E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2017. december 21. ülésére

Tárgy: Zirc, Alkotmány u. 1/C. Társasház működésével kapcsolatos döntés

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés elkészítésében részt vett: "Zirci Városüzemeltetés" Kft., Városüzemeltetési Osztály

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Gazdasági, Turisztikai és
Környezetvédelmi Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Képviselő-testületünk a 218/2017. (IX.28.) határozatával a Zirc, Alkotmány u. 1/C alatti, 1357/A/4 helyrajzi számú „kis óvoda" épületét a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. (továbbiakban: ZIVU) irodái és szociális helységeinek kialakítása céljából kijelölte.

Az ingatlanban, a Kis-óvodán kívül három tetőtéri lakás is található. A Társasház alapítása óta (1996) nem társasházként működik, viszont az ingatlan folyamatos karbantartásához, felmerülő hibák elhárításához, felújítási munkálatokhoz ez mindenképpen szükséges lenne. A közös tulajdonban lévő építményrészek fenntartásáért, jó karbantartásáért a tulajdonostársak közössége egyetemlegesen felel tulajdoni hányaduk arányában. A Társasházban önkormányzatunk tulajdoni hányada 81%, a fennmaradó 19% a három lakás.
Ezért megkerestük a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. Közösképviseletét, hogy adjanak ajánlatot a Társasház kezelésével, közösképviseleti tevékenység végzésével kapcsolatban.

A Közösképviselet az 1. melléklet szerinti javaslatot, ajánlatot tette. Javaslatuk szerint a közösköltség díja 150,- Ft/tulajdoni hányad/hó lenne:

Cím	Épületrész megnevezése	Tulajdoni hányad	Egységár Ft	Fizetendő díj Ft/hó
1/C. földszint	"Kis-óvoda"	813/1000	150,-	121.950,-
1/C. tetőtér 1.	Lakás	77/1000	150,-	11.550,-
1/C tetőtér 2.	Lakás	54/1000	150,-	8.100,-
1/C tetőtér 3	Lakás	56/1000	150,-	8.400,-
összesen		1000/1000		150.000,-

A Közösképviselet elkészítette a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetét is (2. melléklet).

Az SZMSZ valamint a közös költség elfogadása a Társasház közgyűlésének a kompetenciája.

Javaslom Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az SZMSZ tervezet 4. pont: *A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó költségek viselése* pont az alábbiak szerint kerüljön rögzítésre:

- Kizárólagos használati jog illeti meg a tt.1., tt.2., és tt.3. szám alatti öröklakások tulajdonosait a lakásokhoz kapcsolódó előtér, közlekedő, terasz, lépcsőfeljáró, valamint járdaszakaszra. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös helyiségek, illetve közös területek fenntartásával, működtetésével (áramdíj, tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése a tt.1., tt.2., és tt.3. szám alatti lakásokat terheli a befizetett közösköltségük összegéből.

- Kizárólagos használati jog illeti meg önkormányzatot a társasház utcafronti szárnyához kapcsolódó, a társasház alapító okiratban rögzített közös tulajdonban maradó vagyontárgyak, valamint az épületet határoló járdaszakasz, kerítés, zöldterület használatára. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös használatú területek

fenntartásával (tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése Zirc Város Önkormányzatát terheli a befizetett közösköltség összegéből.

- A társasház tetőtéri lakásokat is magában foglaló épületszárnyának alapító okiratban felvett közös tulajdonban maradó - a tt.1., tt.2. és tt.3. lakások kizárólagos használatához tartozó részek kivételével - épületrészek, berendezések és felszerelések stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket, az ezen épületrészben lévő kizárólagosan használt területek m2 arányában terheli a tulajdonosokat a befizetett közösköltség összegéből.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Zirc, 2017. december 13.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

…/2017. (XII. 30.) határozata

1. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc, Alkotmány u. 1/C. Társasház közösköltségének mértékét az 1. mellékletben javasolt összeggel elfogadja.

2. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Zirc, Alkotmány u. 1/C. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát az előterjesztés 2. melléklete szerint javasolja elfogadásra az alábbi kiegészítéssel:

   - Kizárólagos használati jog illeti meg a tt.1., tt.2., és tt.3. szám alatti öröklakások tulajdonosait a lakásokhoz kapcsolódó előtér, közlekedő, terasz, lépcsőfeljáró, valamint járdaszakaszra. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös helyiségek, illetve közös területek fenntartásával, működtetésével (áramdíj, tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése a tt.1., tt.2., és tt.3. szám alatti lakásokat terheli a befizetett közösköltségük összegéből.

