

***Balatonőszöd „Hullám Camping” területén T3, T4
Társasház (Balatonőszöd belterület, 938. hrsz.)***

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI

SZABÁLYZATA

tervezet

2009.

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Társasház a 2009.május 30-án tartott közgyűlésén meghozott 1/2009. (05.hó 30.) számú határozatával a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tt.), és az Alapító Okiratban kapott felhatalmazás alapján a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a következők szerint alkotja meg.

I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló bizottság

1. A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

1.1. A közgyűlés hatásköre és a határozathozatalhoz szükséges szavazati arány

Valamennyi tulajdonostárs *egyhangú* szavazata szükséges:

– az alapító okirat módosításához.

Az *összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

– a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

Az *összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

– a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészsel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.

Az *összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

a) az SzMSz módosításához,

b) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.

A határozatképes, illetőleg a megismételt *közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel* hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat, vagy a jelen SzMSz nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű szavazattöbbséget.

A fentiekén kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az SzMSz szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig – az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni (*rendes közgyűlés*).

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (*rendkívüli közgyűlés*). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérésnek 15 napon belül nem tenne eleget, a közgyűlést az annak összehívását kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy összehívhatja.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonostársaknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.

1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50%-át képviselő tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SzMSz szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén vagy ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, *megismételt közgyűlés* tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell dönteni, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 nappal későbbre lehet összehívni.

1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az SzMSz ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

a) a közgyűlés helyét, idejét; a jelenlevő tulajdonostársak és esetleges meghívottak nevét és címét – ha nem külön jelenléti ívet vezetnek – és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;

b) a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;

c) a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet a közgyűlés végén aláírják.

Ha a közgyűlésen jelenlevőkről külön jelenléti ívet vezetnek, úgy azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet.

1.2.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő – a határozati javaslat, annak indokolása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg – 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell döntenüik, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat érvénytelen. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.

Az utolsó szavazat beérkezését követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a közös képviselő 8 napon belül értesíti a tulajdonostársakat.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a közös képviselő éves ügykezelésének jóváhagyása kérdésében.

1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékként csatolni kell.

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (bérlet, haszonélvezet stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- a) – jogszabályt,
 - az alapító okirat rendelkezéseit,
 - a Szervezeti-működési Szabályzat rendelkezéseit sérti;

b) vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,

bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól. A határozat meghozatalától számított 60 napon túl ilyen kereset nem terjeszthető elő.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviselét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a) a közgyűlés összehívása;
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása;
- c) gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek való megfeleléséről);
- d) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;
- e) a közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédése, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késedelembe esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.);
- f) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;
- g) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása;
- h) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22. §-a szerinti adatok nyilvántartása;
- i) az 500.000.- Ft értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a számvizsgáló bizottsággal, azok kiegyenlítését megelőzően;
- j) az alapító okirat és az SzMSz, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása, és azok egy példányának megőrzése;
- k) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére;
- l) az évenkénti költségvetési javaslat, valamint az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése.

2.2. Összeférhetetlenség

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

3. A számvizsgáló bizottság

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint – a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság feladata:

- a) a közös képviselő ügyintézési tevékenységének ellenőrzése;
- b) a társasházközösség pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése;
- c) a közgyűlés elé kerülő javaslatok (így különösen az éves költségvetés és elszámolás) véleményezése;
- d) az 500.000.- Ft értékhatárt meghaladó számlák kiegyenlítés előtti véleményezése;
- e) a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslatétel;
- f) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő ebbéli kötelezettségének nem tesz eleget.

II. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. A költségek viselése

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni.

2. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A II. 1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15-60 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltást;
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát;
- a külön tulajdonában lakó személyek számát, ha hiteles vízórával és közüzemi szerződéssel nem rendelkezik.
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

3. A közös költségek biztosítása

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában, illetve a II. 1. pontban foglaltak figyelembevételével megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be. A tulajdonostársak a hozzájárulást félévente előre (január 31-ig, július 31-ig) kötelesek a közös képviselő kezeihez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzutasítási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyi vezetőjénél vezetett számlájára befizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostárs a [Polgári Törvénykönyv](#) szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A közös képviselő, illetve a közgyűlés határozatával a hozzájárulás megfizetésével legalább féléves késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal – a hozzájárulás hátraléka megfizetésének biztosítékeként – történő megterhelését rendelheti el. Ez féléves hátralékonként megismételhető.

Ha az elrendelésről a közgyűlés dönt, a határozathozatal során a hátralékkal érintett tulajdonostárs nem szavazhat, és tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot, illetve a közös képviselő rendelkezését az érintett tulajdonostársnak kézbesíteni kell azzal, hogy a határozat (rendelkezés) ellen az I. 1.2.7. pont szerinti jogorvoslással élhet.

Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni. Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő polgári peres eljárást kezdeményez.

4. Éves költségvetés és elszámolás; az éves ügykezelés jóváhagyása

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely 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 tárgyi eszköz 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.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

III. BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT

1. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek:

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

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 lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

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.

