

- h) a közgyűlés elé terjesztés előtt véleményezi a pályázati anyagokat.
- i) a felújítási és nagyobb karbantartási munkákra a szerződést aláírás előtt véleményezi és egyetértésük jeléül az elnök szignálja.
- j) a közgyűlés elé terjesztés előtt véleményezi a szabályzatok módosítására vonatkozó javaslatokat.
- k) megbízási szerződést köt a közös képviselővel.
- l) a közös képviselővel együtt dolgozzák ki a közgyűlés napirendi pont és a határozati javaslatokat.
- m) a rendes évi közgyűlésen beszámol ellenőrzési tevékenységének eredményéről és értékeli a közös képviselő tevékenységét.
- n) szükség esetén írásban birtokvédelmi eljárást kezdeményezhet a közös képviselő felé (közös képviselő megfelelő formában továbbítja az illetékes hatósághoz).

A számvizsgáló bizottság ellenőrzési időpontjáról egyeztet a közös képviselővel legalább tervezett ellenőrzési napot megelőző 3 munkanappal.

A c) valamint az e) pont tekintetében a számvizsgáló bizottság elnöke a közös képviselőnek írásban legkésőbb a napirendi pont kiírását követő 3 naptári napon belül írásban juttatja el véleményét.

Amennyiben a gazdálkodás tekintetében a számvizsgáló bizottság illetve a közös képviselő között ellentétek merülnek fel a Társasház saját költségén független könyvvizsgálót vesz igénybe és az elszámolást a szakemberrel vizsgálattja meg. A szakértői véleményt eredményét haladéktalanul a legközelebbi közgyűlésen a tulajdonostársakkal a közös képviselőnek illetve ennek hiányában a számvizsgáló bizottságnak kell közölnie.

III. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. A költségek viselése

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni, az alábbi kivételekkel:

- amennyiben valamennyi tulajdonostárs hitelesített vízórával és közüzemi szerződéssel rendelkezik, úgy a társasházközösség mért teljes fogyasztása és az összes egyéni fogyasztás különbözetét kell a tulajdonostársaknak tulajdoni hányaduk arányában megfizetni.
- Ha valamely külön tulajdonú helyiség nem rendelkezik egyéni hitelesített fogyasztásmérővel és közüzemi szerződéssel, úgy a mért teljes fogyasztás és a hiteles vízórával mért egyéni fogyasztások különbözetéből adódó m³-t kell közös fogyasztásnak tekinteni, melyet valamennyi hitelesített vízórával nem rendelkező tulajdonostárs(ak) tulajdoni hányaduk arányában viselnek.
- A hitelesített vízórával és közüzemi szerződéssel rendelkező tulajdonostársak a vízóra nélküli közös költségen túl a közös tulajdonban lévő területek tisztán tartására felhasznált víz-csatornadój hozzájárulásaként a közgyűlés által esetenként megállapított (jelenleg 100 Ft havidíj) összeget fizetik.

2. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A II. 1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartásba történő széljegyre kerülésének napjától számított 30 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltást;
- saját, illetve bérlője és szívésségi lakáshasználója nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét és telefon számát;
- nem természetes személy esetén név, székhely, képviselő (ügyvezető), ügyintéző, cégjegyzék száma, adószáma, fő tevékenysége, statisztikai jelzőszámát és telefon számát;
- a külön tulajdonában lakó személyek számát, ha hiteles vízórával nem rendelkezik.
- a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét, születési évét, anyja nevét, telefonszámát.

A közös költség és egyéb tartozást az albetétszám, lakásszám és a hozzá tartozó összeg feltüntetésével kell közzé tenni.

Amennyiben a tulajdonos az adatszolgáltatási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Társasháznak joga van az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő károkat illetve a mulasztó tulajdonosra jutó 1 havi közös költséget a tulajdonostársra terhelni. A jelen SzMSz aláírásától számított 30 napon belül köteles adatait pontosítani.

A közös képviselő a következőknek köteles adatot szolgáltatni:

- a közüzemi szolgáltató,
- tulajdonost érintő biztosítási ügyintézés során a biztosítótársaság
- hatósági jogkörrel rendelkező szerv vagy hivatal
- bíróság.

4. A közös költségek biztosítása és nyilvántartása

4.1 Fizetés módja, határideje

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 minden hónap 15. napjáig kötelesek a közös képviselő kezeihez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzátalási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyi vezetőjénél vezetett számlájára befizetni. Ennek költsége a tulajdonostárs részére utóbb a tulajdonostárs választása szerint vagy havonta külön vagy évente egy összegben utólag felszámolásra kerül.

4.2 Fizetési felszólítás, késedelmi kamat, ezzel kapcsolatos költségek és illetékek

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.

4.3. Elmaradt közös költség behajtása, jelzálog bejegyzése

A legalább kettő havi közös költség összegének megfelelő vagy 20.000 Ft összeget meghaladó közös költség tartozás esetén a közös képviselő a tulajdonostársak külön hozzájárulása nélkül fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti akár saját maga, akár jogi képviselő közreműködésével.

Amennyiben a végrehajtás eredménytelen, a közös képviselő a közgyűlés határozata nélkül a közös költség megfizetésével a tulajdonostársra eső hat hónapos vagy annál több közös költség összegével késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal – a hozzájárulás hátraléka megfizetésének biztosítékeként – történő megterhelését rendelheti el.