Szervezeti Működési Szabályzat

Kögáz Társasház Nagykanizsa, Teleki utca 3.

(hrsz: 2926/7)

TERVEZET

Tartalom

I. Általános rendelkezések....4
I.1. A társasház adatai....4
I.2. A társasház jogalanyisága....4
I.3. Az SZMSZ kötelező tartalmi elemei....5
I.4. Az SZMSZ elfogadása és módosítása....5
II. Használat....5
II.1. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata....5
II.2. A közös tulajdonban maradó építményrészek használatának átengedése, a többlethasználat....6
II.3. A külön tulajdonban lévő épületrészek használata....6
II.4. A használat korlátozása, az eredeti állapot helyreállítása....7
II.5. Funkcióváltás....7
III. Fenntartás (üzemeltetés és karbantartás) és felújítás (felújítás és korszerűsítés)....7
III.1. Fenntartás....7
III.2. Felújítás....8
III.3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások....8
III.4. A közös tulajdon üzemeltetése, karbantartása és felújítása....8
III.5. A külön tulajdonú lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül elhelyezkedő közös tulajdonú dolog üzemeltetése, karbantartása és felújítása....9
III.6. A külön tulajdon karbantartása, felújítása....9
III.7. A külön tulajdonban lévő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő mérőórák hozzáférhetősége, hitelesítése....9
IV. A közös költségek biztosítása....10
IV.1. Közös költség....10
IV.2. A közös költségek biztosítása, mértékének számítása....10
IV.3. A közös költségek elszámolása, biztosítása....11
IV.4. A közös költség befizetése....11
IV.5. A víz-csatorna költségek elszámolása, biztosítása....11
IV.6. A központi fűtési költségek elszámolása, biztosítása....12
IV.7. Felújítási alap....12
IV.8. Tartozások kezelése....12
IV.9. A tartozások kezelése és igazolás tulajdonosváltozás esetén....14
IV.10. Tartozással érintett szolgáltatások korlátozása....14
V.10. Kifizetési módok....15
V. A közgyűlés....16
V.1. A közgyűlés hatásköre....16
V.2. A közgyűlés összehívása....17

TERVEZET

V.3. A közgyűlés határozatképessége....17
V.4. Határozathozatal....17
V.5. Írásbeli szavazás....18
V.6. A közgyűlés döntéseinek rögzítése, az érintettek tájékoztatása....18
V.7. Jogorvoslat....18
VI. A közös képviselő....19
VI.1. A közös képviselői jogviszony....19
VI.2. A közös képviselő feladatai....19
VII. A számvizsgáló Bizottság....20
VII.1. A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre....20
VII.2. A számvizsgáló bizottság szervezete és működése....20
VII.3. A könyvvizsgáló....20
VIII. Adatok változása, bejelentése....21
VIII.1. Bejelentési kötelezettség....21
VIII.2. Adatok kezelése....21
VIII.3. A bejelentési kötelezettség megsértése....22
IX. Felelősség a károkért, biztosítás....22
IX.1. Felelősség a közös tulajdonban bekövetkezett károkért....22
IX.2. Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért....22
IX.3. A közös tulajdon biztosítása....22
IX.4. A helyreállítás költségének viselése....22
X. Záró rendelkezések....23

TERVEZET

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasházról szóló 2003.évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: **„Thtv.”**) 13.§-ban foglalt rendelkezésnek megfelelően - „A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.” - **a Kögáz Társasház Nagykanizsa, Teleki utca 3.** (a továbbiakban: **„Társasház”**) a Társasház 1976.01.29. napján kelt Alapító Okiratának (a továbbiakban: **„Alapító Okirat”**) mellékleteként felveszi a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: **„SZMSZ”**)

I. Általános rendelkezések

I.1. A társasház adatai

A Társasház adatai a következők:

Neve:	**Kögáz Társasház Nagykanizsa Teleki utca 3.**
Székhelye:	Nagykanizsa Teleki utca 3.
Adószáma:	27608539-1-20
Bankszámlaszáma:	11749015-20011198-00000000

I.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.

TERVEZET

I.3. Az SZMSZ kötelező tartalmi elemei

Az SZMSZ-nek a Thtv. keretei között - tartalmaznia kell:

- a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- a közös tulajdon fenntartására, ezen belül: a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére, továbbá a felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- a társasházi lakóépület házirendjére,
- a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
- a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira

vonatkozó részletes szabályokat.

I.4. Az SZMSZ elfogadása és módosítása

Az SZMSZ-t a Társasház közössége az összes tulajdoni hányad szerinti minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazattöbbségű határozatával állapítja meg. A Társasház közössége az SZMSZ-t bármikor módosíthatja.

Az SZMSZ elfogadására, illetve módosítására irányuló határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 (azaz nyolc) napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

Az SZMSZ tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 (azaz tizenöt) munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az legfeljebb 60 (azaz hatvan) napon belül a közgyűlést köteles összehívni.

Az SZMSZ-t, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

II. Használat

II.1. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata

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

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

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

TERVEZET

II.2. 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.

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

A közös tulajdonú épület- vagy telekrészen a tulajdonostársnak kizárólagos használatot a közgyűlés és csak határozott időre engedélyezhet.

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 lakásnak vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyben maga is társtulajdonos, két éven belül nem volt az esedékesség napjáig meg nem fizetett közös költség vagy a közösség egészét terhelő közös kiadásokkal szembeni tartozása.

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

II.3. A külön tulajdonban lévő épületrészek használata

A minden tulajdonostárs a saját külön tulajdonát a lakóépület rendeltetésének megfelelően használhatja, a saját külön tulajdonával a Thtv., az Alapító Okirat és általában a társasház-tulajdonosi viszonyból folyó jogok korlátai között rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostársat megillető, a Társasház Alapító Okiratában esetlegesen 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 jelen SZMSZ-ben a külön tulajdonú a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

A külön-tulajdont az abban ténylegesen lakó (azt ténylegesen használó) tulajdonostárs - az alábbiakban meghatározott feltételek szerint, illetve kivétellel - 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 tulajdonostársaknak a külön tulajdonukban lévő lakásuk, illetve nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonú helyiségek használata vagy hasznosítása során a társasház céljának, működésének, a lakóépületi rendeltetésének megfelelő magatartást kell tanúsítani, ideértve a a Társasház által elfogadott házirendben foglaltakat is;

- A Thtv.17. §-ban meghatározottak szerint lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra, valamint, szexuális termék és segédeszköz árusítására vagy forgalmazására irányuló tevékenység, nem folytatható, azt a jelen SZMSZ kifejezetten kizárja.

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.

II.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 (azaz harminc) napon belül a tulajdonostárs köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Az eredeti funkció visszaállítását, avagy a használat vagy hasznosítás változása előtti állapot helyreállítását 3 (azaz három) napon belül kell bejelenteni a Társasház képviseleti szervénél.

II.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.

III. Fenntartás (üzemeltetés és karbantartás) és felújítás (felújítás és korszerűsítés)

III.1. Fenntartás

Az **üzemeltetés** körébe tartozik a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közös közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, takarítási, kertészeti, vagyonbiztonsági (porta) szolgáltatások megszervezése, a Társasház szervei működésének biztosítása.

A **karbantartás** körébe tartozik a közös tulajdonban levő ingatlan és épület-felszerelés állagának

TERVEZET

és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

- **hibaelhárítás**, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület és épület-felszerelés állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen 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.

III.2. Felújítás

Az társasházi 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.

III.3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások

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

III.4. A közös tulajdon üzemeltetése, karbantartása és felújítása

A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések üzemeltetése, karbantartása és felújítása a tulajdonostársak közös kötelezettsége.

A tulajdonostársak az üzemeltetés, karbantartás és felújítás módját, továbbá legmagasabb összegét a közgyűlés határozattal szabja meg. Ugyanolyan arányú közgyűlési határozattal döntenek arról is, hogy a közös képviselő saját hatáskörében nem tervezett munkálat estén maximálisan milyen összegű kifizetésre jogosult.

Az egyes karbantartási és felújítási munkálatokra fordítható költségek felosztása, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terhelik. Az üzemeltetési költségek meghatározásánál a közös költség megállapítására vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

TERVEZET

III.5. A külön tulajdonú lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül elhelyezkedő közös tulajdonú dolog üzemeltetése, karbantartása és felújítása

Ha az önálló, külön tulajdonú lakáson, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül olyan közös tulajdonú dolog van, amely a társasház-közösség közös célját szolgálja, azt a Társasház a közös költségből köteles üzemeltetni, karbantartani és felújítani.

Az érintett tulajdonos köteles a közösség megbízottjának lehetővé tenni, hogy a közös tulajdonú dolgot megbízása keretein belül felügyelje, karbantartsa, felújítsa.

A közös tulajdonú dolgon végzett, a jelen pontban felsorolt tevékenységeket a tulajdonostárssal előre egyeztetett időpontban kell végezni. Nincs szükség az előzetes egyeztetésre, ha a tevékenység másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély (szükséghelyzet) miatt szükséges. Ebben az esetben az érintett tulajdonos nem hivatkozhat birtoka védelmére és köteles tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgát a szükséghelyzet megszüntetése végett szükséges mértékben a tulajdonosi közösség megbízásából eljáró személy igénybe vegye, használja, illetőleg abban kárt okozzon. Ez a kötelezettség a tulajdonostársat csak akkor terheli, ha a közös tulajdonú ingatlanrészt és dolgot vagy más tulajdonostárs külön ingatlanát és dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti.

Az ilyen tevékenységgel a külön tulajdonú ingatlanban és dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a külön-tulajdonú ingatlana szükséghelyzetben volt. Ha a károkozás a Társasház érdekében történt, a kárt a közös költség fenntartási alapjából kell megtéríteni. Ha több külön-tulajdonú ingatlan vagy külön tulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület-felszerelés érdekében végzetek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.

III.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.7. A külön tulajdonban lévő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő mérőórák hozzáférhetősége, hitelesítése

Ha az önálló, külön tulajdonú lakáson, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül olyan mérőóra helyezkedik el, amely olyan közmű-, vagy egyéb szolgáltatáshoz kapcsolódik (különösen: vízdíj, központi fűtés-, és melegvíz-szolgáltatás díja), amelynek díja a közös költség keretében kerül elszámolásra és kiegyenlítésre, az érintett ingatlan tulajdonosa(i) köteles(ek) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásokba és nem lakás céljára szolgáló helyiségekbe, a közösség megbízottja, a mérőóra leolvasásához szükséges ellenőrzés miatt arra alkalmas időben,

- de a közös költség megállapíthatóságának érdekében legalább a közös költség esedékességénél 3 (azaz három) munkanappal korábban - bejuthasson.

Amennyiben a tulajdonos a bejutást az ingatlanba nem vagy nem a fentiekben meghatározott időn belül biztosítja, úgy a jelen SZMSZ **IV.5.-IV.6 pontjában** meghatározottak szerinti átalánydíj fizetésére köteles.

A külön tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben található mérőórák, almérők, költségosztók (a továbbiakban: **„mérőórák”**) hitelesítése a tulajdonosok feladata és kötelezettsége. A nem hitelesített mérőórákon mért fogyasztást a Társasház az elszámolás során nem köteles figyelembe venni, helyette a mindenkori jogszabályban, vagy közgyűlési határozatban meghatározott egységár figyelembe vételével jogosult a Közgyűlés fogyasztási egység/hó/fő alapú átalánydíjat meghatározni.

IV. A közös költségek biztosítása

IV.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 a jelen 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.

IV.2. A közös költségek biztosítása, mértékének számítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek mindenkori összegét, a jelen SZMSZ-ben foglaltaktól eltérő esedékességét a közgyűlés határozza meg, az alábbiakban részletezett költség nemek és a számítás mód - a tulajdoni hányad, a négyzetméter, a bentlakó személyek, illetve a légköbméter és külön tulajdon mennyisége, valamint az igénybe vett szolgáltatások – alapján:

	Költség nem / tétel	Számítási mód / elosztási elv
1.	Szemétszállítás ürítési költségek	Tulajdoni hányad szerint
2.	Szemétszállítással kapcsolatos edénybérlet, kihordás költségek	Tulajdoni hányad szerint
3.	Lépcsőház-világítás, egyéb közös áramfogyasztás	Tulajdoni hányad szerint
4.	Tűzoltó- és egyéb biztonságtechnikai berendezések karbantartás, üzemeltetési költségei	Tulajdoni hányad szerint
5.	Kéményseprés, ellenőrzés díj	Tulajdoni hányad szerint
6.	Takarító, házfelügyelő díjköltségei	Tulajdoni hányad szerint
7.	Takarítóanyag, rágcsáló-, rovarírtás költségei	Tulajdoni hányad szerint
8.	Közös képviselői és/vagy társasházkezelői díj	Tulajdoni hányad szerint
9.	Épületbiztosítás költségei	Tulajdoni hányad szerint
10.	Ügyviteli, bank költségek	Tulajdoni hányad szerint
11.	Fenntartási, karbantartási feladatok költségei	Tulajdoni hányad szerint
12.	Felújítási alap képzése, felújítási feladatok költségei	Tulajdoni hányad szerint
13.	Külön tulajdonok hidegvíz víz-csatornadíja	Almérő köbméter szerint
14.	Közös vízfelhasználás víz-csatornadíja, alapdíj	Tulajdoni hányad szerint
15.	Melegvíz-szolgáltatás díja	Almérő köbméter szerint
16.	Gáztűzhely átalánydíja	Szobák száma szerint
17.	Központi fűtés (hő)díja	Albetét területe szerint
18.	Kazánüzemeltetés, hőszolgáltatás díja	Albetét területe szerint
19.	Lakás takarékpénztári megtakarítás befizetései	Tulajdoni hányad szerint

20.	Hiteltörlesztés költségek	Tulajdoni hányad szerint

Jelen SZMSZ kifejezetten rögzíti, hogy a víz- és csatornadíj, a melegvíz-szolgáltatás, valamint a központi fűtés szolgáltatás díja a közös költség részét képezi, a közös költséggel együtt kerül elszámolásra, befizetésre, azt a közös költségtől függetleníteni nem lehet.

IV.3. A közös költségek elszámolása, biztosítása

A közös költség összegének megváltoztatására a közgyűlés a tulajdonosok egyszerű többségű szavazásával jogosult.

Nem kell a közgyűlés jóváhagyása a közös költség tétel megváltoztatásához:

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

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

IV.4. A közös költség befizetése

A közös költség befizetése a mindenkor érvényben lévő kimutatás bejelölt „összesen rovata” alapján a tárgyhónap 20. napjáig egy összegben, alapvetően banki befizetéssel vagy folyószámláról történő átutalással, vagy rendkívüli esetben a közös képviselőnél pénztárbizonylat ellenében történő befizetéssel történik.

Amennyiben a tulajdonostárs a közös költség megfizetésével 30 (azaz harminc) napot meghaladó késedelembe esik úgy a késedelem időtartamára a késedelem időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű, de legfeljebb 20 (azaz húsz) % mértékű kamatot köteles fizetni.

A kamatszámítás kezdő időpontja a késedelem első napja, utolsó napja pedig a fizetési kötelezettség hiánytalan –a tőkére annak járulékaira, valamint a felmerülő költségekre is kiterjedő – megfizetése a Társasház pénzforgalmi számlájára történő beérkezésének napja.

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

A külön tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vízfogyasztásának megállapítása és elszámolása a helyiségek alvízmérő órái alapján mért fogyasztás (vízköbméter) és a mindenkori önkormányzati rendeletben meghatározott víz-csatornadíj egységár szorzata alapján számított díj alapján történik.

A vízdíj közszolgáltató felé történő befizetése és elszámolása a Társasház nevén szereplő fővízmérőn mért vízmennyiség alapján történik. A fővízmérő hitelesítése a Társasház feladata.

A szolgáltató által elkészített elszámoláskor különbség mutatkozhat a társasház főmérője és a külön tulajdonok almérői alapján mért fogyasztás között.

Ha e különbség 5%-on belüli, a költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek mindenkori összegét, esedékességét a közgyűlés határozza meg a tulajdoni hányad, külön

tulajdon mennyisége, vagy az almérőkön mért fogyasztás arányában.

Amennyiben a különbség 5 (azaz öt) %-ot meghaladja a közös képviselő a különbség okát a közös képviselő kivizsgálja és a vizsgálat eredményét a következő közgyűlés elé terjeszti.

Ha csőtörésből adódik a különbség, akkor a többletköltséget a tulajdonosok lakás-darabszámra elosztva kötelesek viselni.

IV.6. A központi fűtési költségek elszámolása, biztosítása

A közös képviselő - legkésőbb a tárgyév szeptember hónap 30. napjáig – írásban, a fűtési évre vonatkozó, éves költségvetést készít, amely alapján kerül meghatározásra az egyes fogyasztókat terhelő, a következő fűtési évre vonatkozó fűtési, illetőleg melegvíz-díj összege és ebből kell havonta esedékessé váló díj(előleg)részletet kiszámítani. A költségvetés tartalmazza:

- az előző fűtési évre vonatkozó elszámolást;
- a következő fűtési év üzemeltetés költségvetését; valamint
- a fizetendő előzetes éves és havi fűtési díjelőleget és melegvíz-díjat.

Az előző fűtési évre vonatkozó elszámolásnak tartalmaznia kell:

- a ténylegesen felmerült, költségnemek szerint részletezett üzemeltetési költséget,
- a tényleges összes üzemeltetési költség alapján az egyes tulajdonostársakat / használókat terhelő fűtési, illetőleg melegvíz-díj végleges összegét;
- az egyes tulajdonosok / bérlők esetleges tartozását vagy túlfizetését.

A költségvetést és az elszámolást a társasház tulajdonosok egyszerű többséggel meghozott határozattal fogadják el.

A költségvetés alapján előzetesen megállapított havi fűtési és/vagy melegvíz-díjelőleget a fogyasztó előre, minden hónap 20. napjáig (a közös költség részeként) köteles megfizetni.

IV.7. 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.

IV.8. Tartozások kezelése

A közös költséget, illetve a Társasház felé fennálló egyéb tartozásokat meg nem fizető tulajdonostársakra, a behajtás módjára és menetére, az igényérvényesítéssel kapcsolatos költségek viselésére - a mindenkor érvényben lévő jogszabályok figyelembe vételével - az alábbi eljárásrendet kell alkalmazni:

- 30 (azaz harminc) napot meghaladó késedelmes fizetés esetén: a közös képviselő által küldött felszólító levél - a IV.4. pontban meghatározott késedelmi kamat terhelés, valamint az esetlegesen felmerülő postaköltség;
- a közös képviselő felszólításában meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően: ügyvédi felszólítás - késedelmi kamat terhelés, valamint ügyvédi költség;
- az ügyvédi felszólításában meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően: fizetési meghagyás benyújtása - késedelmi kamat terhelés, ügyvédi költség, valamint a közjegyzői eljárás díja;
- fizetési meghagyás peres eljárássá alakulásával: késedelmi kamat terhelés, ügyvédi költség, valamint a bír eljárás illetéke;

TERVEZET

- fizetési meghagyás vagy a bíróság döntésének jogerőre emelkedése után: végrehajtási eljárás - késedelmi kamat terhelés, ügyvédi költség, valamint a végrehajtási eljárás költségei;

Az SZMSZ felhatalmazza a közös képviselőt, hogy – a közgyűlés összehívása nélkül – elrendelje: három hónapot meghaladó tartozás után (az igényérvényesítéssel kapcsolatos eljárással egyidejűleg): a Társasház a közös képviselő intézkedése alapján az ingatlan-nyilvántartásba a hátralékos tulajdonostárs ingatlanát a tartozás valamint járulékai erejéig jelzáloggal terhelje - felmerülő postaköltség, az okirat elkészítéséhez kapcsolódó ügyvédi költség, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, azzal, hogy ezen költségek a jelzálog törlésekor is hátralékos tulajdonostársat terhelik.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

Az SZMSZ felhatalmazza a közös képviselőt, amennyiben a közös költség a jelen fejezetben meghatározott közszolgáltatást is tartalmaz (víz,- fűtés-, melegvíz-szolgáltatás), hogy a közgyűlés összehívása nélkül – a vonatkozó jogszabályi rendelkezése figyelembe vételével – az **SZMSZ IV. 10.** pontjában foglalt eljárás szerint intézkedjen a szolgáltatás korlátozásáról és/vagy kikapcsolásáról - esetlegesen felmerülő postaköltség, a szolgáltatás korlátozásának és visszaállításának költségei.

A fentiekben részletezett költségek minden esetben a mulasztó, hátralékos tulajdonostársat terhelik.

A hátralékos tulajdonostárs részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta.

A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

A Társasház sem a tulajdonostársaknak, sem kívülállóknak hitelt nem nyújthat.

Nem minősül hitelnek, ha a Társasház részletfizetést vagy halasztott fizetést engedélyez a tartozások tekintetében a hátralékos tulajdonostársnak. Az SZMSZ felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a körülmények mérlegelése mellett, a tartozások kezelésére meghatározott eljárásban, az eljárás bármely szakaszában legfeljebb 12 (azaz tizenkettő) hónapra részletfizetést, vagy legfeljebb 3 (azaz három) hónapra fizetési haladékot engedélyezzen. 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.

IV.9. A tartozások kezelése és igazolás tulajdonosváltozás esetén

A külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosváltozása esetén a külön tulajdon tekintetében a Társasház felé fennálló tartozásokat ki kell egyenlíteni. Az év közben elköltözött tulajdonostárs köteles az éves elszámoláskor a közös képviselőnek a jelentkező hiány költséget időarányosan befizetni.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak. A tulajdonostársnak, mint átruházónak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

Ha tulajdonosváltozásnál nem kérik a közös költségről szóló nullás igazolást, akkor a vevő felelős egyetemlegesen felelős a külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tartozásért.

IV.10. Tartozással érintett szolgáltatások korlátozása

A Társasház, mint szolgáltató és üzemben tartó a fogyasztási, felhasználási helyén a víz-szolgáltatást díjtartozás (közös költség) miatt a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről 38/1995. Korm. rendeletben foglaltak és a Közgyűlés és/vagy SZMSZ rendelkezése alapján az alábbiak szerint korlátozhatja:

- a társasház közös képviselője a hátralékos tulajdonostársat írásban figyelmezteti a mulasztásnak következményeire a - az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat területileg illetékes intézetének egyidejű értesítése mellett;
- a vízszolgáltatást a létfenntartáshoz, a közegészségügyi és tűzvédelmi követelmények teljesítéséhez szükséges ivóvízellátás kivételével, - az illetékes ÁNTSZ-nek az intézkedés bevezetését nyolc nappal megelőző értesítése mellett - időben és mennyiségben korlátozhatja; A közegészségügyi követelmények teljesítéséhez szükséges ivóvízellátás akkor biztosított, ha az ivóvízellátás legalább 50 l/fő/nap mennyiségben, négy emeletnél nem magasabb lakóépület esetén legfeljebb 150 m távolságon belüli, négy emeletnél magasabb lakóépületben pedig négy emeletnél nem nagyobb szintkülönbséggel járó vízvételezési lehetőséggel (közkifolyóról, kerti csapról, tűzcsapról, szállított vízből) adott;
- a fogyasztási, felhasználási helyet a közös képviselő külön előzetes bejelentés nélkül felkeresheti a szolgáltatást korlátozása miatt;
- a szolgáltatás korlátozása a vízbekötés szűkítésével és plombálásával történik.

A Társasház, mint szolgáltató és üzemben tartó a fogyasztási, felhasználási helyén a fűtés-, melegvíz-szolgáltatást díjtartozás (közös költség) miatt a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendeletben foglaltak és a Közgyűlés és/vagy SZMSZ rendelkezése alapján az alábbiak szerint korlátozhatja:

- a társasház közös képviselője a hátralékos tulajdonostársat írásban figyelmezteti a mulasztásnak következményeire;
- a fogyasztási, felhasználási helyet a közös képviselő külön előzetes bejelentés nélkül felkeresheti a szolgáltatást korlátozása miatt;
- a szolgáltatás korlátozása a hőmennyiségmérő és melegvízmérő-óra leszerelésével, illetve a vételezési csonk lezárásával és plombálásával történik.

Amennyiben a Társasház közös képviselője és műszaki munkatársa nem tud bejutni a szolgáltatási helyre, úgy a víz-szolgáltatás korlátozása miatt a felhasználási helyre való bejutás

érdekében 2005. évi XVIII. törvény rendelkezése szerint az illetékes jegyzőhöz fordul. Az illetékes önkormányzat jegyzője elrendelheti:

- a Társasház, mint szolgáltató, üzemben tartó és/vagy a közszolgáltató bejutását a felhasználási helyre, ha a hátralékos tulajdonostárs, illetve díjfizető felhasználó ezt nem teszi lehetővé:
- a mérőeszköz leolvasását, ellenőrzését,
- a szerződésszegés vagy szabálytalan vételezés esetén a hőszolgáltatás felfüggesztését, illetve
- a felhasználói berendezés ellenőrzését.

Az önkormányzat jegyzője az előzőek szerinti határozatát a szolgáltatás folyamatos biztosítása érdekében fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá nyilváníthatja.

Amennyiben a hátralékos tulajdonostárs, vagy az ingatlan használója:

- a mérőeszközt vagy a mérőeszköz hitelességét tanúsító jelet, a lezárásra szolgáló eszközt (fém vagy műanyag zár, hitelesítési bélyegzés, matrica) a megrongálja, eltávolítja vagy
- amennyiben az eszköz olyan helyiségben van elhelyezve, amelybe a fogyasztó állandó bejutása, illetve felügyelete biztosított - ezek sérülését, illetve hiányát az Üzembetartó Társasháznak nem jelenti be, vagy
- a mérőeszköz befolyásolásával vagy megkerülésével - ideértve a mérőeszköz vagy annak hitelességét tanúsító jel megrongálását és eltávolítását is – szolgáltatást vételez, vagy
- a korlátozási rendelkezéseknek egyéb módon nem tesz eleget

akkor az Alapító Okirat és az SZMSZ, valamint az üzembentartó és fogyasztó közötti fogyasztói díjak megfizetésére vonatkozó szerződést szegi meg.

A szerződés nélküli fogyasztás, illetve szabálytalan vételezés esetén - az ebből származó jogkövetkezményekért - a külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa felel. A jogsértés jogkövetkezményei:

- a szolgáltatás teljes kikapcsolása;
- a szabálytalan vételezéssel okozott károk teljeskörű megtérítése,
- méretlenül vételezett szolgáltatás átalánydíjon történő elszámolása.

A szolgáltatás korlátozása, szüneteltetése költségei - ideértve a szolgáltatás újraindítás intézkedésének a költségeit is - a hátralékos tulajdonostársat terhelik.

V.10. 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.

