SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

a

Nagykanizsa, Teleki u. 17. Társasháznak

Készítette: Dr. Bartók Béla Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Csengery u. 18.
Tel: 93/321-125, 30/2179226

Nagykanizsa, Teleki u. 17. Társasház

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Társasház a 2005.04.28-án tartott közgyűlésének határozatával a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (továbbiakban: Tt.), és az Alapító Okiratban kapott felhatalmazás alapján a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát a következők szerint alkotja meg.

I.
A Szervezeti-Működési Szabályzat megalkotása

1. A Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatának (továbbiakban: SzMSz) megalkotását a tulajdonostársak az alapító okiratban határozták el. Az SzMSz-t a közgyűlésnek kell megállapítania az *összes tulajdoni hányad* szerinti, legalább *egyszerű szavazattöbbségű* határozatával. Ugyanilyen szavazat-arány szükséges az SzMSz. módosításához is.
2. A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait az SzMSz állapítja meg.

II.
Birtoklás, használat

A.) A tulajdonostárs köteles

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó), háborítása nélkül,
- a tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt.
- a közös képviselőnek bejelenteni:

a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,

c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) *b)* pontnak megfelelő adatát,

d) felhívásra a külön tulajdonában lakó személyek számát,

e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen szervezeti-működési szabályzatban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan rendszeres tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmának zavarásával jár.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

B.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közgyűlés határozata alapján bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő 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.

C.) Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban és esetleg a tulajdonába kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát végezhet.

Az építtető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

D.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének I.-XXXIV. sorszám alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat – a közgyűlés határozatában foglalt kivétellel - **tulajdoni hányaduk arányában terhelik.**

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés állapítja meg.

E.) Öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karbantartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy az akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz – ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg – úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely közterületről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

D.) Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.
Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.
Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a hatályos jogszabály szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles – kérelemre – az új tulajdonostárs felé nyilatkozni arról, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e folyamatban, illetve előkészítés alatt a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák elvégzése mennyiben szükséges.
Szerződő felek a jelen okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.
A jelzálogjog bejegyeztetésének költségei (illeték, ügyvédi díj, levelezési költség stb.) a hátralékos tulajdonostársat terhelő közös költségnek minősül és felmerült összege jelzálogjog bejegyeztetésre kerül.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. Ha a peres eljárás (vagy fizetési meghagyás) 3 hónapig eredménytelen marad, a végrehajtás elrendelését kell kérni.

A végrehajtás történhet bevételből való letiltással, ingó árveréssel vagy az ingatlan végrehajtásával (árvereztetés).

A közös képviselő határozatát – a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével – az érintett tulajdonostársnak írásban tértivevényes levélben kell megküldeni vagy közvetlen átadás esetén az átvételt a hátralékos tulajdonostárs aláírásával igazolni.
Jelzálogjoggal való terhelésről a közgyűlés is határozhat.
Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata és költségét viselni tartozik.

III.
A társasház szervezete

A.) A közgyűlés

1. A közgyűlés hatásköre és feladatai

A közgyűlés, mint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve határoz:

- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- a házirend megállapításáról,
- felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- szervezeti-működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- az alapító okirat módosításáról,
- minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

2. Egyéb közgyűlési, döntési hatáskörök

A közgyűlés

- egyszerű szavazattöbbséggel a közös képviselőt vagy a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti,
- egyszerű többségi határozatával elrendelheti a hátralékos nem fizető tulajdonostárs külün tulajdonára a jelzálogjog bejegyzését, a hátralék biztosítékául (a hátralékos tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával)

• dönt a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módjának megváltoztatásának tiltásáról, az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg,
• az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoz a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

3. A közgyűlésre vonatkozó eljárási szabályok

• A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, de ezen kívül a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni. A meghívót a tulajdonostárs lakcímére kell eljuttatni. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a *közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal* kell kiküldeni és kifüggeszteni.
• A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot.
• Indokolt esetben a meghívóban vázlatosan ismertetni lehet a határozat alapjául szolgáló tényállás mellett a javasolt határozatot.
• A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-éig kell megtartani.
• Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték, a napirend, az ok és a határidő megjelölésével. Ha a kérést a közös képviselő tizenöt napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

4. A közgyűlés határozatképessége

• A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
• Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. 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 megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
• A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően is meg kell állapítani. A határozatképességet a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

5. Szavazás, jegyzőkönyv-vezetés

• A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog.

• A Tt-ben, az Alapító Okiratban és e Szabályzatban megállapított eseteken kívül a közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.
• A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesíti.
• A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közgyűlésen elhangzott legfontosabb felszólalásokat, az ismertetett iratokat és a szó szerinti határozatokat, továbbá a szavazás eredményét.
• A jegyzőkönyvi határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek gondoskodnia kell.

6. Írásbeli szavazás

• A közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleménye szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal írásban kell közölni.
• A közös képviselő felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel vagy nemmel szavaznak a közös képviselő által írásban előterjesztett határozatáról. A szavazás határidejére a felhívásban a közös képviselő határidőt tűz. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.
• Ha a szavazandó kérdés nem ismert, rövid indokolást is kell a határozathoz mellékelni. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek –a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - tájékoztatnia kell a tulajdonostársakat.
• A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a Tt-ben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

7. Tulajdonostársi megbízás

• Ha megbízott szavaz a tulajdonos helyett, akkor csatolni kell a megbízást. Amennyiben a megbízott általános, és nem eseti megbízással rendelkezik és megbízását a közös képviselőnél letétbe helyezte, elegendő arra hivatkozni.
• A haszonélvező nem tagja a társasházi tulajdonközösségnek. A haszonélvező megbízás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.

B.) A közös képviselő

1. A közös képviselő feladata, hatásköre, jogai és kötelezettségei

• A társasház ügyintéző és operatív feladatait a közös képviselő látja el.
• A közös képviselő megválasztásáról/megbízásáról az alakuló közgyűlés dönt.
• Nem lehet közös képviselő, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek és annak hátrányos következményei alól nem mentesült, illetve akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak (az eltiltó ítélet hatálya alatt), valamint a tevékenységével összefüggő fizetési kötelezettségét elmulasztó természetes személy, gazdálkodó szervezet.

2. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

• a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, továbbá gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseinek,
• minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
• közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos közösségi igényeket,
• a tulajdonostársnak az építkezésről szóló bejelentése alapján – szükség esetén – a közgyűlés, illetve az építésügyi hatóság döntését kezdeményezni,
• a hatóság megkeresésére a külön tulajdonú helyiségben folytatandó, a korábbitól eltérő tevékenységről történő döntés céljából a közgyűlést összehívni vagy írásbeli szavazást elrendelni és a tiltó határozatot a hatósághoz továbbítani (az erre vonatkozó határidő harminc nap),
• a közgyűlés által a Tt. 22.§-ában meghatározottak szerint elrendelt tulajdonostársi bejelentéseket nyilvántartásba venni,
• tulajdonosváltozás esetén az eladót és a vevőt tájékoztatni a közösséggel szemben fennálló tartozásokról és intézkedni azok rendezése iránt,
• a hátralékos tulajdonostárssal szemben intézkedni a jelzálogjog bejegyzéséről, a bejegyzésre vonatkozó rendelkezés közléséről, teljesítés esetén a törlésről.
• dönt javítási, karbantartási költségek kifizetéséről a közgyűlés által meghatározott összeghatárig.

3. A költségvetési javaslat és az éves elszámolás tekintetében a közös képviselő köteles:

• az évenkénti költségvetési javaslatot elkészíteni, amelynek tartalmaznia kell a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként, továbbá a tulajdonostársakkal közölni személyenként a közös költséghez való hozzájárulás összegét,
• az éves elszámolást elkészíteni és a számvizsgáló bizottsággal történt egyeztetés után a közgyűlés elé terjeszteni jóváhagyás, és a felmentvény megadása céljából,
• az éves elszámolásban feltüntetni
  - a tervezett és a ténylegeskiadásokat költségnemenként,
  - a közös költség megoszlását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
  - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
  - a bevételek és a kiadások záróegyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
  - a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
  - a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és a teljesítéseket tulajdonostársanként.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.
A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.
A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő – a társasház közösség ügyeiben eljárva – a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben, amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, intézkedése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, ügyvédet is megbízhat a közgyűlés hozzájárulásával.

A társasház esetleges alkalmazottai felett (pl. takarító stb.) a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

C.) Számvizsgáló bizottság

• A közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársak közül három tagú számvizsgáló bizottságot (egy elnök, két tag) választ.
• A számvizsgáló bizottság
- korlátozás nélkül ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a pénzforgalmat,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

IV.
A társasház házirendje

1. A házirend meghatározza a házban tartózkodó személyek (állandóan vagy ideiglenesen ott-tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató) egymás iránti magatartását és azokat a szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló követelményeket. Közös érdek, hogy a tulajdonosok jó gazda módjára óvják és gazdagítsák otthonukat. A rendbontókkal szemben - figyelmeztetés után – szabálysértési eljárást kezdeményezhető, a károkozókkal szemben pedig kártérítés érvényesíthető.

2. Zaj

• A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, folyosók) – napszakoktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől.
Televízió, rádió, videó, magnó és hasonló készülék csak úgy működtethető, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
• Zajt okozó háztartási gép használata, zajjal járó szerelési, építési munka munkanapokon 8 óra és 20 óra, szombaton 8 óra és 14 óra között. Zajjal járó építési, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett tulajdonostársaknak. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

3. Biztonság

• A személybejáró zárhatóságáról intézkedni kell. Kulccsal valamennyi tulajdonostársat el kell látni.
• A házban tartózkodó ismeretlen személyre figyeljünk fel, rossz szándék alapos feltételezése esetén a rendőrséget kell értesíteni. Tűzveszélyes anyag tűzrendészeti szabállyal ellentétes módon való tárolása saját tulajdonú nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben szigorúan tilos.

4. Tisztántartás

• A tulajdonosok kötelesek lakásuk belsejét és a közvetlenül csatlakozó folyosólépcsőszakaszt tisztán tartani, szagszennyezéstől megóvni, a lépcsőházak bejárati ajtói előtti külső lépcsőket hó- és jégmentesíteni.
• A háztartási szemét gyűjtőtartályba juttatása a lakáshasználó feladata. Egyéb szemetet (pl. bútorrészek, géprészek, építési hulladék, egyéb fertőző anyagok, föld, kerti gyomlálási hulladék, stb.) a gyújtőtartályba vagy mellé nem tehető. Lomtalanításkor a kifüggesztett tájékoztató szerint kell eljárni.
• Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Növényt ápolni, locsolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.
• Az anyagszállítás és karbantartás nyomán visszamaradó szennyeződést azonnal meg kell szüntetni az érdekeltnek (akinek érdekében történt a szállítás).
• Az esetleges rovarmentesítést el kell tűrni.

5. Állagvédelem, közös terek használata

• Az épületet, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit rendeltetésüknek megfelelően kell használni.
• Az épület közüzemi vezetékeihez hozzányúlni tilos. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.
• A közös helyiségekben tűzveszélyes anyag nem tárolható.

6. Rongálás, károkozás

• A rongálások helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak kell megtéríteni.
• Minden tulajdonos jogilag felelős vendége magatartásáért és anyagilag az általa okozott kárért.
• Csapok nyitva felejtéséből, automata mosógépek helytelen használatából, meghibásodásából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei – amennyiben azt a biztosítás nem fedezi - a károkozót terhelik.

7. Gépkocsitárolás

• Az épület előtti parkolását úgy kell megoldani, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
• Gépkocsival szükségtelenül zajt okozni, túráztatni nem szabad. Zajos javítási munka nem végezhető.
• Üzletszerű tevékenységet folytató tulajdonostárs vagy bérlő ügyfelei, megrendelői a parkolót a fentiek betartásával használhatják.

8. Állattartás

- A közös használatra szolgáló területeken állatot tartani tilos.
- Állat által okozott szennyeződést gondozója köteles feltakarítani.
- Az ebtartás mértékét és módját a helyi rendelet szerint be kell tartani.
- Az ebtartáshoz a közvetlen szomszédok (fal, és födém) előzetes beleegyezése szükséges.

9. Hatályba léptető rendelkezések

- A közös képviselő a jóváhagyott házirend kifüggesztéséről gondoskodik.
- A házirendet a közgyűlés megváltoztathatja.
- A házirend az elfogadásával lép hatályba.

Nagykanizsa, 2005.04.28.

....

Szabó Attila levezető elnök

Berky Dezsőné jkv. hitelesítő

.....

Girgásné Kaszás Judit jkv. hitelesítő

Jelen okiratot 2005.10.05. napján ellenjegyzem:

DR. BARTÓK BÉLA
ügyvéd
Dr. Bartók Béla Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Csengery u. 18.
Tel.: 93/321-125, Fax: 93/536-134
Mobil: 06 (30) 2179-226