása és az intéző bizottság részére a jóváhagyás megadása.

g.) A Társasház fenntartásáról a közösséget a fenntartással valamint az üzemeléssel összefüggésben terhelő kötelezettségekről, költségvállalásról szóló döntés meghozatala.

h.) A közös képviselő díjazásának meghatározása,

i.) A közös képviselő valamint a Számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése

j.) A házirend megalkotása, módosítása

k.) Minden olyan ügyben való döntéshozatal, amelyet a Szervezési és Működési Szabályzat(SZMSZ) nem utal a Közös képviselő / Intéző bizottság vagy a Számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

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

2.) A Közgyűlés működése:

2.1. A Közgyűlést a ***közös képviselő*** hívja össze. A Közgyűlésre minden tulajdonost írásban, a napirendek megjelölésével kell meghívni. A Közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontokban hozhat határozatot. A napirendben nem szereplő ügyekben érvényes határozatot hozni nem lehet.

2.2. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a ***Közgyűlés időpontja előtt 8 nappal*** meg kell küldeni, ha a törvény eltérően nem rendelkezik. A hirdetőtáblán is elhelyezhető az írásbeli meghívó.

2.3. A közgyűlést szükség szerint, de ***legalább évente egyszer tartani kell.*** Minden évben ***legkésőbb május 31-ig*** meg kell tartani a Közgyűlést az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról.

2.4. Ha az összes tulajdoni hányad ***legalább 1/10-vel rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok*** megjelölésével írásban kérik a Közgyűlés összehívását, ***kötelező*** az összehívás. Ha a Közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti a kérést, úgy a közgyűlést a ***tulajdonosok*** vagy ***az***

általuk megbízott személy, pl. a Számvizsgáló bizottság elnöke hívja össze.

2.5. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a ***tulajdoni hányadnak több, mint felével rendelkező tulajdonosok*** képviseltetik magukat. A tulajdonosok távollétük esetén írásos meghatalmazással képviseltethetik magukat. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően a Közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a Közgyűlés jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

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

2.7. Ha a Közgyűlés határozatképtelen, az eredetivel azonos napirendi pontokkal, vagy ha határozatképtelenné vált, a berekesztést követő fennmaradt napirendi pontokkal meg kell ismételni a határozatképtelen gyűlést követő ***15 napon belüli időpontban***.

2.8. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a közgyűlési meghívóban fel kell tüntetni azzal a kiegészítéssel, hogy annál a napirendnél, ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, és az a megismételt közgyűlésen nincs meg, abban a napirendben határozat nem hozható.

2.9. A Közgyűlésen a határozatot is tartalmazó ***jegyzőkönyvet*** (melyet 5 évig kell őrizni) kell vezetni , amelyet a Közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyvvezető, és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthet, és arról másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

2.10. A Közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a Közgyűlés megtartásától számított ***8 napon belül*** értesíteni kell.

2.11. Bármelyik tulajdonostárs a határozat meghozatalától ***számított 60 napon belül (jogvesztő határidő)*** keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását, ha véleménye szerint a határozat *jogszabályt, az Alapító Okiratot, vagy az SZMSZ*

rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével áll.

Az írásbeli szavazás

3.1. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a hatályos társasházi törvény alapján felhatalmazza a közös képviselőt, hogy írásbeli szavazást rendeljen el. Írásbeli szavazást írásos előterjesztés alapján lehet tartani. Az írásbeli szavazás tárgyaként megjelölt kérdésről az összes információt az írásbeli előterjesztésnek tartalmazni kell.

3.2. ***A szavazás lebonyolítása:*** A számvizsgáló bizottság elnökének az ellenjegyzésével a közös képviselő írásbeli határozati javaslatot készít. Ezen határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban, egyenként szavaznak.
A közös képviselő valamennyi tulajdonostárshoz eljuttatja az írásbeli határozati javaslatot. A szavazólap tartalmazza: A tulajdonostárs nevét, tulajdoni hányadát és aláírását, valamint a társasház pecsétjét. A szavazólapon három szavazási lehetőség szerepel:

- igen
- nem
- tartózkodom

A szavazás a választott döntés melletti kör bekeresztezésével történik.
A szavazólapok kiadását követő 10 nap után a közös képviselő összegyűjti, és a számvizsgáló bizottság elnökével összeszámlálja a szavazatokat. Az összeszámlált szavazatokról a számvizsgáló bizottság elnöke és a közös képviselő jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet aláírásukkal hitelesítenek.
A tulajdoni hányadok szerinti szavazati arányok alapján megállapítják a határozatot, majd az eredményről írásban tájékoztatják az egyes tulajdonostársakat. A közös képviselő köteles a közös hirdetőtáblára is kifüggeszteni a határozatot.

