SZERVEZETI – MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A „ **„Szarvas" Inkubátor** társasház (6200 Kiskőrös, Szarvas utca 2., KISKŐRÖS 3137 hrsz.) egyszemélyi alapítója , 2012.december 30. napján hozott határozatával , a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv (Tt) rendelkezései alapján a társasház Szervezeti- Működési Szabályzatát az alábbiak szerint alkotja meg.

I.FEJEZET

A tulajdonostárs külön tulajdonának használata, hasznosítása A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolása és megfizetése

I/ A külön tulajdon használata, hasznosítása

A külön tulajdonok mindenkori tulajdonosát, a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, ezen jogait azonban nem gyakorolhatja a többiek joga és törvényes érdekeinek sérelmével.

A külön tulajdonban álló ingatlanok birtoklására, használatára, hasznosítására és a rendelkezés jogára vonatkozó jelen okiratban foglalt szabályok betartása a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

A társasházban üzletek, irodák , mint önálló tulajdonú helyiségek kerülnek kialakításra. A külön tulajdonban levő helyiségek, valamint a közös tulajdonban levő vagyonrész eszmei hányada egységet képez, amelyeket elidegeníteni, átruházni csak együtt lehet. Ennek megfelelően a külön tulajdon tulajdonosát a külön tulajdona, valamint a külön tulajdonhoz tartozó eszmei hányad felett is megilleti a szabad rendelkezés joga. Az alapító okirat az elővásárlási jog intézményét, illetőleg gyakorlását kizárja.

A külön tulajdonú ingatlanok bérbeadása vagy ingyenes használatba adása esetén a bérbeadás, illetőleg használatba adás tényét, a bérlők, ill. ingatlant használók számát a birtokbavételt követő 15 napon belül a közös képviselőnek be kell jelenteni. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy ezen adatokról nyilvántartást vezessen , és arról csak a Társasházi törvényben meghatározott személyek számára adhat felvilágosítást.

Az ingatlan használójának minősül tulajdonos, a bérlő, továbbá az, akinek az ingatlan használatát ingyenesen átengedték, valamint azok a személyek, akik a külön tulajdonú ingatlanban fenti személyek megbízásából , munkavégzés céljából tartózkodnak.

A külön tulajdonú ingatlanokban szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá, illetőleg erotikus vagy szexuális szolgáltatásra vagy ehhez kapcsolódó termékek árusítására irányuló tevékenység nem folytatható.

Tulajdon átruházás esetén a közös képviselőt értesíteni kell. A vevő külön kérelemre a közös képviselő igazolást állít ki arról, van-e fennálló közös költség vagy felújítási hozzájárulás

hátralék, ha van, akkor mekkora összegű. Nyilatkozik továbbá, hogy a társasházban szükségesnek mutatkozik-e az átruházást követő közeli időpontban felújítási vagy egyéb nagyobb összegű ráfordítás eszközlése, amely befolyásolhatja az átruházásban való döntést.

A tulajdonos köteles fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló ingatlant. Köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanba a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetve a többi külön tulajdonban álló épületrésszel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a hibaelhárítás, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson, illetőleg a megfelelő munkákat elvégezze, a bent lévők szükségtelen háborítása nélkül.

A külön tulajdonban álló helyiségekben – a jogszabályi előírások figyelembe vételével – építési munkálatok végezhetők. Az ingatlanban tervezett építkezésről a közös képviselőt értesíteni kell , és előzetes írásbeli hozzájárulást kérni, amennyiben azt a jogszabály vagy jelen szervezeti-működési szabályzat előírja. Hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére nincsen szükség, ha a tervezett munka az alapító okirat módosítását nem igényli, illetőleg ha az közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. Közös tulajdonú épületrészt érintő munka esetén az összes tulajdoni hányad 4/5-ének hozzájárulása szükséges az átalakítási munkákhoz.

Ha a külön tulajdonba került épületrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható épületrészeket érint, akkor ez a munka csakis az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

A külön tulajdonban történő tulajdonosváltozást 30 napon belül a közös képviselőnek be kell jelenteni.

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás , központi fűtés, meleg víz szolgáltatás díja a tulajdonos és a bérlő megállapodása alapján a bérlőt terheli,és annak bérlő határidőben nem tesz eleget, a közös képviselő a hátralék megfizetésére írásban, 8 napos határidő tűzésével felszólítja. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy a követelés a bérlővel szemben is bírósági úton érvényesíthető. A keletkezett hátralék megfizetéséért a tulajdonos a bérlővel egyetemlegesen helytállni tartozik.

Ha a tulajdonos – vagy akinek a használatot átengedte – a közös tulajdonban lévő épületrészben, berendezésben stb. kárt okoz, ha ezen kár máshonnan nem térül meg, köteles saját költségén kijavítani, illetőleg kijavíttatni vagy az okozott kárt megtéríteni .