   - Kizárólagos használati jog illeti meg önkormányzatot a társasház utcafronti szárnyához kapcsolódó, a társasház alapító okiratban rögzített közös tulajdonban maradó vagyontárgyak, valamint az épületet határoló járdaszakasz, kerítés, zöldterület használatára. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös használatú területek fenntartásával (tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése Zirc Város Önkormányzatát terheli a befizetett közösköltség összegéből.

   - A társasház tetőtéri lakásokat is magában foglaló épületszárnyának alapító okiratban felvett közös tulajdonban maradó - a tt.1., tt.2. és tt.3. lakások kizárólagos használatához tartozó részek kivételével - épületrészek, berendezések és felszerelések stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket, az ezen épületrészben lévő kizárólagosan használt területek m2 arányában terheli a tulajdonosokat a befizetett közösköltség összegéből.

3. Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Zirc, Alkotmány u. 1/C. Társasház közgyűlésén a határozat 1./ és 2./ pontja szerint képviselje önkormányzatot.

Felelős: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1./ és 2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: a Társasház soron következő közgyűlése

Javaslat

A Zirc, Alkotmány u. 1/c. Társasház költségeivel, költségviselésével kapcsolatban

Tisztelt Cím!

Zirc Városi Önkormányzat (8420 Zirc, Március 15. tér 1.) megkereste a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. közösképviseletét a Zirc, Alkotmány u. 1/c. szám alatti Társasház kezelésével, közösképviseleti tevékenység végzésével kapcsolatban. Az épületegyüttes, melynek része a földszinten elhelyezkedő volt Óvoda épület, valamint 3 db tetőtéri lakás, Társasházzá alakítása 1996. évben történt meg. A közösképviseletnek nincs tudomása arról, hogy a társasházzá alapítás óta az épületegyüttes társasházként működött volna, viszont az épületegyüttes folyamatos karbantartásához, felmerülő hibák elhárításához, felújítási munkálatokhoz ez mindenképpen szükséges.
A közös tulajdonban levő építményrészek telek, alap-, fő,-határoló- és körítőfalak, födémek, tetőszerkezet, kémények, szellőzőcsatornák, belső csapadékvíz-csatornák, szigetelések, épület körüli járda, lépcsők) fenntartásáért, jó karbantartásáért, felújításáért a tulajdonostársak közössége egyetemlegesen felel tulajdoni hányaduk arányában. A folyamatos működés, karbantartás, hibaelhárítás, felújítás, felújítási alapképzés végzéséhez havonta közösköltséget kell fizetnie minden albetétnek (lakás, nem lakás célú helyiség).

A „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit kft. közösköpviselete 16 darab Társasház kezelését végzi Zircen, ezen belül, 481 albetétet (lakás, nem lakás helyiség).A közösképviseleti feladatok végzését két fő végzi, melyből egy fő rendelkezik szakirányú végzettségel. A Társasházak működése, működtetése, kezelése, gazdálkodása az alábbiak alapján történik. A folyamatos és rendszeres közösköltségek fizetése mellett a Társasházak megtakarítása olyan mértékben növekedett, hogy a közeljövőben már több Társasház külső homlokzat felújítása, tetőhéjazat cseréje is megtörtént, illetve folyamatban van. Egy társasház csak akkor tud megfelelőképpen működni, illetve megtakarítást képezni, ha tulajdonosi közösség hajlandó a változásra, változtatásra és tesz azért, hogy a lakóépülete a folyamatos karbantartásnak köszönhetően rendezett, és törekszik arra, hogy a szükséges felújítások is megtörténjenek.

A „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. közösképviselete az alábbi ajánlatot teszi a Társasház közösképviseleti feladatainak végzésére

Tervezett közösköltség díj (tulajdonosok által fizetendő):
2017. december 01-től fizetendő közösköltség díja 150 Ft/tulajdoni hányad/hó

Cím	Tulajdonos	tulajdoni hányad	egységár	Fizetendő díj
1/c. földszint	Zirc Városi Önkormányzat	813/1000	150 Ft	121.950 Ft/hó
1/c. tetőtér 1.	Mánya János	77/1000	150 Ft	11.550 Ft/hó
1/c. tetőtér 2.	Futó István Ervin	54/1000	150 Ft	8.100 Ft/hó
1/c. tetőtér 3.	Dr. Vincze Zsuzsanna	56/1000	150 Ft	8.400 Ft/hó
Összesen:		1000/1000		150.000 Ft/hó

Víz-csatornadíj:
A közösképviselet tudomása szerint a Társasháznak egy darab fővízmérő órája, van melyet a Bakonykarszt Zrt. olvas havonta és a fogyasztást Zirc Város Önkormányzata felé számlázza. A közösképviseletnek nincs tudomása arról, hogy a lakások milyen formában fizetik az általuk elhasznált vízfogyasztást. Mind a földszinti volt Óvoda épületére, mind a tetőtéri lakásoknál javasolt alvízmérő óra beszerelése. Az alvízmérő órák beszerelésének teljes költsége a lakások tulajdonosait érinti.

Szemétszállítási díj:
Havonta fizetendő díj a lakásokhoz tartozó szemétszállítási edények méretétől függően, a NHKV Zrt. számlázása alapján.

Bankszámla nyitás:
A Társasház működésének szükségessége, hogy a Társasház rendelkezzen működési-, illetve felújítási alap számlával. A tulajdonosok részéről történt befizetések a Társasház működési számlájára történnek, valamint a felújítási alapképző számlára a törvényi előírásoknak megfelelően.

Felújítási alapképzési számla:
A felújítási alap képzését a társasházi törvény **változatlanul nem teszi kötelezővé**, de minden társasháznak érdeke, hogy valamilyen formában képezzen tartalékot, megtakarítást a kötelező műszaki vizsgálatok elvégzésére, illetve az épületek felújítására. Ahhoz azonban, hogy valaki pályázaton vegyen részt, illetve részesülhessen például kamattámogatásban, ahhoz az szükséges, hogy legalább négy év óta megfelelő tartalékot képezzen ilyen célra. A felújítási képzés mértéke jelen Társasház esetén havi minimum 8.412 Ft lenne, **javasolt összeg havi 10.000 Ft**. Ez az összeg minden hónapban átutalásra kerülne a működési számláról a felújítási alapszámlára. Ezt nem kell fetni külön a tulajdonostársaknak, ez az összeg a befizetett közösköltség összegből történik.

Társasház biztosítás:
Alapkövetelmény, hogy a Társasház rendelkezzen társasház-biztosítással. A társasház-biztosítások alap káreseményei (tűzkár, robbanás- és robbantás kár, villámcsapáskár, villámcsapás indukciós hatása miatti kár, viharkár, felhőszakadáskár, jégveréskár, hónyomás kár, árvízkár, földrengéskár, földcsuszamláskár, kő- és földomláskár, ismeretlen építmény, üreg beomlása által okozott kár, idegen jármű ütközése által okozott kár, idegen tárgyak rádőlés által okozott kár, vízkár, üvegtörés kár).
A biztosítás része kell, hogy legyen a felelősségbiztosítás, ami nem csak harmadik személynek okozott kár, hanem a tulajdonostársak egymásnak okozott károk megtérítése is. A társasház-biztosítás biztosítóktól függően még nyújtanak pluszszolgáltatásokat. Javaslatunk melléklete két társasház-biztosítási ajánlat, mely közül dönteni kell. A biztosítási díjat nem kell a közösköltség összegén felül fizetni, a biztosítási díj fizetése a befizetett közösköltség összegéből történik.

OTP Lakás-takarékpénztári szerződés kötése:
A társasház közös tulajdonában álló épületrészek felújításához / korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi források biztosításának előnyös lehetősége társasházi lakás-előtakarékossági szerződés kötése. A havi rendszeresen befizetett díj után 30 % állami támogatás jóváírására kerül sor minden évfordulókor. A megtakarítási időszak letelte után kedvező kamatozású hitelt vehet fel a Társasház a közös tulajdonban álló épületrészek felújításához/korszerűsítéséhez. A társasházi lakás-takarékpénztári szerződés után felvehető hitel összege nem kerül jelzálogjogként bejegyzésre sem a lakásokra, sem a Társasházra. **Javasolt havi díjfizetés 30.000 Ft**. Az OTP Lakás-takarékpénztári díjfizetés havonta a Társasház számlájáról történik, ezt az összeget nem kell külön a tulajdonostársaknak fizetni.

Áramdíj:
A közös tulajdonhoz tartozó áramdíjat (előtér, közlekedő, terasz) a Társasház fizeti ki, költségének kifizetése a közösköltségből történik.

Közösképviselet díja:
Az ajánlat elfogadása esetén a közösképviselet díja havonta 30.000 Ft + ÁFA (27 %). A közösképviselet díjának kifizetése a közösköltség összegéből történik. Plusz költségként jelentkezik a Társasház ügyintézésével kapcsolatos telefon és internet szolgáltatás osztott-, valamint szükséges irodaszereinek kiadása. Ezek költsége szintén a közösköltség része.

Zirc, 2017. november 16.

"ZIRCI VÁROSÜZEMELTETÉS"
NONPROFIT KFT.
Közösképviselet
8420 Zirc, Fáy András u. 2/B.
Tel./fax: 88/820-075
Adószám: 207684[illegible]-2-19

Seregi Marianna
társasházkezelő

Horváth László
ügyvezető

Zirc, Alkotmány u. 1/C.
Társasház

Szervezeti és Működési Szabályzat (tervezet)

Az ingatlan címe: Zirc, Alkotmány u. 1/C.

Helyrajzi szám: 1357 hrsz.

A Zirc, Alkotmány u. 1/C. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata (tervezet)

A társasház írásos szavazás alapján az …….. számú határozatával a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tt.) 13.§-ában meghatározott rendelkezések figyelembe vételével és a társasház alapító okiratában kapott felhatalmazás alapján a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát az alábbiak szerint alkotja meg.

I.
A Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotása

1. A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát (a továbbiakban SzMSz) az Alapító Okiratot aláíró illetve jogutód tulajdonostársakból álló közgyűlésnek kell megállapítani az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával.

2. A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait az 1. pontban meghatározott SzMSz állapítja meg.

II.
A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületnek azon része, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. A tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására vonatkozó szabályok

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga. A külön tulajdoni illetőségekhez tartozó építményrészt (öröklakást) minden tulajdonostárs a rendeltetésének, a harmonikus és zavartalan együttélés követelményeinek megfelelően szabadon használhatja. A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére egyik tulajdonostárs sem térhet el.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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) szükségtelen háborítása nélkül.

A tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt.

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

A tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségüket képező öröklakásban, helyiségben a mindenkori építésügyi szabályok és az engedélyezésre irányadó hatósági előírások megtartásával építési munkát végezni, és az építményrész belső beosztását a falak – kivéve a főfalak – lebontása és áthelyezése útján, saját költségükön megváltoztatni, amennyiben ezáltal az épület vagy az épület közös tulajdonban lévő részeinek állagát, biztonságát nem veszélyezteti. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni a hozzájárulásukat. Tilos olyan építkezést vagy változtatást eszközölni, amely az épület közös részeinek állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené.

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 illeték, vagy terhelték.

A tulajdonostárs köteles az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást;
- a lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát;
- a külön tulajdonát bérlő, használó személy adatát;
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személyét.

Az említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a távfűtés díja a bérlőt terheli. A tulajdonos köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni. Ha a bérlő – írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

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.

A külön tulajdonban lévő, önálló nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatását a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű – a közvetlen érintett tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló – szavazattöbbségű határozatával megtilthatja, ha az a lakhatás nyugalmát zavarná. A hozzájárulás a lakhatás nyugalmát szolgáló feltételek kikötése mellett is megadható (zaj- és rezgésvédelem, a lakókörnyezet védelme).

A külön tulajdonban lévő lakások, illetve az önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásával járó költségek (karbantartás, felújítás, korszerűsítés, stb.) az öröklakás (a nem lakás céljára szolgáló helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

3. 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 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 érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett tervet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat B./1-5. sorszám alatt felvett telek, épületrészek, berendezések és felszerelések stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.

Kizárólagos használati jog illeti meg a tt.1., tt.2., és tt.3. szám alatti öröklakások tulajdonosait a lakásokhoz kapcsolódó előtér, közlekedő, terasz, lépcsőfeljáró, valamint járdaszakaszra. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös helyiségek, illetve közös területek fenntartásával, működtetésével (áramdíj, tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése a tt.1., tt.2., és tt.3. szám alatti lakásokat terheli a befizetett közösköltségük összegéből.

Kizárólagos használati jog illeti meg az önkormányzati tulajdonú földszinti nem lakás célú több helyiségből álló építményt az épületet határoló járdaszakasz, zöldterület használatára. A kizárólagos használati jogból kifolyólag ezen közös használatú területek fenntartásával (tisztítás, karbantartás, felújítás) járó költségek viselése Zirc Város Önkormányzatát terheli a befizetett közösköltség összegéből.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költségek, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A tulajdonosok a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek. A felújítási alapszámla nyitását és a felújítási alap mértékét a közgyűlés állapítja meg.

5. Építkezés

A tulajdonostárs az örök-lakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát végezhet.

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.

6. 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 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 másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

A közös költség összegét minden tulajdonos a rá vonatkozó mértékben, havonta köteles megfizetni az adott hónap utolsó munkanapjáig. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a hatályos jogszabály szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költség összegét, valamint a lakáson belüli hitelesített víz-almérőn keresztül mért vízfogyasztás költségét készpénzben a közösképviseletnek a társasház pénztárába, vagy a társasház bankszámlájára kell befizetni.

A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közösképviselet 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 közösképviselet felhatalmazza, hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább három hónapos hátralékba került tulajdonostársat határidő megjelölésével írásban felszólítsa, – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezze, illetőleg a legalább három havi hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A közösképviselet a rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell, hogy kézbesítse.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. Ha az eljárás 12 hónapig eredménytelen marad, a végrehajtás elrendelését kell kérni. A végrehajtás történhet bevételből letiltással, ingó árveréssel vagy az ingatlan végrehajtásával (árvereztetés).

A közösképviselelet határozatát – a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével – az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közösképviselet köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

8. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére vonatkozó szabályok

A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közösképviselet éves elszámolása tartalmazza:
- a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait.

III.
A közösség szervei, hatásköre, jogai, kötelezettségei

A Társasház szervei:
- 1., közgyűlés,
- 2., a közösképviselet,
- 3., a számvizsgáló bizottság.

1. A közgyűlés

A társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

1.1 A közgyűlés hatásköre és feladatai:

A közgyűlés, mint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve határoz:

- a közös tulajdonban álló épület, épületrészek, berendezések, felszerelések használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
- a közösképviseletnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről, és díjazásáról; intézkedések elleni panasz elbírálásáról, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottsági tagok teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azok számvizsgáló bizottság részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről;
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő éves tevékenységének jóváhagyásáról;
- a költségvetésben megállapított közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetés módjáról és esedékességéről;
- meghatározza, hogy a közüzemi díjak fizetésén felül a közös képviselő mekkora összeg kifizetéséről dönthet önállóan egyes karbantartási munkák elvégeztetése vagy egyéb kiadások vonatkozásában.
- az év közben a költségvetésen kívül felmerült – nem azonnali beavatkozást igénylő – és a közgyűlés által évenként meghatározott forint összeget meghaladó munkák elvégeztetéséről;
- a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről;
- az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek;
- a házirend megállapításáról;
- szervezeti és működési szabályzat esetleges létrehozásáról és annak tartalmáról,
- minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy az SzMSz nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;

A közgyűlés e határozatokat a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított **egyszerű szavazattöbbségével** hozza meg.

Egyéb közgyűlési, döntési hatáskörök:

- a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel a közösképviseletet vagy a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti, vagy a közös képviselet ellátására adott megbízását visszavonhatja,
- a közgyűlés dönt a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatásának tiltásáról, vagy a hozzájárulás, illetve a feltétel kikötésével történő hozzájárulás megadásáról az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak 2/3-ának igenlő szavazatát is magába foglaló – egyszerű szavazattöbbséggel,
- az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös (4/5-ös) szavazattöbbséggel határoz a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról;

- a közgyűlés főszabályként egyhangú határozattal megalkotja és módosítja az Alapító Okiratot. Amennyiben viszont az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.
- a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségi határozattal megalkotja, módosítja a Szervezeti-Működési Szabályzatot.

1.2. A közgyűlésre vonatkozó eljárási szabályok:

- A közgyűlést a közösképviselet hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban meg kell hívni és a meghívó törzs-példányát a Társasházban – jól látható helyen - ki kell függeszteni. Az írásos meghívót a lakcímre kell eljuttatni.
- 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. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell kiküldeni és kifüggeszteni.
- Indokolt esetben a meghívóban vázlatosan ismertetni kell 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 egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték, a napirend, az ok és a határidő megjelölésével. Ha a kérést a közösképviselelet tizenöt napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által írásban megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

1.3. A közgyűlés határozatképessége:

- A közgyűlés határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
- Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójával – 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 is fel kell tüntetni.
- A közgyűlésen minden egyes napirendi pontról történő szavazást megelőzően meg kell vizsgálni, hogy fennállnak-e a határozatképességre vonatkozó feltételek; ezt a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.
- A határozatképességet a jelenléti ív alapján kell megállapítani és a közgyűlés folyamán mindvégig figyelemmel kell kísérni, hogy a határozatképesség fennáll-e.
- Az Alapító Okiratot és annak módosítását, az SzMSz megalkotása érdekében az Alapító Okirat szervezeti-működési kérdésekről szóló rendelkezései hatálytalanításáról hozott közgyűlési határozatot ügyvéd (jogkörén belül jogtanácsos) által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az okirat befejező részén az igenlő szavazatot adó minden tulajdonostárs aláírásának szerepelnie kell. Az ingatlan-nyilvántartási azonosítás céljából az aláírásoknak a helyrajzi számsorrendben kell következniük, asszonyoknál a leánykori nevet is fel kell tüntetni.

1.4. Szavazás, jegyzőkönyv-vezetés

- A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a felszólalási és 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 határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlése elnöke, jegyzőkönyv vezetője és a közgyűlésen megszavazott két tulajdonostárs aláírásával hitelesíti.

- A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, idejét, a közgyűlés határozatképességét, a közgyűlésen elhangzott legfontosabb felszólalásokat, az ismertetett iratokat és szó szerint a határozatokat, továbbá a szavazás eredményét.
- Az írásos jegyzőkönyv melléklete a tulajdonosi jelenléti ív, tulajdoni hányadok feltüntetésével.
- Amennyiben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a jegyzőkönyvet valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia, vagy határozathozatalhoz való hozzájárulását egyéb hiteles okiratban kell megerősítenie.
- A jegyzőkönyvet bármelyik tulajdonostárs megtekintheti, és a költségek viselésével másolatot kérhet.
- A jegyzőkönyvi határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek gondoskodnia kell. A közgyűlési határozatokat 2005. január 01. napjától a Közgyűlési Határozatok Könyvében kell rögzíteni.
- A határozatokat a jelenlévőkkel ismertetni kell. A közösképviselet köteles a közgyűlésen hozott határozatokról a tulajdonostársakat 8 napon belül írásban értesíteni.

Írásbeli szavazás

- A közgyűlési határozat a tulajdonosok jelenléte nélkül, írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleménye szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal írásban kell közölni.
- A közösképviselet felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közösképviselet által írásban előterjesztett határozatáról. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.
- A szavazás megszervezéséről a felhívást kibocsátó gondoskodik. Ha a szavazandó kérdés nem ismert, rövid indokolást is kell a határozathoz mellékelni. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek tájékoztatni kell a tulajdonostársakat.
- A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a Tt-ben szabályozott jogorvoslati lehetőség.
- Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat szükséges a Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásához és megváltoztatásához. A határozattervezetet és a meghívót a közgyűlés időpontja vagy az írásbeli szavazás kitűzött határideje előtt 15 munkanappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak.

1.5. Tulajdonostársi meghatalmazás

- Ha meghatalmazott szavaz a tulajdonos helyett, csatolni kell a meghatalmazást. Amennyiben a meghatalmazott általános és nem eseti meghatalmazással rendelkezik és meghatalmazását a közösképviseletnél letétbe helyezte, elegendő arra hivatkozni.
- A haszonélvező nem tagja a társasházi tulajdonközösségnek. A haszonélvező meghatalmazás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.

1.6. Jogorvoslat a közgyűlés határozataival szemben

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, az Alapító Okirat vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

1.7. A szavazati arányok értelmezése

Ahol a Szervezeti és Működési Szabályzat a tulajdonosok valamilyen törtszámú hányadára utal, ott értelemszerűen a tulajdoni hányadok szerinti arány értendő.

Egyszerű szavazattöbbség =	501/10000 tulajdoni hányad
1/10-es szavazat =	101/10000 tulajdoni hányad
2/3-os szavazat =	667/10000 tulajdoni hányad
4/5-ös szavazat =	801/10000 tulajdoni hányad

2. A közösképviselet

2.1. A közösképviselet feladata, hatáskörei, jogai és kötelezettségei:

- A Társasház ügyintéző és operatív feladatot ellátó szerve a közösképviselet.
- A közösképviselet megválasztásáról, megbízásáról a közgyűlés dönt.
- A közgyűlés megbízást adhat más kívülálló természetes vagy jogi személynek a közösképviselet ellátásra.
- Nem lehet közös képviselő, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek és annak hátrányos következményei alól nem mentesült, illetve a tevékenységével összefüggő fizetési kötelezettségét elmulasztó egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, valamint az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.
- A közösképviselet képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok, más szervek előtt.
- A közösképviselet – a tulajdonközösség ügyeiben eljárva – a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közösképviselet említett jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- A közös képviselő képviselheti a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.
- A közösképviselet – 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, intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.
- A közösképviselet a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat a közgyűlés hozzájárulásával.

A közösképviselet jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlést és határozatait előkészíteni és végrehajtani, továbbá gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása 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 és a meghozott határozatot a hatósághoz továbbítani (az erre vonatkozó határidő harminc nap),
- a közgyűlés által a Tt.22.§-ában meghatározottak szerint elrendelt tulajdonostársi bejelentéseket nyilvántartásba venni (külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást, lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát, a külön tulajdonát bérlő, használó személy adatát, a külön tulajdonában lakó személyek számát, haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét),
- tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – az eladót és a vevőt írásban tájékoztatni a közösséggel szemben fennálló tartozásokról.
- a hátralékos tulajdonostárssal szemben e szabályzat II/7. pontjában a feltételek fennállása esetén intézkedni a bírósági igényérvényesítésről, illetve a jelzálogjog bejegyzéséről, a bejegyzésre vonatkozó rendelkezés közléséről, teljesítés esetén a törlésről,

- hatáskörébe tartozik továbbá a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

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

1. az évenkénti költségvetési javaslatot elkészíteni a számviteli törvény mindenkori rendelkezései szerint, amelynek tartalmaznia kell a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként, továbbá a tulajdonostársakkal közölni személyenként és külön tulajdonként a közös költséghez való hozzájárulásának összegét,
2. az éves elszámolást elkészíteni és a számvizsgáló bizottsággal történt egyeztetés után a közgyűlés elé terjeszteni jóváhagyás megadása céljából,
3. az éves elszámolásban feltüntetni:
    - a tervezett és a tényleges kiadásokat költségnemenként,
    - a közös költség megoszlását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
    - a tervezett és a 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

A közösképviselet a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közösképviselet részére tisztének ellátásért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közösképviselet díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közösképviselet – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közösképviselet részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt, kertészt, stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

3., A Számvizsgáló Bizottság

A közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársak közül 2 tagú számvizsgáló bizottságot (egy elnök, egy tag) választ (csak 25 lakásosnál nagyobb társasház esetén kötelező). A bizottság saját maga közül választja az elnököt.

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, valamint az elszámolásra bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései az irányadók.

IV.
A társasházi lakóépület házirendjére vonatkozó szabályok

A társasház házirendje

A házirend meghatározza a házban (épületben) tartózkodó személyek (állandó 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 érdekünk, hogy a használók kulturált környezetben, nyugodt körülmények között, biztonságban éljenek. Kívánatos ezért, hogy a tulajdonosok jó gazda módjára óvják és gazdagítsák otthonukat. A rendbontókkal szemben – figyelmeztetés után – szabálysértési eljárást kezdeményezünk, a károkozókkal szemben kártérítést érvényesítünk.

A rendelet hatálya kiterjed az épületre, az épülethez tartozó telekre, a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint mindazon személyekre, akik a lakóépületet állandó vagy ideiglenes jelleggel (pl. a tulajdonossal kötött megállapodás alapján bérlőként) használják.

1. Zaj

- A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, függőfolyosók, udvar) – napszakoktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől (hangos beszéd, éneklés, ajtócsapkodás, stb.)
- 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,
    - háztartási gép üzemeltetése vasárnap 9 óra és 14 óra között engedélyezett.

Rövidebb ideig tartó, 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.

2. Biztonság

- A házban tartózkodó ismeretlen személyre figyeljünk fel. Rossz szándék észrevétele esetén a közös képviselőt vagy a rendőrséget kell értesíteni.
- Tűzveszélyes anyagok rendeletellenes tárolása saját tulajdonú lakás, nem lakás célú helyiségek és közös használatra szolgáló helyiségekben (lakás, tároló helyiség) szigorúan tilos.
- A tároló helyiségek és a padlás bejáróját állandóan zárva kell tartani, az ott-tartózkodás esetét kivéve.
- Az épületbe kulccsal vagy kaputelefon segítségével lehet bejutni. Kaputelefonon történő bejelentkezéskor a tulajdonos köteles ellenőrizni, hogy kit enged be.

3. Tisztántartás

- A közös használatra szolgáló területeket és az ingatlanhoz tartozó közterület takarítását a tulajdonostársak végzik el.(pl. járdaseprés, sózás, plakáteltávolítás stb.).
- A tulajdonos (ill. bérlő) köteles lakása belsejét és a közvetlenül csatlakozó folyosólépcső-szakaszt tisztán tartani (napi felseprés és heti szükség szerinti egy-két alkalommal történő felmosás).
- A lépcsőház takarítását minden tulajdonos, illetve bérlő köteles elvégezni heti váltással az egyes szinteken lakók megegyezése alapján.
- A takarítás arra is vonatkozik, ahol nem lakott a lakás, vagy nem a tulajdonos lakik, hanem albérlő. Az a tulajdonos vagy lakó, aki valamilyen oknál fogva a ráeső héten nem tudja elvégezni a takarítást, a munka elvégzésére saját költségén kell megbíznia személyt.

- A háztartási szemét gyűjtőtartályába juttatása a lakáshasználó feladata. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, kerti gyomlálási hulladékot a gyűjtőtartályba vagy mellé tenni nem szabad. Lomtalanításkor a kifüggesztett tájékoztató szerint kérünk eljárni.
- Az anyagszállítás és karbantartás nyomán visszamaradó szennyeződést mind a közterületen, mind a házon belül azonnal meg kell szüntetnie az érdekeltnek (akinek érdekében történt a szállítás).
- A rovarmentesítést végzők munkáját – közegészségügyi vagy járványügyi hatóság kötelezése alapján – el kell tűrni.

4. Állagvédelem, hibabejelentés, javítások

- Az épületet, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit (víz-, gáz-, csatorna, áramellátási vezetékek) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. Közöstulajdonú pincékben, helyiségekben a közművek szerelvényeihez (víz-, szennyvíz-, elektromos gerinchálózatok stb.) a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.
- Az épület közüzemi gerincvezetékeihez hozzányúlni tilos. Szerelést, csak szakiparos végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.
- Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásánál a ház összképét figyelembe kell venni.
- Erkélyen, térre, utcára nyíló ablakban csak városképet nem rontó tárgyak helyezhetők el.
- Virág csak biztonságosan rögzített, külön e célra kialakított tartóba kerülhet a katarsztrófavédelmi előírások betartását figyelembe véve.
- Közös tulajdonú területeken, berendezéseken végzendő, előre tervezhető időszerű karbantartási, hibajavítási, felújítási stb. munkák végeztetéséről, amennyiben az a tulajdonosok életvitelét befolyásolja, a közös képviselő 10 nappal korábban tájékoztatja a tulajdonosokat (kivéve az azonnali hibaelhárítási munkákat).

5. Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

- A közös használatú helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatóak. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl. kerékpár, babakocsi) csak ideiglenes jelleggel lehet tárolni. Használatuk után a területeket tisztán és rendben kell hagyni.
- Az épületben tartózkodó gyermekek házirendet sértő magatartásáért és az általuk okozott kárért – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint – a szülő (a gondozójuk) felel.
- A közös használatra szolgáló helyiségekben tilos a dohányzás.
- A tulajdonosok, használók kötelesek a lépcsőház bejárati ajtót zárt állapotban tartani, amennyiben azok nincsenek használatban.

6. Rongálás, károkozás

- A rongálások helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak kell megtérítenie.
- 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 a károkozót terhelik.

7. Gépkocsitárolás

- Az épületben lakók, maguk és hozzátartozóik parkolását úgy kell megoldani, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
- A gépkocsival zajt okozni, túráztatni, ajtókat csapkodni nem szabad. Zajos javítási munka, olajcsere, fényezés az udvaron nem végezhető.
- A gépjármű üzembentartója a parkolót köteles tisztán tartani, felel a tűzvédelmi előírások megtartásáért és a parkoló járművel kapcsolatban keletkező kárért.

8. Állattartás

- A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és az ahhoz tartozó telken állatot tartani TILOS!
- Madarat etetni, tisztán tartani más területének beszennyezésével, zavarásával nem szabad.
- Állat által okozott szennyeződést gondozója köteles feltakarítani.
- Az eb és állattartás mértékét és a tartásmódját önkormányzati rendelet szabja meg.

9. Dohányzás

- A közöshasználatú helyiségekben (lépcsőházakban, pincefolyosókon dohányozni TILOS !

10. Hatályba léptető rendelkezések

- A közösképviselet a jóváhagyott házirend kifüggesztéséről gondoskodik.
- A tulajdonostársak mindegyike jogosult a házirend szövegét megismerni, arról másolatot készíteni.
- A házirendet a közgyűlés az alaprendeletet nem érintő részleteiben megváltoztathatja (törlés, módosítás, kiegészítés). A döntésről valamennyi tulajdonostársat a közös képviselő útján értesíteni kell.
- a házirend kihirdetéssel (kifüggesztés), annak napján lép hatályba és visszavonásig érvényes.

Kérjük a T. Lakótársakat, hogy a házirend megtartásával segítsék elő a megértő, egymást támogató kellemes együttélést és a jó közérzet kialakulását. Szükségesnek tartjuk, hogy ha a lakóközösség bizalmából választott közösképviseletet a házirend megszegőivel szembeni (vagy egyéb jogos és indokolt) intézkedése során támadás, ellenségeskedés érné, a közösség egységesen foglaljon állást a védelmünkben (erkölcsileg is álljon ki mellettük), hiszen munkájuk a közös elhatározásunkkal meghatározott házirendet képviseli.

Zirc, ……

……..	……..	……..
Seregi Marianna		
közösképviselet	hitelesítő	hitelesítő

Jelen okiratot készítettem és ……..napján ellenjegyzem:

……
ügyvéd