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

3.4. Bármelyik tulajdonostárs a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – amely jogvesztő határidő – keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, ha álláspontja szerint a határozat jogszabályt, az SZMSZ vagy az Alapító Okirat rendelkezéseit sérti.

3.5. Nem lehet írásbeli szavazást elrendelni:
- a társasház költségvetése és

➢ a beszámoló elfogadása tárgyában.

B.) Közös képviselő / Intézőbizottság

A Társasházi közösség ügyintézését a ***közös képviselő / Intézőbizottság*** látja el, aki képviseli a Társasházat külső szervek, illetve személyek irányában.

Akkor, ha nem valamelyik tulajdonostárs a választott közös képviselő és a megválasztott személy az ingatlankezelést és a társasház kezelést üzletszerűen, ***egyéni vállalkozóként*** vagy valamilyen ***gazdasági társaság tagjaként*** végzi, külön jogszabályban meghatározott ***szakképesítés igazolása,*** valamint vele a feladatra kötött ***megbízási szerződés*** elfogadása szükséges a közös képviselet ellátásának végzéséhez. A Társasház képviseletében a megbízási szerződés aláírására a ***Számvizsgáló Bizottság jogosult.*** A közös képviselő megválasztása ***határozatlan időre szól,*** azonban őt a Közgyűlés bármikor felmentheti e tisztsége alól, mely által a vele kötött megbízási szerződés is azonnali hatállyal megszűnik. A mindenkori közös képviselő jogosult használni megfelelő térítési díj ellenében a saját telefonját és számítógépét.

Amennyiben a társasházi közösség ügyintézését Intéző Bizottság látja el, a bizottság tagjait a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. Az Intéző bizottság legalább *egy elnökből és két tagból* áll, és szükség szerint ülésezik. Az elnököt a *Közgyűlés* választja meg.

1.) A közös képviselő / Intézőbizottság hatáskörében eljárva köteles:

1.1. a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani.
Gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek. A közös képviselő / Intéző Bizottság köteles gondoskodni arról, hogy a Társasház működése megfeleljen a számviteli előírásoknak,

1.2. minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

1.3. közölni és beszedni a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
Köteles minden törvényes eszköz és jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség és annak járulékai beszedéséhez,

1.4. a közüzemi díjak és a szolgáltatások áremelkedése miatti növekedés azonnali érvényesítésére a közös költségben, közgyűlésen meghozott határozat után

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

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

1.7. A külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére, részükre a ***Közgyűlési Határozatok könyvét,*** illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó ***határozatokat*** bemutatni, a tulajdonos kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a ***közös költség tartozásáról,*** amely nyilatkozatnak tartalmazni kell az esetleges hátralék összegét is. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadók.

1.8. évenként elkészíteni a ***költségvetési javaslatot*** és az ***éves beszámolót*** (elszámolást).

1.9. ha a Társasház bármilyen jogcímen (munkaviszony, megbízásos jogviszony) személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat ***a közös képviselő / Intéző Bizottság*** gyakorolja.

A költségvetésbe és a felújítási tervbe fel nem vett, előre nem látható *100.000-Ft-ot, azaz egyszázezer forintot meghaladó* költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő / Intéző Bizottság csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával végeztetheti, illetve rendelheti meg, kivéve az életveszélyt, balesetveszélyt előidéző, valamint az épület biztonságát veszélyeztető okok megszüntetése érdekében tett azonnali beavatkozást igénylő munkálatokat. Ezen munkálatok megrendeléséhez szükséges a Számvizsgáló bizottság előzetes engedélye és a közgyűlés utólagos tájékoztatása.

2.) <u>Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell</u>:

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

2.2. Záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve

2.3. Tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket

2.4. A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát

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

3.) A költségvetési javaslatnak tartalmazni kell:

3.1. A közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével,

3.2. A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként

3.3. A tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási, fenntartási munkákat

4.) A tulajdonostárs közös költség tartozása esetén a közös képviselő / Intéző Bizottság feladata:

4.1. A Közgyűlés az SZMSZ jelen rendelkezése által felhatalmazza a közös képviselőt / Intéző Bizottság elnökét, hogy annak a tulajdonosnak, akinek ***kettő havi közös költség elmaradása van***, írásos felszólítást küldjön. ***Három havi*** elmaradás esetén és további nemfizetés esetén fizetési meghagyást kell kiadatni a kinnlevőség beszedése érdekében.

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

4.3. A közös képviselő / / Intéző Bizottság elnöke ilyen irányú ***intézkedését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba*** kell foglalni, és a hátralékos tulajdonos részére haladéktalanul kézbesíteni kell. A határozat ellen az érintett annak meghozatalától számított ***60 napos jogvesztő határidőn*** belül a tulajdonos keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a határozat hatályon kívül helyezését.

