

3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkákat végezhet.

Az építtető tulajdonostárs a külön tulajdoni lakásban vagy helyiségben tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5 -ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a külön tulajdonban lévő lakásban vagy helyiségben tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.

Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást illetőleg lakás összevonást eredményez, melynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti többségi szavazással az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával jogerős építési engedély birtokában lehet.

4. Költségviselés

4.1. A külön tulajdonban lévő öröklakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének /használojának/ terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti más öröklakás vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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.

4.2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás stb.) járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő telek, építményrészek, felvezetések, felszerelések, valamint a közös udvar fenntartásával /karbantartásával/ járó költségeket külön tulajdoni illetőségük alapterülete szerint viselik.

A víz- és csatornadíjat a Vízművek által hitelesített vízórán mért adatok alapján a társasház vízszámláján történő megjelenést követően a tulajdonosok közvetlenül fizetik meg a szolgáltatónak. A főóra és mellékvízmérő órák között mutatkozó különbséget a vízórával nem rendelkező tulajdonosok külön tulajdoni illetőségük alapterülete alapján a közös költséggel együtt fizetik meg a társasház felé. A vízórával rendelkező ingatlanokra havi 1 m³ technikai vízdíj fizetendő.

A tulajdonosok a fizetési kötelezettségük elmulasztásával kapcsolatban felmerült költségeket maguk viselik. (ügynyélő munkadíj, postaköltség, kamat, illeték)

Közgyűlés határozata alapján azon ingatlanok tulajdonosai, illetve használói, akiknek tevékenysége ügyfélforgalommal jár, kötelesek többethasználati díjat fizetni.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházak kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, stb.) a tulajdonostársak külön tulajdoni hányaduk alapterülete szerint terhelik.

A tulajdonostársak a szemétszállítási díjat külön tulajdoni illetőségük alapterülete alapján kötelesek megfizetni.

4.3. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát a közgyűlés állapítja meg.

A közös költség összegét minden hó 10 napjáig köteles a tulajdonostárs csekken történő befizetéssel vagy banki átutalással teljesíteni.

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja – élők közötti jogutódlás esetén – a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

A közös képviselő a tulajdonostárs kérésére tulajdonosváltás esetén köteles a közös költség tartozásról költségmeneként írásbeli nyilatkozatot adni.

4.4. Eljárás közös költség tartozás esetén

A legalább 2 havi közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostársnak/haszonélvezőnek a közös képviselő írásbeli felszólítást küld a nem fizetés jogkövetkezményeire történő figyelmeztetéssel.

A legalább 4 havi közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostárs/haszonélvező ellen annak költségére a közös képviselő ügyvéd által Fizetési meghagyás iránti kérelmet nyújt be az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróságon.