SZERVEZETI és MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

Nagykanizsa, Városkapu krt. 4. szám alatti TÁRSASHÁZ

A Nagykanizsa, Városkapu krt. 4. szám alatti, belterületi, 3066/10. helyrajzi számon bejegyzett társasház tulajdonostársainak közössége a 2009. év május hó 14. napján tartott közgyűlésén elrendelt külön írásos szavazás eredményeképpen, a tulajdonostársak 82,08 %-os mértékű szavazatával meghozott határozatával elfogadta az alábbi külön Szervezeti - Működési szabályzatát. A jelen SzMSz hatályba lépésével a korábbi szervezeti és működési szabályzat hatályát veszti.

A 2003.évi CXXXIII.tv.14.§-a és 15. §-a szerint a Szervezeti - Működési Szabályzatot a közösség az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával fogadja el és módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetve módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A Társasház szervezete, működése

I.Közgyűlés
A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés 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 tárgyévi ügykezelői tevékenységre vonatkozó jóváhagyás megadásáról,-év közben a terven felül, valamint a szükséghelyzeten felül felmerült -közös tulajdont érintő- **200.000,-Ft (Kettőszázezer forint) értéket meghaladó** munkák elvégeztetéséről,

- minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe. (így például közgyűlési hatáskörbe tartozik a döntés a következő kérdésekben : a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és kiadásai; az alapító okirat módosítása; a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítése -ha ezek az ingatlanrészek önálló ingatlanként kialakíthatók-; a szervezeti-működési szabályzat módosítása; a nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja, megváltoztatásának a megtiltása, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná; a lakástakarék-pénztárba belépés; a házipénztár, illetve a pénzkezelési szabályzat elfogadása; a bankszámla feletti rendelkezés módjának meghatározása; a házirend megállapítása, módosítása; az éves költségvetés megállapításáról; a felújítási alap képzése és mértéke; a felújítási alap felhasználásáról, megszüntetéséről, a felújítási pályázaton való részvételről)

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha egy külön tulajdonú lakásnak több tulajdonosa van, akkor

közülük bármelyik önállóan felléphet a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadot képviselve. Amennyiben a külön tulajdonhoz tartozó ingatlan tulajdonosai között vita van és nem egységesen lépnek fel (ellentétesen akarnak szavazni) akkor ezen külön ingatlanhoz tartozó szavazat érvénytelen. Amennyiben a külön tulajdonú ingatlannak haszonélvezője van, akkor ő csak a az adott ingatlan tulajdonosainak meghatalmazottjaként járhat el.

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

• Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Ezt a hozzájárulást közgyűlési határozat nélkül külön írásban is megszerezheti.

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. Ha ezen - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

• A közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az olyan közös tulajdonban lévő ingatlanrész elidegenítésről, amely önálló ingatlanként kialakítható vagy önálló ingatlanként van nyilvántartva.

• A közgyűlés a szervezeti-működési szabályzatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.

• Lakóépületben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítási módjának megváltoztatását megtilthatja, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná. Továbbá ugyanilyen mértékű határozatával a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A fentiekben jelölt kivételekkel a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

2. Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak.

3. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók.

4. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, időpontját, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.
A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

5. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

6. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

7. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

8. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő **24 órán túli**, de 15 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 is kitűzhető.
A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal az eltéréssel, hogy ahol a 2003.évi CXXXIII.tv. a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, akkor annak hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

9. A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni -a nevének azonosítható feltüntetésével és a külön tulajdonához rendelt tulajdoni hányaddal együtt-. A tulajdonostársat bárki képviselheti olyan írásbeli meghatalmazással, amely teljes bizonyító erejű magánokiratnak számít.

A közgyűlésen - a határozatokat is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyvvezető és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat vagy a közös képviselőt bízhatja meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés levezető elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv 2 hitelesítőjét a közgyűlés megnyitását követően, a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.

10. A közgyűlési határozat meghozható írásban is. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak. Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek

eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.

A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított legkésőbb nyolc napon belül kell megadniuk. Ezen határidő után a beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő köteles a szavazatokat összesíteni, és a döntésről legkésőbb a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban- köteles a tulajdonostársakat értesíteni.

11. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Ezt alkalmazni kell a Közös képviselőnek a rendelkezésére is.

II.A Közös Képviselő

A Társasház közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

A Közös képviselő jogkörében eljárva köteles:
- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva 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 költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

- A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni, valamint 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 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 -társasházi törvényben meghatározott- nyilatkozatának megadását.

-A Közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

- A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolása tartalmazza:
a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
c) az *a)-b)* pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz leltárát,
e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A Közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A Közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - elrendelheti.

A Közös képviselőt ezen SzMSz elfogadásával a társasházközösség közgyűlése felhatalmazza, hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának (társasházközösséget megillető) jelzálogjoggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlan-nyilvántartásban történő jelzáloggal való megterhelésével. A rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség (vagyis, hogy a rendelkezés meghozatalától számított 60 napon belül a Nagykanizsai Városi Bírósághoz fordulhat) feltüntetésével kézbesíteni kell.
A jelzálogjog bejegyzéséről szóló, a Közös képviselő által kiadott rendelkezést közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat 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 engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A Közös Képviselő jogkörében eljárva, a tőle elvárható gondossággal köteles:

- összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével,

- a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik,

- a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat 15 napon belüli teljesítésre felszólítani a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel, ennek eredménytelensége esetén haladéktalanul fizetési meghagyás kibocsátást kezdeményezni.

- a Közös képviselő jogosult a - közgyűlés által határozatban meghatározott keretek között - a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, gyakorolja továbbá a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat.

- a Közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg az *a)* és *b)* pontjaiban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.
A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét,

illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

Rendelkezés a bankszámla felett: a bankszámla feletti rendelkezéshez 2 személy együttes aláírására van szükség, melyből az egyik személy mindig a közös képviselő, a másik személy pedig a társasházi tulajdonosok közül aláírónak megválasztott 2 tulajdonostárs közül az egyik személy.

III. A Számvizsgáló Bizottság

A társasházban a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:
a) bármikor ellenőrizheti az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
c) javaslatot tesz az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
d) összehívja a közgyűlést, ha az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.
A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.
A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, az ellenőrzéséről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles beszámolni a közgyűlésnek. Ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

IV.A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, külön tulajdonuk használata, hasznosítása

1. Minden tulajdonostárs köteles
a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa az együttélés követelményeit és a társasházi közgyűlés határozatait.
c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanába 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, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
d) az ingatlanában/lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

2. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. **A közgyűlés a közös tulajdon tekintetében akár a Házirend, akár külön közgyűlési határozat formájában a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.**

3. A tulajdonosok és a velük együtt lakó személyek az öröklakást, illetve a közös tulajdonban maradó helyiségeket, folyosókat rendeltetésszerűen, gondosan és az együttélés követelményeinek megfelelően szabadon használhatják.
A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül - egyik tulajdonostárs sem térhet el, ez azonban nem jelenti azt, hogy a külön tulajdonában álló ingatlan rendeltetését (a jogszabályok betartásával) ne változtathatná meg, ha az nem jár érdeksérelemmel.

4. A tulajdonostársak jogosultak a lakás, vagy a lakás egy része használatát másnak átengedni bérbeadás vagy egyéb jogcímen. A tulajdonos azonban ilyen esetben is felelős a használó vagy a bérlő által a közös tulajdonban okozott kárért, illetve az alapító okirat rendelkezéseinek a használó vagy a bérlő részéről történő betartásáért.
Amennyiben ez a kár máshonnan (pl.biztosítótól) nem térül meg, akkor a helytállni köteles tulajdonostárs köteles ezt a kárt a saját költségén megtéríteni, illetve a hiányosságot kijavítani legkésőbb a közös képviselő által megállapított határidőben, melynek betartatása a közös képviselő feladata.
Ha az érdekelt tulajdonostárs ezen kötelezettségét nem teljesíti, akkor a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

5. A tulajdonosok kötelesek a lakásukat jó karban tartani, tilos a lakásokon olyan változást végezni, amely az építmény állagát vagy több tulajdonostárs érdekeit sértené.

6. A tulajdonos a lakásban építési munkát is végezhet, ha azonban a munka más lakások tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekeit sérti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.
Az építtető tulajdonostárs a lakásában 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.

7. Az a tulajdonostárs, aki a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen változtatásokat eszközöl a külön tulajdoni lakásán, az ebből eredő károkért felelősséggel tartozik és a jogellenes állapot megszüntetésére kötelezhető.

8. A közös tulajdonban maradó építményrészek, felszerelések, berendezések vagy járda esetleges hibáját azonnal meg kell javítani. Ha a meghibásodás rendszeres használat következménye, a javítás költségeit a közösség viseli. A rendeltetéstől eltérő vétkes magatartással okozott kárt annak okozója vagy a tettesért felelős személy köteles megtéríteni.

9. A lakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. A lakás tulajdonjoga és a közös tulajdonból hozzárendelt eszmei hányad külön-külön nem ruházható át.

10. A társasházat a közös tulajdonban maradó épületrészekkel, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt tűzkár és elemi csapás ellen biztosítani kell. A kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. A tulajdonostársak döntik el, hogy a külön tulajdonukban lévő lakást is biztosítják-e károk ellen.

11.A mindenkori tulajdonostársak egymáshoz való viszonyát a közös tulajdonban lévő részek vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései, a 2003.évi CXXXIII.tv., valamint a jelen szervezeti és működési szabályzat rendelkezései szabályozzák.

V.A közös tulajdon fenntartása, a közös költségek viselésének, a felújítási alap felhasználásának, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére vonatkozó szabályok

Közös költség mindaz a költség, mely nem a külön tulajdonban lévő lakás vagy egyéb helyiség üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával kapcsolatos, hanem a társasház, úgyis mint felépítmény és úgyis mint tulajdonközösség

üzemeltetése, karbantartása, felújítása során keletkezett és a tulajdonközösséget terheli.

A Társasház részéről felmerülő fizetési kötelezettséget a megfelelő időben kell teljesíteni, függetlenül attól, hogy milyen a belső elszámolási rendszer és van-e hátralékuk a tulajdonostársaknak.

Közös költség mindaz a költség mely nem a külön tulajdonban lévő lakás vagy egyéb helyiség üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával kapcsolatos, hanem a társasház, úgyis mint felépítmény és úgyis mint tulajdonközösség üzemeltetése, karbantartása, felújítása során keletkezett és a tulajdonközösséget terheli.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért (3.személyek felé) a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A Társasház részéről felmerülő fizetési kötelezettséget a megfelelő időben kell teljesíteni, függetlenül attól, hogy milyen a belső elszámolási rendszer és van-e hátralékuk a tulajdonostársaknak.

Közös költségek fizetése: amennyiben megoldható átutalással, vagy a társasház bankszámláját vezető pénzintézetben történő készpénz befizetéssel, végső esetben postai befizetéssel. Postai befizetés esetén az arra a hónapra esedékes közös költségen felül a befizető köteles a készpénzátutalási megbízáson többletként befizetni az aktuális postai tranzakciós /pénz továbbítási/ díjat és az emiatt felmerülő postai értesítő levél tranzakciós díját.

A közös költség fizetésének határideje: minden hónap 20 napja. Azon gépjármű tároló tulajdonosok akik a társasházban lakással is rendelkeznek, azok havonta rendszeresen fizetik a garázsra jutó közös költséget is.

Azon gépjármű tároló tulajdonosok akik a társasházban lakással nem rendelkeznek, azok akár havonta is fizethetik a garázsra jutó közös költséget, de egyösszegben is befizethetik az éves díjat a tárgyév június 15. napjáig.

Közös költségek fizetése:

a) a víz- és csatornaszolgáltatás díja

A külön tulajdonú lakások és egyéb helyiségek vízfogyasztását a következő eljárás szerint kell megállapítani:

1. Amennyiben valamely lakás vagy egyéb helyiség lsd. továbbiakban **lakás** fel van szerelve (a vízmű által hitelesített) mellékvízmérővel (hideg és melegvizet mérő), akkor ennek fogyasztása alapján kell megállapítani és kiszámolni az adott lakást terhelő víz- és csatorna díj összegét. A tulajdonosok kötelesek lehetővé tenni a közös képviselőnek a mellékvízmérők leolvasását.

Azok a tulajdonostársak, akik nem rendelkeznek ilyen mellékvízmérővel (hideg és melegvizet mérő), az egyéni fogyasztás díjának megfizetéséhez a lakásukban életvitelszerűen számának figyelembe vételével a következő átalány vízfogyasztást kell megfizetniük:

1 fő - 8 m3; 2 fő - 15,2 m3; 3 fő - 20 m3; 4 fő - 28 m3.

A közös képviselő feltétlenül jogosult és köteles ellenőrizni azon külön tulajdonban lévő lakás, helyiség mellékvízmérőit, ahol felmerül a gyanú, hogy a mellékvízmérők nem megfelelően működnek. Amennyiben az ellenőrzés során a gyanú beigazolódik, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a közös képviselő a külön tulajdon egyéni vízfogyasztását és csatornahasználati díját visszamenőlegesen úgy számolja ki, hogy az utolsó igazolt hiteles mérést megelőző 1 év átlagfogyasztása alapján kell kiszámolni az adott lakásra jutó fogyasztást arra az időszakra is, amikor nem működött hitelesen valamely vízóra.

Közös célú vízfogyasztás, csatornaszolgáltatás:

2. A bekötési fővízmérőn mért vízfogyasztásból 1 m3-t kell havonta takarítási közös célú vízfogyasztásnak tekinteni lépcsőházanként. Továbbá közös célú vízfogyasztásnak kell tekinteni a fűtési rendszer feltöltésére szolgáló vízmennyiséget merő óra által mért fogyasztást.

Közös célú vízfogyasztásnak kell tekinteni a közös vízhálózatnál felmerült csőrepedésnél elfolyt vizet.

A bekötési fővízmérőn mért fogyasztás, valamint az egyes lakásokra megállapított *(mellékvízmérővel ténylegesen mért vagy átalányként meghatározott)* vízfogyasztások összege közti különbségét a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint kötelesek kiegyenlíteni.

A vízszolgáltató által számlázott alapdíj egyenletesen kerül felosztásra az egyes lakások között.

b) A közös képviselőt illető munkadíj és a takarítót illető takarítási díj az egyes lakások között egyenletesen kerül elosztásra.

c) Melegvíz szolgáltatás energiaszükséglete (gáz és áram fogyasztás), valamint a gáztűzhelyek által elfogyasztott energia ellenértéke a gázszolgáltató által számlázott átalánydíj alapján, továbbá a fűtő személy díja a járulékokkal a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerinti megosztásban terheli.

d) A felújítási alapba fizetendő összeg megállapítási módja: 1 szobás lakás 340,- Ft; 1,5 szobás lakás 460,- Ft; 2 szobás lakás 550,- Ft; 1+2 félszobás lakás 610,- Ft; 2+1/2 félszobás lakás 670,- Ft.

e) Konténerbérlet díja az egyes lakások között egyenletesen kerül elosztásra.

f) A kéményseprés díja az egyes lakások között egyenletesen kerül elosztásra.

g) A társasházi biztosítás díját az egyes lakásokhoz rendelt közös tulajdoni hányadok alapján kell elosztani.

h) A lépcsőházi világítások díja évente egyszer kerül elszámolásra, egyösszegben a decemberi áramdíj elszámolás után, az egyes lakások között egyenletesen elosztva.

i) Kazán karbantartás díja az egyes lakások között egyenletesen kerül elosztásra.

j) A társasháznak, valamint egyes elemeinek javításával, illetőleg egyéb fenntartásával, karbantartásával felmerülő közös költség tétel az egyes lakások között egyenletesen kerül elosztásra.

k) A szemét /kommunális hulladék/ szállítás díja a társasházi lakásokban élők számát figyelembe véve kerül meghatározásra 650,- Ft/fő összegben. Azaz az egyes lakást terhelő díjtétel = lakószám X 650,- ft.

l) Egyéb közös költség (pl.:anyagköltség, nyomtatvány költség, postaköltség, bankköltség, előre nem nevesíthető adminisztratív kiadások az egyes lakások között egyenletesen kerülnek felosztásra.

A garázsok vonatkozásában a közös költség összeállítása:

	fenntartás-javítás	felújítás	biztosítás
10,5 m^2 alapterületű garázs	250 Ft/hó	105,- ft/hó	51,- Ft/hó
14 m^2 alapterületű garázs	250,- ft/hó	140,- Ft/hó	69,- ft/hó
18 m^2 alapterületű garázs	250,- Ft/hó	180,- Ft/hó	88,- Ft/hó

Amennyiben a jelen SzMSz feljebb másként nem szabályozza az egyes közös költség tétel viselését, akkor a közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni.

A **külön tulajdonban** lévő lakások és alkotórészeik fenntartásának és felújításának költségei az ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik.
Közös költség tartozásért tulajdonátruházás esetén a társasházzal szemben a jogelőd tulajdonostárs és a jogutódja egyetemlegesen felelnek. Tulajdon átruházás esetén a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell.
A közös képviselő -kérelemre- írásban is köteles a szerződéskötés előtt nyilatkozni a leendő tulajdonos felé, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás folyamatban, illetőleg terveznek-e ilyent, továbbá vannak-e a társasháznak kifizetetlen, lejárt határidejű üzemeltetési számlái.

Felújítás: az ingatlan 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 felújítás lehet:
-*teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
-*részleges felújítás:* az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
-*korszerűsítés:* a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

Házirend: A Házirend betartása kötelező minden személyre, aki a házban tartózkodik.

Állattartás: -A házban, ezen belül a lépcsőházi lakásokban csak a tulajdonosok írásbeli hozzájárulásával és az önkormányzati rendelet figyelembevételével tartható háziállat, nevezetesen kutya, macska. Ebben az esetben is kötelező az állatorvosi igazolás és a közvetlen alsó-felső és oldalsó szomszédok hozzájárulása. Az állattartó köteles háziállatát úgy tartani, hogy az a házban vagy annak szomszédságában lakók nyugalmát a tulajdonosnak felróható okból ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, a közterületre felügyelet nélkül kijutni ne tudjon, életet, testi épséget ne veszélyeztessen.

-Tilos a közös közlekedőkön kutyát póráz és szájkosár nélkül sétáltatni. Az állat által okozott szennyeződést az állat tulajdonosa haladéktalanul köteles feltakarítani.

Rend, takarítás: -A lépcsőházban személyes dolgok (pl. megunt, feleslegessé vált bútorok, egyéb berendezési tárgyak) tárolása (kivétel virág a folyosókon) tilos! A lépcsőházban nem tárolható továbbá kerékpár, motor, közlekedési eszköz.
Lépcsőházanként havi bontásban takarítási rendet kell készíteni minden lakás tulajdon, illetőleg tulajdonosa egyenletes figyelembe vételével, hogy hetente kétszer a lépcsőház takarítva és felmosva legyen.
-Dohányzás céljából a lépcsőházban tartózkodni tilos!

Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, nagyméretű csomagolóanyagot (karton doboz) egészben feldarabolás nélkül a gyűjtőtartályba vagy mellé tenni nem szabad. Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos!
-Hó eltakarítása, csúszásmentesítése szintén szükség szerint, ha kell naponta akár többször is.

Biztonság: -A bejárati ajtót állandóan zárva kell tartani azokban a lépcsőházakban, ahol van kaputelefon. Abban a lépcsőházban ahol nincs kaputelefon 20 órától 07 óráig a kaput kulcsra zárva kell tartani. A lépcsőházban idegenek csak indokoltan tartózkodhatnak. A lépcsőház, a közös helyiségek és a ház közvetlen környezetének rendjére, a vagyontárgyak épségére mindenkinek ügyelni kell.

A lakók ügyeljenek a lépcsőház és a közös helyiségek rendjére, állaguk megóvására. **Ha valaki a lépcsőházat és a közös helyiségeket megrongálja, akkor kártérítéssel tartozik.**

Zajvédelem: A lakók egymás nyugalmát, főleg 22,00 - 06,00 óra között nem zavarhatják.(Rendőrségi intézkedés kérhető.)Televízió, rádió, videó, magnó, hifi és hasonló készülék csak úgy működtethető, hogy az mások nyugalmát ne zavarja. Zajt okozó háztartási gép használata munkanapokon 07 órától 20 óráig, szombaton 08 órától 20 óráig, vasárnap 09 órától 20 óráig engedélyezett.

A tűzvédelmi előírásokat be kell tartani. Zajjal járó építési, szerelési munkát végezni vagy végeztetni 07 órától 20 óráig lehet munkanapon, szombaton 08 órától 14 óráig lehetséges, vasárnap nem lehet. A zajkorlátozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy balesetveszély elhárítására irányuló munkát.

Szabálysértés: Szabálysértést követ el az, aki a jelen házirendben meghatározottól eltérően tart háziállatot, aki a nagymértékű zaj előidézésével vagy a meghatározott időn túl zajongva mások nyugalmát megzavarja, aki a gépjármű tárolására és használatára vonatkozó szabályokat veszélyes mértékben megsérti (tűzbiztonság, be- és kihajtás, zajártalom), aki állattartásra, állatbefogásra, egészségügyi, járványügyi előírásokra vonatkozó szabályt sért (oltás, harapás, tenyésztés, befogás, fertőzésveszély)

Az együttélési szabályok megtartása és megtartatása a tulajdonos és a ház vezetőségének közös ügye, kötelessége. Házirendbe ütköző magatartás miatt feljelentést a közös képviselő, a sérelmet szenvedett kezdeményezhet a polgármesteri hivatal szabálysértési előadójánál.

Az SzMSz az ingatlannyilvántartási iratok részét képezi. Hatályba lépésének időpontja az erről határozó közgyűlési napja.

A társasházközösség a jelen SzMSz ellenjegyzésével és a Nagykanizsai Ingatlanügyi Hatóság előtt az SzMSz nyilvántartásba vételi eljárása során a

képviselet ellátásával meghatalmazza Dr.Schmidt Attila /8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 15.II/1./ ügyvédet.

Az írásos szavazás eredményeképpen elfogadott SzMSz aláírásra került Nagykanizsán 2009. év június hó 09. napján:

Közgyűlés levezető elnöke

jegyzőkönyvvezető

hitelesítő tulajdonostárs

hitelesítő tulajdonostárs

Szerkesztettem és Nagykanizsán 2009.év június hó 09-én ellenjegyzem:

Dr. SCHMIDT ATTILA
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 15. II.e. 1.
adószám: 54820355-1-40
Tel.: 93/314-250

Dr.Schmidt Attila (ügyvéd)

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

amely létrejött

Nagykanizsa, Városkapu krt. 4. szám alatti Társasház

Zala Megyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatala Okirati Osztály
ELKÜLDVE 2018 MÁRC 10
ELŐADÓ
MELLÉKLET

A Nagykanizsa, Városkapu krt. 4. szám alatti, belterületi 3066/10/A helyrajzi számon bejegyzett társasház **a Társasház Nagykanizsa, Városkapu 4.** (a továbbiakban: **„Társasház"**) tulajdonostársainak közössége a 2009. június 09. napján kelt Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: **„SZMSZ"**) a társasházról szóló 2003.évi CXXXIII. törvényben (a továbbiakban: **„Thtv."**) foglalt rendelkezésnek megfelelően közgyűlése által 1/20171220 és 2/20171220 számon elfogadott határozataival az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint módosítja:

FENTIEK ALAPJÁN:

1. Az SZMSZ I.8. pontja az alábbiak szerint módosul:

„A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően ugyanazon a napon 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 is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal az eltéréssel, hogy ahol a 2003. évi CXXXIII. tv. a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, akkor annak hiányában a kérdésben határozat nem hozható."

2. Az SZMSZ V.2.c. pontja az alábbiak szerint módosul:

„Melegvíz szolgáltatására felhasznált gáz díjának felét a melegvíz egységárában szerepeltetik 500,-Ft/m^3 értékben. Ez alapján a melegvízórán mért fogyasztást 1.130,-Ft/m^3 egységárral kell számolni. (500,-Ft+630,-Ft=1.130,-Ft) Ház egészében az összes gázdíjból ezen összeggel a fűtésre számolt gázdíj csökkenni fog. A melegvíz szolgáltatás energiaszükséglete (áram fogyasztás), valamint a gáztűzhelyek által elfogyasztott energia ellenértéke a gázszolgáltató által számlázott átalánydíj alapján, továbbá a fűtő személy díja a járulékokkal a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerinti megosztásban terheli."

3. A jelen SZMSZ módosításra 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.

A társasházközösség a jelen SzMSz ellenjegyzésével és a Nagykanizsai Ingatlanügyi Hatóság előtt az SzMSz nyilvántartásba vételi eljárása során a képviselet ellátásával meghatalmazza Dr. Balogh Attila (8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A., KASZ: 36056925) ügyvédet.

Markotán Tibor
közös képviselő

Dr. Balogh Attila
ügyvéd