A tulajdonostársak kötelesek társasházként a társasházi ingatlanra vagyonszociális kötni.

A tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását - az ingatlan állagmegóvásával, felújításával kapcsolatos munkákat kivéve -, amely zajjal, illetőleg a lakók nyugalmanak zavarásával jár. A társasház kifejezetten a tulajdonosok, illetve a használók pihenését szolgálja, ezért a tulajdonostársak megtiltanak minden olyan, indokolatlan zajjal járó tevékenységet, amely a pihenni vágyók

nyugalmát zavarná. Az egyes lakásokban rádiót, televíziót, illetve hangszereket olyan módon szabad használni, hogy az a többi lakó nyugalmát ne zavarja.

Jogutódlás estén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen SzMSz-ben foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelőt illették, vagy terhelték.

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.

2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

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

A közgyűlés határozata alapján bármely 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 érdekeit nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

3. Építkezés

A tulajdonostárs a külön tulajdonát képező helyiségben építési munkát végezhet. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben úgy építkezni, hogy az bármelyik tulajdonostárs külön tulajdonává váljon, csak a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatának beszerzését követően lehet.

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

A tulajdonostársak az udvar, a közös tulajdonban maradó építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadásokat tulajdoni hányaduk szerint viselik.

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettsége áll fenn, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani, a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek a bérleti jogviszony létesítését követő 8 napon belül bejelenteni

- a külön tulajdonát bérlő személy lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személy adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát.

Azon költségeket, melyek kizárólag egy épület vonatkozásában merülnek fel, az adott épület tulajdonosai viselik tulajdoni hányaduk arányában.

5. Az öröklakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

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

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről 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 a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

IV.A KÜLÖN TULAJDONON BELÜL MÉRHETŐ SZOLGÁLTATÁSOK DÍJÁNAK ELSZÁMOLÁSÁRA ÉS MEGFIZETÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A T3 társasház fűtése, hűtése és meleg víz ellátása és számítógépes mérése a tetőtérben kialakított központi közös kazánházból történik.

A gázszámlát, vízszámlát, csatornadíjat, a kazán üzem működéséhez szükséges gáz és villamos fogyasztást a ház közösen fizeti.

A hűtés és fűtés díja az egyes lakások között a hőmennyiség-mérőórák alapján kerül szétosztásra.

A T4-es épület fűtése és meleg víz ellátása a tetőtérben kialakított központi közös kazánból biztosított. A gázszámlát, vízszámlát, csatornadíjat, a kazánüzem működéséhez szükséges gáz-és áramfogyasztást a ház közösen fizeti. A fűtés-és meleg víz ellátás díja az egyes lakások között a lakásokban elhelyezett vízmennyiség mérő órák alapján kerül elszámolásra.

A lakáshoz tartozó mellékvízmérőn leolvasott állás alapján pedig a vízfogyasztás.

A tulajdonosok az előző évi fogyasztás figyelembe vételével megállapított előleget (átalányt) fizetnek, mellyel a közös képviselő az éves közgyűlésen elszámol.

A lakásonkénti részletes elszámolást a főmérők fogyasztásának szétosztása után az elszámolási leírás fogja tartalmazni, mely egy évben egyszer, dec. 31-ei zárással kerül elkészítésre a Társasház által megbízott energiaelszámoló által. Ezen elszámolási leírás segítségével a közös képviselő kiszámítja az albetéteket terhelő költségek egyenlegét. Az aktuális éves kötelezettséget az előlegek és a tényleges fogyasztások különbözetéből adódó esetleges túlfizetések ill. hiányok figyelembe vételével kalkulálja.

V.A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

A felújítási alaphoz és az épületbiztosítás díjához a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, amely épületenként 1.000.000.- Ft/év (T3,T4)

Felújítás alatt értendő minden, amit a Számviteli törvény felújításként meghatároz illetve a karbantartás fogalma.

Ettől eltérő szabály érvényesül:

- közösségi villanyszámla (épület előtti térvilágítás, a lépcsőház világítás, felvonó üzemeltetés)
- locsolóhálózat vízfogyasztása
- felvonó éves karbantartási költsége, éves felülvizsgálati költsége
- folyadékűtő (T3) és kazán éves karbantartási költsége
- épületgépészeti rendszer éves karbantartási díja
- energia-elszámoló díja
- kéményseprési díj
- lépcsőház takarítás
- közös képviselő díja
- nyomtatvány és postaköltség
- közjegyzői díj, és esetlegesen felmerülő egyéb díjak tekintetében, ahol külön tulajdonú egységenként, lakásonként kerül megállapításra.

A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. 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.

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 közös képviselő határozatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

A közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. Ha az eljárás 3 hónapig eredménytelen marad, a végrehajtás elrendelését kell kérni.

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.

VI. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A külön tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *Mellékletként csatolt Házirend* tartalmazza.

E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

Kelt: Balatonőszöd, 2009. május 30.

.....
a közgyűlés elnöke

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag