A NAGYKANIZSA TELEKI U. 24. SZ. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Társasház a Nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban 2529..... ***hrsz*** alatt bejegyzett Alapító okirata a Társasház 2004..11..18.....-én megtartott közgyűlésén a ***Társasházakról szól 2003. évi CXXXIII. törvény*** rendelkezéseinek figyelembevételével hozott határozatainak megfelelően módosult.

A Nagykanizsán,1991..05..25- ***kelt társasháztulajdont Alapító Okirat alábbi pontjait a közgyűlés hatályon kívül helyezi:***

- *A Társasház ügyeinek intézése*
- *A Társasházzal kapcsolatos költségek viselése*

A Közgyűlés a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a 2004..nov..18....-én kelt,...1/2004....számú határozatával elfogadta, ezután a Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit , valamint a közös költség viselésének szabályait az tartalmazza.

Hatálybalépés időpontja: 2004....nov....01....

A Közgyűlés levezető elnöke: .....

Jegyzőkönyvvezető: .....

A jegyzőkönyv hitelesítői: 1.....
2.....

Nagykanizsa, 2004....nov....18....

A NAGYKANIZSA TELEKI U. 24. SZ. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

-

I. fejezet

BEVEZETŐ RÉSZ

Közös tulajdonba tartozik az épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás, valamint 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.

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.) 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.

9.) 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. Ha a tűz a lépcsőházra is kiterjed, menekülésre felhasználható a tetőkijárat is.

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.
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*** 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

A Társasházi közösség ügyintézését a ***közös képviselő*** 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.

1.) *<u>A közös képviselő hatáskörében eljárva köteles:</u>*

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 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,

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*** 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 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.

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 feladata:

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

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

4.3. A közös képviselő 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 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 vonatkozó előírások:

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

5.2. A közös képviselő feladata ellátásáért tiszteletdíjban részesülhet, melynek összegét a Közgyűlés jogosult megállapítani. A közös képviselő 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, 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 közös képviselő 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 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 az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

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) ***6 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 10-ig*** megfizetni. Ez alól kivételt képezhet az az eset, ha két tanuval aláiratott, 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 társasházban rendszeresített csekken , a tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

7.) Közös költségek:

7.1. A közös költség költségnemei:

1. *víz-és csatornadíj*
2. *a közös képviselő megbízási díja (Ft / tulajdon)*
3. *közös villany (Ft / tulajdon)*
4. *kéményseprés (Ft / tulajdon)*
5. *szemétszállítás (Ft / tulajdoni hányad)*
6. *ügyviteli és posta költségek, bankköltségek (Ft / tulajdon)*
7. *bankköltségek (Ft / tulajdon)*
8. *karbantartási költségek (Ft / m2)*

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. A tulajdonosok a hiteles, plombált almérőket havonta saját maguk olvassák le, és a fogyasztott víz mennyiségét a táblázatban megadott mértéknek megfelelően a közös költség részeként befizetik a társasház számlájára. Kiszámítása: az almérő által mért külön tulajdonos belüli fogyasztás x Ft / m3 + a közös helyiségekben mért vízfogyasztás.

7.5. Almérő hiányában ***5 m3 / fő / hó*** átalány fizetésére köteles a tulajdonos. A törvényben meghatározott 6 év lejárati időn belül nem hitelesített és nem plombált óra esetén a hitelesítés lejártát követő hónap első napjától 6 m3 / fő / hó átalány fizetése kötelező.

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

7.7. 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. Amennyiben ez a különbség a 7%-ot meghaladja, akkor a közös képviselő szakember bevonásával ellenőrző vizsgálatot kezdeményez, amelynek az eredményéről írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

7.8. 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 tulajdoni hányadainak arányában kerül szétosztásra. Ezen összeg a közös költséget terheli.

7.9. 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 kiadásra kerül, illetve a közös képviselő köteles egy példányt kifüggeszteni a közös hirdetőtáblára.

7.10. 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.