II./ <u>A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolása és megfizetése</u>

A közüzemi szolgáltatások körébe tartozik különösen az épület vízellátásának, szennyvízelvezetésének, elektromos árammal való ellátásának, földgázzal történő ellátásának biztosítása , valamint a szemétszállítás díja.
A más szolgáltatások körébe tartozik különösen a személyfelvonó üzemeltetésének biztosítása.

A közüzemi díjak felosztása az alábbiak szerint alakul:

1./ Vízellátás és szennyvízelvezetés:
A közös tulajdon után fizetendő víz és szennyvíz díja *a* külön tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

2./ Elektromos áram:
A közös tulajdonban lévő helyiségekben elhasznált elektromos áram (ide értve a lift használatával felmerülő elektromos áram díját is) díja a külön tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

3./Gázellátás:
A külön tulajdoni hányadban lévő helyiségek hőmennyiség mérővel vannak ellátva, (nem egyedi mérővel), míg a közös helyiségekre jutó fizetendő hőmennyiség a közös tulajdoni hányadok arányában oszlik meg.

4./ Lifthasználat (és más szolgáltatások)
A közös tulajdonban álló lift fenntartásával, üzemeltetésével és más szolgáltatásokkal kapcsolatosan felmerülő költség (ide nem értve a lift működtetéséhez szükséges elektromos áram díját) a külön tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

5./ Takarítás
A közös tulajdonnal kapcsolatosan felmerülő takarítás költsége a külön tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

II. FEJEZET
A közös tulajdon fenntartása

I. Közös költség

A közös költségek biztosításáról a külön tulajdonban álló ingatlanok tulajdonosának kell gondoskodnia. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően határozatban kell megállapítani. A közös költség késedelmes megfizetése esetén a hatályos jogszabályok szerinti kamatfizetési kötelezettség keletkezik.

Közös költség :
- a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja (különösen : víz, szennyvíz, áram, gáz, lift üzemletetése, szemétszállítás, biztosítás, takarítás)
- a közös tulajdon fenntartásával , karbantartásával felmerülő költségek
- rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások

A közös tulajdon fenntartásával , karbantartásával felmerülő költségek és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a külön tulajdonok tulajdonosait a külön tulajdoni hányaduk szerint terhelik.

A közös költséget havonta, minden hó 15. napjáig kell befizetni a közös képviselőnél vezetett házipénztárba vagy a Szarvashaus Kft Magyar Takarékbank Zrt.-nél vezetett 11500092-11054728 bankszámlára való átutalással .

II. Közös költség tartozás

A közös költség tartozásért tulajdonjog átruházás esetén a tulajdonos és a jogutódja egyetemlegesen felelős. A közös költséghez való hozzájárulás befizetésével 3 hónapon túli hátralékba került tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezhető.

III. Fenntartás , karbantartás

Az alapító okiratban meghatározott valamennyi közös tulajdonban lévő építmény, épületrész, felszerelés stb. valamint a közös tulajdonban lévő telek fenntartásával (karbantartásával) járó költségek a közös tulajdoni hányadoknak megfelelő arányban oszlik meg.

A karbantartás magában foglalja a hibaelhárítást, valamint az időszerű és a tervszerű karbantartást. A hibaelhárítás körébe az előre nem látható és nem tervezhető meghibásodások elhárítása tartozik. Ide tartozik különösen a csőtörés, dugulás, elektromos zárlat, üvegtörés, vakolatomlás. Az időszerű karbantartások közé azok a hibák elhárítása tartozik, amelyek az épület állagát nem veszélyeztetik súlyosan, ill. azonnali beavatkozást nem igényelnek. Tervszerű karbantartás a rendszeres, előre tervezhető karbantartási munka.

III. FEJEZET
Házirend

A házirend meghatározza az ingatlanban tartózkodó személyek (állandóan vagy ideiglenesen ott tartózkodó tulajdonos, bérlő, látogató) egymás iránti magatartását és a társas együtteléshez nélkülözhetetlen szabályokat, az alábbiak szerint:

I. Tisztántartás

A külön tulajdon tisztán tartása az ingatlan tulajdonosának, ill. használójának feladata. A közös területek tisztántartását a társasház külső személy igénybevételével végzi el.

II. Zaj

Az épületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől. Televízió, rádió, videó, magnó és hasonló készülék csak úgy működtethető, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
Összejövetel tartása esetén a közös képviselőt, illetőleg a közvetlen szomszédokat előzetesen értesíteni kell.

III. Biztonság
Tűzveszélyes anyagok rendeltetésellenes tárolása a saját tulajdonú és a közös tulajdonú helyiségekben is egyaránt tilos. A folyosón idegen tárgyak nem helyezhetők el. A tárolók és a kocsibejáró ajtaját állandóan zárva kell tartani, az ott tartózkodás, ill. ki és beállás esetét kivéve.