4.4. A közös képviselő / / Intéző Bizottság elnöke a közös költség hozzájárulás elmaradása utáni írásbeli felszólítás, fizetési meghagyás kiküldésekor, jelzálogjog bejegyzésekor vagy törlésekor köteles az összeg összes addig felmerült, számlával igazolt költséget is érvényesíteni.

5.) A közös képviselőre / Intéző Bizottságra vonatkozó előírások:

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

5.2. A közös képviselő / Intéző Bizottság feladata ellátásáért tiszteletdíjban részesülhet, melynek összegét a Közgyűlés jogosult megállapítani. A közös képviselő / / Intéző Bizottság a társasházi törvényben, az SZMSZ - ben, valamint a –megbízási szerződésben meghatározott feladatait meghaladó és a Közgyűlés által meghatározott, a Társasház közössége érdekében végzett bármilyen egyéb tevékenysége után igényt tarthat indokolt kiadásainak megtérítésére is.

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

5.4. A közö– képviselő / Intéző Bizottság hatáskörére és minden egyéb, a megbízási szerződésben, valamint az itt nem szabályozott kérdésben a mindenkor hatályos társasházi törvény rendelkezései a mérvadók.

C.) A Számvizsgáló Bizottság:

Legalább ***egy elnökből*** és ***két tagból*** álló Számvizsgáló Bizottságot kell választani a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársaknak saját maguk közül minden társasházban, ahol a külön tulajdonok száma ***a 25-öt meghaladja.*** Megbízatásuk határozatlan időre szól. A Számvizsgáló Bizottság tagjai maguk közül választják meg az elnököt. A Bizottság tagjai feladatukat díjazás nélkül látják el – kivéve ha a társasházi közgyűlés díjazást állapít meg -, de igényt tarthatnak az indokoltan felmerült költségeik megtérítésére, melyről a Közgyűlés dönt.

1.) A Bizottság feladata:

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

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

III.) fejezet

A tulajdonos kötelessége

1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonát. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, vagy a lakás használója betartsa azt a rendelkezést, hogy a tulajdonostárs jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

2. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú helyiségében, lakásában a közös képviselő az épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzési és fenntartási munkák elvégeztetése céljából bejuthasson. Ez a jogosultság másik tulajdonostársat is megillet, ha a tulajdonában keletkezett kárral vagy munkálattal összefügg (pl: átázás, stb.)

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

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

a.) a külön tulajdona vonatkozásában a tulajdonosváltozást ***8 napon belül***
b.) a lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban közzétett személyi adatait, a jogi személy nyilvános adatát

5. A tulajdonos köteles a mindenkori közös költséget a saját nevében a ***tárgyhónap 15-ig*** megfizetni. Ez alól kivételt képezhet az az eset, ha két

tanúval aláíratott, szabályos meghatalmazásban feljogosítottak - pl: bérlő, nem tulajdonos családtag – teszik ezt, melyről a tulajdonos köteles előzetesen értesíteni a közös képviselőt/Intéző Bizottságot.

6. Az a tulajdonostárs, aki a társasházi törvényben és a jelen SZMSZ-ben előírt fizetési kötelezettségét elmulasztja, a hátralék tőkeösszegén felül - a késedelembe esésétől számított mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

7. A jelen SZMSZ szerint készült és a megkapott táblázatban rögzített nagyságú közös költséget átutalással, vagy a társasház számlavezető pénzintézeténél, a tárgyhó 15. napjáig kell megfizetni.

7.) <u>Közös költségek</u>:

<u>7.1. A közös költség költségnemei:</u>

1. *Lépcsőházi villany (Ft / lakás / hó)*
2. *Szemétszállítás (Ft / lakás / hó)*
3. *Bank költség + egyéb költség (Ft / lakás / hó)*
4. *Víz alapdíj – mérés elszámolási különbség (Ft / lakás / hó)*
5. *Biztosítás (Ft / lakás / hó)*
6. *Vízdíj (Ft / m3)*
7. *Fundamenta (Ft / lakás / hó)*
8. *Karbantartás (Ft / tulajdoni hányad / hó)*
9. *Közös képviseleti díj (Ft / lakás / hó)*
10. *Kéményseprés (Ft / lakás / hó)*

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

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

7.3. A felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot kell képezni. Ennek mértékéről a Közgyűlés határoz. Alapképzést a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában kötelesek finanszírozni.

7.4. Almérő hiányában *7* ***m3 / fő / hó*** átalány fizetésére köteles a tulajdonos.

A törvényben meghatározott 8 év lejárati időn belül nem hitelesített és nem plombált óra esetén a hitelesítés lejártát követő hónap első napjától 7 m3 / fő / hó átalány fizetése kötelező.