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

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

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

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

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

8. Házirend

8.1. A házirend hatálya kiterjed mindazokra, akik a ***Nagykanizsa, Teleki u. 24. szám*** alatti társasházban állandóan vagy ideiglenesen laknak vagy tartózkodnak. A bérlőre vonatkozó szabályok irányadók az épületben tartózkodó személyekre, függetlenül attól, hogy ott milyen minőségben tartózkodnak. A házirend a lakóépületek és a hozzá tartozó területek nyugalmát, az együttélés szabályainak megtartását, a lakóépületek és tartozékai állagának megóvását és ezzel együtt a személyi tulajdon védelmét kívánja elősegíteni.

8.2. A házirend megtartása mindenkire nézve kötelező. A közös képviselőnek joga van a házirend betartását ellenőrizni.

8.3. A lakók kötelesek

- a közös használatra szolgáló helyiségeket naponta pormentesen felsepertetni, valamint a szükségletnek megfelelően, de legalább hetenként egyszer felmosatni,
- gondoskodni arról, hogy a közös használatra szolgáló helyiségek félévenként legalább egyszer nagytakarításra kerüljenek,
- az ingatlan előtti járdát felsepertetni és szükség szerint locsoltatni, télen a járdát a hótól megtisztíttatni, és a lépcsők, valamint a járdák síkosságát megszüntetni,
- szükség esetén a közös használatra szolgáló helyiségekben, területeken a rovarok, férgek és rágcsálók irtásáról gondoskodni.

8.4. Szigorúan tilos

- a társasházi közös helyiségekben (pince, padlás) – tároló helyiségek kivételével – bútorokat és egyéb tárgyakat a tulajdonostársak engedélye nélkül elhelyezni,
- a Társasház bejárata előtt parkolni
- szőnyeget, ágyneműt, lábtörlőt stb. ablakban porolni vagy kirázni de. 8 – 16 óráig,

- a lakók közös használatára szolgáló helyiségekben és területeken köpködni, szemetelni vagy ezeket más módon beszennyezni,

- virágot, dísznövényt ablakok párkányán kellő megerősítés nélkül elhelyezni,

- a lakást a közös használatra szolgáló helyiségek felé szellőztetni,

- a lakásban és a közös használatú helyiségekben (területen) nagy hangerővel rádiózni, televíziózni, hangosan mulatni, énekelni, lármázni, zajos tevékenységet folytatni, vagy a szomszédos lakók nyugalmát más módon zavarni,

- a lakásban és a közös használatra szolgáló mellékhelyiségekben állatot – énekes- és díszmadarak, eb és macska kivételével – tartani,

- a vízlefolyóba, WC kagylóba szemetet, hulladékot vagy más olyan tárgyat, anyagot elhelyezni, leengedni, amelyek a lefolyó csövének megrongálódását vagy a csatorna eldugulását okozhatják,

- a mellékhelyiségekben és az udvaron szemetet, hulladékot felhalmozni nem szabad.

- Eb tartásához a ***közvetlen szomszédok*** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

8.5. Ahol a gyermekek részére külön játszóterület nem biztosítható, ott az udvar megfelelő részét kell erre a célra kijelölni. A játszóterület kijelölése a közös képviselő feladata.

8.6. A ház kapuját este 20.00 órától reggel 6.00 óráig zárva kell tartani.

A Szervezet és Működési szabályzatban tételesen fel nem sorolt esetekben a Társasházakról szóló mindenkor hatályos törvény és a Polgári törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 2004...nov. 18.....

Ellenjegyzem:

Dr. Szabó
.....
ügyvéd, szakközgazdász

DR. SZABÓ MÁRIA ÜGYVÉDI IRODA
Adószám: 18103627-1-20
8755 Nagyrécse, Kossuth u. 15
Tel.: 93-70 2 128 106

.....
közös képviselő
Társasház bélyegzőjével
ellátva rendelkezés.

Társaskáz
Nagykanizsa, Teleki u. 24.

Jelenléti ív

Szerényi Józsefné	Szerényi Józsefné
Balázs Józsefné	Balázs Józsefné
Mércz Jánosné	Mércz Jánosné
Skárday Vince	Skárday Vince
Németh Lajos	Németh Lajos
Ágoston Istvánné	
Ikl. Nagykanizsa	
~~Dob.~~	