IV.Közös helyiségek használata
A közös helyiségek és területek használata során a mindenki köteles a terület tisztaságára valamint az épentartására ügyelni..A közös helyiségekben, területeken lom, hulladék stb. , úgyszintén tűzveszélyes anyag nem tárolható. Takarítószerek az erre kijelölt földszinti tárolóban tárolhatók. A közös használatra szolgáló területeken saját használatú, ill. oda nem illő dolog tartósan nem tárolható. Ezen rendelkezés figyelmen kívül hagyása esetén a vagyontárgyakat felelős őrzésbe kell venni, és a tulajdonos költségére el kell szállíttatni.

V.Állagvédelem
Az épület közterületről látható tetőzetén, homlokzatán, kerítésén, falfelületén hirdetőberendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a társasház közösség előzetes hozzájárulása kell. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól. Hirdetmények (falragaszok) elhelyezésére a társasház közösség helyet jelölhet ki.

VI.. Egyéb rendelkezések
Az épületben az együttélési szabályok betartása, e szabályzatban foglaltak érvényre juttatása a tulajdonos, a bérlő és a használók közös kötelezettsége. A házirendbe ütköző magatartás miatt a társasház közösségéhez lehet fordulni, melynek képviseletében a közös képviselő jár el. A házirendet a közös képviselő köteles a mindenkori tulajdonosok tudomására hozni. A házirend egyszerű többségi szavazattal módosítható.

A házirend kihirdetéssel (kifüggesztés), annak napján lép hatályba, és a visszavonásig érvényes. A közös képviselő a jóváhagyott házirend kifüggesztéséről gondoskodik.

IV. FEJEZET
A közgyűlés hatásköre és eljárása

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben a társasház egyedüli tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító dönt.
Ennek megfelelően az egyszemélyi alapító határoz:
a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
d) a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;

f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.
Amennyiben bármely külön tulajdonban lévő ingatlan tulajdonosa személyében változás következik be , és így a tulajdonosi kör legalább két személyessé válik, egyszemélyi alapító köteles jelen szervezeti-működési szabályzatát megfelelően módosítani, és a kizárólagos hatáskörbe tartozó ügyekben ezen időponttól fogva a tulajdonostársakból álló közgyűlés jogosult dönteni.

V.FEJEZET
A közös képviselő hatásköre és feladatai

A közösség ügyintézését a közös képviselő társadalmi megbízatásban, ingyenesen látja el.
1./ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget a bíróságok, hatóságok, egyéb szervezetek és személyek (jogi és természetes) előtt, illetve velük szemben. E jogkörének korlátozása 3.személlyel szemben hatálytalan.
A közös képviselő a képviselet során saját hatáskörében vagy meghatalmazás, felhatalmazás alapján, a társasház nevében, javára és terhére jognyilatkozatot tehet, jogokat és kötelezettségeket szerezhet, a képviselettel további szakértőt megbízhat.

2./ Nem lehet közös képviselő
a) aki büntetett előéletű,
b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
d) üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

3./ 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 és 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 köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti és működési szabályzat egy példányát.

4./ A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén, szerződő felek kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a tartozás összegét meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért a közös képviselő a polgári jog szerint felelősséggel tartozik.

5./ A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslat készítésre köteles. A javaslatnak tartalmaznia kell

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási, és felújítási munkákat, valamint a
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban lévő ingatlanok szerinti bontásban.

6./ A közös képviselő a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján éves elszámolásra köteles.

7./ Az éves elszámolás elfogadása esetén az alapító a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, azonban a jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.
A közös képviselő, amennyiben a megbízatása alól felmentik, köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó valamennyi iratot az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

VI.FEJEZET

A társasház tekintettel a Társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII. tv.27.§.(2) bekezdésére számvizsgáló bizottságot nem választ.

VII.Fejezet
Záró rendelkezések

Jelen szervezeti és működési szabályzatot egyszemélyi alapító 2012.december 30.napján kelt 1.számú határozatával állapította meg. A szabályzat az ingatlan nyilvántartási iratok részét képezi. A szervezeti-működési szabályzat rendelkezései a társasház mindenkori tulajdonosaira kiterjednek. A szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései az irányadók.

SZARVASHAUS KFT. 6200 Kiskőrös, Dózsa Gy. út 67. Adószám: 13857871-2-03

Kelt: Kiskőrösön, 2012.december 30.napján

.....

„SZARVASHAUS " Kft alapító képv: Major József és Endrődi Ferenc ügyv.

Ellenjegyzem: Kiskőrösön, 2012.december 30.napján

.....

dr Ba Mariann ügyvéd

Dr. Ba Mariann
ügyvéd
6200 Kiskőrös, Petőfi tér 13. Pf. 140
Adószám: 58430042-1-23
Lajstromszám: 633