7.5 A vízszolgáltató a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően számláz a társasháznak (lásd: 38/1995. (IV. 5.) Korm. rend.)

7.6. A szolgáltató felé a vízdíj elszámolása a társasház nevén szereplő bekötési vízmérőn mért vízmennyiség alapján történik, így a a havi fogyasztást rögzítő számlán szereplő összeg és a közös költség részeként az egyes tulajdonosok által a külön tulajdonok almérői állásának alapján a társasház részére befizetett vízdíj összege között esetenként különbség mutatkozhat.

7.7. A bekötési főmérőn mért és a szolgáltató által a társasháznak leszámlázott fogyasztás és az almérők utáni befizetésekből esetlegesen adódó különbség összege minden esetben – így csőtörés esetén is – a külön tulajdonok között egyenlő arányban kerül szétosztásra. Ezen összeg a közös költséget terheli.

7.8. A közös költségeket a közös képviselő tulajdonokra lebontva táblázatban rögzíti, amit az esetleges árváltozások után haladéktalanul aktualizálni köteles. A közös képviselő aláírásával hitelesített táblázat a tulajdonosok részére a társasházban szokásos módon az egyes változtatásoknál a tulajdonosok részére írásban kiadásra kerül, ennek hiányában a közös képviselő köteles egy példányt kifüggeszteni a közös hirdetőtáblára.

7.9. A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, szennyvízelvezető csatornának, zárt rendszerű szennyvíztárolónak javítási és pótlási költségei akkor is a Társasházat terheli, ha a javítási, pótlási munka valamely külön tulajdoni illetőséget képező épületrészen átmenő vezetékrészen merül fel.

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

7.11. A közös költségek összegét, mértékét évente a Közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés által megállapított közös költséget a megszabott határidőig köteles a tulajdonos befizetni.

7.12. A Közgyűlés a kezeléssel kapcsolatos pénzügyi, műszaki feladatok elvégzésével kezelőt, vagy kezelő szervezetet bízhat meg. A kezelő díjazását a Közgyűlés határozza meg.

7.13. A társasházi közös költségek megfizetésének elmulasztása esetén a hátralék behajtása végett a közös képviselő köteles eljárni, esetenként ügyvédet bízhat meg az eljárás lebonyolítására.

7.14. A közgyűlés helyettest jelölhet ki a közös képviselő akadályoztatása esetén (szabadság, betegség).

8. *Házirend*

A házirend hatálya kiterjed mindazokra, akik a ***Nagykanizsa, Szekeres J. u. 13. szám*** alatti társasházban laknak vagy tartózkodnak.

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

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

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

8.3. A társasházra vonatkozó utasítások:

- Az 1959 . évi Polgári törvénykönyv IV. fejezete
- A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
- Lakásbérlet szabályai (Ptk. XXXVIII. fejezet 1. pontja 423§-425§)
- Lakásbérletre szóló 1993. évi CXII. Törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezik.
- Önkormányzati rendeletek

8.4. A tulajdonostársak ill. lakók egymáshoz való viszonya:

a./ A lakását a tulajdonostárs, illetve bérlő (albérlő) csak a rendeltetésének megfelelően használhatja. Ettől csak a közgyűlés határozata alapján térhet el.

b./ A lakásban – és engedéllyel a közös helyiségben – kisebb munkákat végezhet, ez azonban az épület statikai állapotát nem befolyásolhatja, a lakók nyugalmát nem zavarhatja. Akik az említettek ellenére – a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen - eszközöl

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

c./ A közös helyiségek birtoklására minden lakótárs egyformán jogosult. A közösen használt helyiségek birtoklására minden lakótárs egyformán jogosult. A közösen használt helyiségek használatáért külön fizetni nem kell, az a közös költségben benne foglaltatik,- felosztásuk a lakótársak között megegyezéses.

d./ Szigorúan be kell tartani a társasházon belül és közvetlen környékén a tűzbiztonsági előírásokat. A közös és a külön tulajdonban csak a tűz-, vagyon és személyi biztonsági előírások betartásával lehet munkát végezni, végeztetni.

8.5. A tulajdonostárs, illetve lakó köteles gondoskodni:

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

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

8.6. A társasházban TILOS:

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

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

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

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

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

8.11. Fontosabb telefonszámok:

MENTŐK:	**104**
TŰZOLTÓSÁG:	**105**
RENDŐRSÉG:	**107**
SEGÉLYKÉRŐ :	**112**

IX. Záró rendelkezések

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

Nagykanizsa, 2014. február 11.

.....
közös képviselő

Ellenjegyzem:

.....
Dr. Szabó Mária
ügyvéd, társasági szakjogász

DR. SZABÓ MÁRIA ÜGYVÉDI IRODA
Adószám: 18103627-3-20
8756 Nagyrécse, Kossuth u. 15
Tel.: 06-70-319-7371