A jelen SZMSZ a közös képviselő önálló utalványozási jogát legfeljebb 100.000,-Ft, azaz Százezer forint összegben határozza meg.

A 200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer forint összeget meghaladó (nem a rendszeres üzemeltetéssel összefüggő – gáz, áram, szemét, stb.) kifizetésekhez a számvizsgáló bizottság egy tagjának ellenjegyzése szükséges.

TERVEZET

V. A közgyűlés

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

V.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- az összes tulajdoni hányad 4/5-ös arányú szavazatával;
- 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 - minősített többségű döntéssel;
- közös költség összegének meghatározásáról, megváltoztatásáról - kivéve az **IV.3. pontban** meghatározott eseteket - egyszerű többségű döntéssel;
- a felújítási alap képzéséről és mértékéről - minősített többségű döntéssel;
- kölcsönök, hitelek felvételéről - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;
- az Alapító Okirat módosításáról – minden tulajdonostárs egyhangú szavazatával (figyelemmel a társasházakról szóló törvény azon rendelkezésére, hogy amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép);
- a szervezeti és működési szabályzat módosításáról - minden tulajdonostárs 2/3-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;
- 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, ügy – és pénzkezelésének ellenőrzéséről, az ellene irányuló panaszok elbírálásáról, és díjazásáról - minősített többségű döntéssel;

TERVEZET

V.2. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést (akár rendes akár rendkívüli közgyűlés) a közös képviselő hívja össze.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell összehívni.

A közgyűlés összehívását fontos okból a napirend megjelölésével a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak kérhetik. Ilyen esetben a közgyűlés összehívása kötelező. Ha a közös képviselő nem teljesíti erre vonatkozó kötelezettségét, úgy a közgyűlés összehívását kérő tulajdonostársak által megbízott személy hívja össze a közgyűlést.

Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely kérdésben sürgősen határozni kell, a rendkívüli közgyűlést haladéktalanul, de legkésőbb az erre irányuló kérelmet követő 5 napon belül össze kell hívni.

A közgyűlésről a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban értesíti. A közgyűlési meghívó tartalmazza a közgyűlés napirendjét.

V.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.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő legkésőbb 15 (azaz tizenöt) napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

V.4. Határozathozatal

A tulajdonostárs jogosult a Társasház közgyűlésén megjelenni, ahol a tulajdoni hányadának megfelelő mértékű szavazati jog illeti meg. Nem illeti meg szavazati jog a közös költségekhez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostársat, annak a határozatnak a meghozatala során, amelyben a közgyűlés a közös költség meg nem fizetése miatt elrendeli külön tulajdonának jelzáloggal történő megterhelését.

A közgyűlés – ha az Alapító Okirat, illetve a jelen SZMSZ másként nem rendelkezik – egyszerű szótöbbséggel (a jelenlévők szavazatának többségével) dönt.

Jelen SZMSZ tekintetében:

- **egyszerű többségű döntés** esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadok 50%-ot meghaladó arányú szavazata szükséges.
- **minősített többségű döntés** esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadoknak az egyszerű többségnél magasabb aránya; amennyiben az Alapító

Okirat, illetve a jelen SZMSZ másként nem rendelkezik 2/3-ot meghaladó arányú szavazata szükséges.

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

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

V.5. Írásbeli szavazás

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazás kezdeményezésére a **V.2. pontban** rögzített a közgyűlés összehívására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Az írásbeli szavazólapon (nyomtatványon) fel kell tüntetni:

- a szó szerinti határozati javaslato(ka)t;
- a határozati javaslat(ok)ra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodom, stb.)
- a szavazat leadásának helyét és módját.

A kitöltött szavazólap akkor érvényes, ha a fentieken kívül tartalmazza:

- a tulajdonostárs nevét,
- a határozati javaslattal/ javaslatokkal összefüggő egyértelmű választ (beikszeléssel, aláhúzással, stb.),
- a kitöltés időpontját.

A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig a közös képviselőhöz vissza kell juttatni. Az írásbeli szavazás eredményének eldöntése a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság feladata. Ennek tényét, eredményét és határozatát jegyzőkönyvbe kell foglalni, eredményéről írásban kell tájékoztatni a tulajdonostársakat.

A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a törvényben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

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

A közgyűlés döntéseiről határozatot tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni (a közgyűlésen vezetett jegyzőkönyv, vagy hangfelvétel alapján), amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két jelenlévő tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és a közgyűlési határozatokról - a másolási költségek megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közvetlenül érintett tulajdonostársat (akire nézve a közgyűlés által hozott határozat többlet kötelezettséget, vagy jogot tartalmaz, illetve állapít meg) közvetlenül írásban, a többi tulajdonostársat hirdetményi úton, a közgyűlés megtartását követő 8 napon belül értesíteni kell.

V.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

TERVEZET

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 (VIII.3. pont).

VI. A közös képviselő

VI.1. A közös képviselői jogviszony

Közös képviselői - társasház-kezelői, illetőleg ingatlankezelői - tevékenységet az folytathat, aki a 30/2009. (XI. 3.) ÖM rendelet szerint regisztrált, és az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló miniszteri rendelet szerint meghatározott társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szakmai képesítéssel rendelkezik.

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

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

VI.2. A közös képviselő feladatai

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

A közös képviselő köteles:

- 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 az SZMSZ 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 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 záró egyenleget a pénzkészletek kezelési helyei szerint / a tárgyévhez tartozó, a társasházat terhelő kötelezettségeket / a közös költséghez való hozzájárulást, teljesítését tulajdonostársanként;

TERVEZET

- a Társasház közös nyilvántartásait; valamint az SZMSZ **VIII. fejezetében** meghatározott nyilvántartást 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 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.

VII. A számvizsgáló Bizottság

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

VII.1. A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre

A számvizsgáló bizottság:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő a Társasházzal kapcsolatos ügyintézését, illetve pénzforgalmát;
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint SZMSZ-ben meghatározott értékhatár feletti számlákat és kifizetéseket;
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására;
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

VII.2. A számvizsgáló bizottság szervezete és működése

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

VII.3. A könyvvizsgáló

A számvizsgáló bizottság, feladatellátásának segítésére – a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére – gazdasági ellenőrzést segítő személyt vesz igénybe. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

TERVEZET

VIII. Adatok változása, bejelentése

VIII.1. Bejelentési kötelezettség

A tulajdonostárs köteles a szerződéskötéstől, a használat megkezdésétől, illetve az adatváltozástól számított 8 (azaz nyolc) napon belül, de legkésőbb a szerződéssel tulajdonra illetve használatra jogosult birtokba lépését megelőző munkanapon a Társasház közös képviselőjének az alábbi adatokat bejelenteni:

- természetes személy esetén, a személyes (vagy gazdasági társasága) nyilvános adatait, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát (születési név, születési hely, születési idő, anyja neve, állandó lakcíme/levelezési címe, elérhetőségi telefonszáma - email címe), illetve adatváltozásait,
- gazdálkodó szervezet a cégnyilvántartásban szereplő nyilvános adatát (név, levelezési cím, adószám, cégjegyzék szám, elérhetőségi telefonszáma- email címe) vagy adatváltozását, a várható napi ügyfélforgalom mértékét;
- a tulajdonra, annak használatára (pl. adásvételre, bérletre, lízingre, haszonbérletre, használat jogának kikötésére, stb.) vonatkozó akár szóbeli, akár írásbeli szerződéskötés tényét ezen belül különösen:
  - -- külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást, valamint az elköltözés utáni elérhetőséget,
  - -- a külön tulajdonát bérlő, használó személy első bekezdésben meghatározott megfelelő adatát,
  - -- a használat jellegét illetve a hasznosítás módját, változás esetén az új funkciót;
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy első bekezdésben meghatározott megfelelő adatát;
- a külön tulajdonában lakó, beköltöző személyek számát vagy az ott rendszeresen foglalkoztatottak átlagos létszámát,

. - funkcióváltás esetén a funkcióváltással együtt járó, a közös tulajdont vagy az épület szerkezeti elemeit és közös épület-felszereléseit is érintő változtatásokat;

- a külön tulajdonában tervezett építési, átalakítási, felújítási munkákat.

A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a 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.

VIII.2. Adatok kezelése

A bejelentési kötelezettség alá eső adatokat, ha az Alapító Okirat vagy a szabályzatok másként nem rendelkeznek, a közös képviselő kezeli és az adatokról nyilvántartást vezet.

A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság vagy arra jogosult egyéb eljáró haóság részére ad tájékoztatást és 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.

TERVEZET

VIII.3. 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.

IX. Felelősség a károkért, biztosítás

IX.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 átháríthatő és a kárigény érvényesíthető. Több károkozó felelőssége egyetemleges.

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

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

IX.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.

IX.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 albetétenként terheli.

IX.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.

TERVEZET

X. Záró rendelkezések

A jelen SZMSZ-re valamint ezek értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni.

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

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

Nagykanizsa, 2011. november

TERVEZET

Markotán Ágnes /Társas-INFO Kft.
közös képviselő
a Társasház képviseletében

Dr. Balogh Attila
ellenjegyző ügyvéd