

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1 TELEFON +36 84 504100 FAX:+36 84 504 103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2019. november 13

.....
Kétszeriné dr. Takács Éva
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2019. november havi ülésére**

Tárgy: A 8600 Siófok, Fő utca 97 szám alatti társasház alapító okiratának módosítása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalta: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata tulajdonjoggal rendelkezik a Siófok, Fő utca 97. szám alatt található társasházban (Siófok, 6568/A/11 hrsz.).

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az önkormányzati ingatlanok tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója, a 163/2017.(V.25) számú képviselő-testületi határozatával hozzájárult ahhoz, hogy dr. Lengyel Róbert polgármester a társasház alapító okiratának módosítását aláírja. Ez azért volt szükséges, mert a társasházban a Flat- Master Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel (4242 Hajdúhadház, Dorogiás u 34) illetve annak jogelődjével, a NIKÁD Kft-vel 2008.08.21 napján kelt ráépítési megállapodás és a 2011.05.02. kelt ráépítési megállapodás kiegészítése alapján ráépítési munkálatok folytak, a 12 lakásos Társasházat további 6 lakással bővítették. Az építési munkálatokat az építési vállalat banki kölcsönből fedezte, így a további pénzbeli juttatások lehívásához szükséges volt a pénzügyintézet részére a módosított Társasházi Alapító Okirat benyújtása.

A Flat- Master Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint kivitelező és a ráépítés során kialakult 6 lakás tulajdonosa kérelmében arról tájékoztatott, hogy az újonnan épült lakásokra a lakhatási engedély is kiadásra került, továbbá a társasház alapterületének növekedése miatt a tulajdoni hányadok megváltoztak.

Az alapító okirat módosítást indokoltá teszi továbbá, hogy az egyik lakástulajdonos elhunyt, így a jogerős hagyatékátadó végzés alapján örökösei lépnek helyébe.

A társasházakról szóló 2003 évi CXXXIII tv.10 § (1) bekezdése szerint:

„ Az alapító okirat módosításához- ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. ”

Az önkormányzat vagyonáról szóló 11/2012 (III.30) önkormányzati rendelet 9 § (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat a képviselő- testület gyakorolja.

A Társasház alapító okiratának módosításához, az okirat aláírásához szükséges a T. képviselő-testület felhatalmazása polgármester úr részére.

Kérem a T. Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Az előterjesztés mellékletét képezi:

- a Flat- Master Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft megkeresése
- alapító okirat módosítás tervezet
- pinceszint alaprajz, helyszínrajz

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „8600 Siófok, Fő utca 97 szám alatti társasház alapító okiratának módosítása” ügye tárgyban készített előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

A képviselő-testület **hozzájárul** a 8600 Siófok, Fő utca 97. szám alatti társasház alapító okiratának módosítását

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az alapító okirat aláírására.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok,2019.11.13

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

dr. Mészáros Czifják Szilvia Csilla

Feladó: József Bodó (tel: 06-30-242-2047)
 Küldve: 2010. november 13. 7:48
 Címzett: dr. Mészáros Czifják Szilvia Csilla
 Tárgy: Sóték főú: 87.

Tisztelt Dr. Czifják Szilvia!

Telcfonbeszélgetésre hivatkozva küldöm a magyarázatot, hogy miért kell ismételt aláírat az alapító okirat.
 - A lakásbéli engedélyt megkaptuk és módosítottuk a telek hányadok. Mivel eredetileg az engedélyes tervem nem jól szerepelt, a palléria szintet nem adták hozzá, és már korrigáltak a fennmaradó engedély szintet más a t2, és sikertelen volt a tulajdoni hányad.
 - A t2 engedély egyik tulajdonosa elhunyt, annak az örökösét kellett a hagyatéki dokumentum alapján módosítani.

Üdvözléssel
 Bodó Ádám

Flat - Master Kft.

4242 Hajdúhadház, Dorogis u 34.

Bodó József (ügyvezető)

tel: 06-30-242-2047

Bodó Ádám

tel: 06-30-242-2047

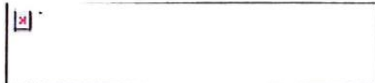
Kollár László (munkaadó/felelős)

tel: 06-30-242-2047

tel: 06-30-242-2047

tel: 06-30-242-2047

tel: 06-30-242-2047



Figyelmeztetés: Ez az e-mail tartalma meg, hogy bizonyos esetekben szükséges-e? A levelet 100%ban titkosítottam! Kérlek, ne feleld! Ezeket a leveleket egy 10 másodperc alatt olvassa el. Ez után a levelet 1200 másodpercig tároljuk, amelyet később megfigyelésnek lehet aláírni. Ha ez a nyelvi kód nem működik!

1
Társasház alapító okirat
/módosítással egységes szerkezetben/

I. Általános rendelkezés

Alulírottak, mint a siófoki 6568/A. hrsz alatt felvett lakóház és udvar megnevezésű, a természetben Siófok, Fő. u. 97. sz. 936 m² területű osztatlan közös tulajdonunkban álló ingatlanra- továbbá a siófoki 6568/A/1.- 12. hrsz-ú lakás megnevezésű külön tulajdonunkban álló ingatlanokra a Ptk. valamint a Társasházakról szóló tv. alapján a korábban alapított és már bejegyzett Siófok, Fő utca 97. sz. Társasház /8600 Siófok, Fő u. 97./ alapító okiratát az alább írtakra tekintettel a következők szerint módosítjuk és határozzuk meg.

A FLAT-MASTER Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft / Cg. 09.09-019305, törzsszám 22749923, : 4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. gt a 2008.08.21. napján kelt ráépítési megállapodás, a 2011.05.02. napján kelt ráépítési megállapodás kiegészítése, a 2012.11.13. napján kelt ráépítési megállapodás átruházása, a ráépítést engedélyező, 2009.05.07. napján jogerős 40.073-7/2009. sz. határozat, a ráépítést meghosszabbító, 2016. 05.10. napján kelt és jogerőre emelkedett 4260-2/2016 sz. függő hatályú határozat alapján a meglévő 12 lakásos társasházra további 6 lakást épít a társasház tetejére, amelynek a tulajdonjogát megszerzi.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint lakások - a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek közös használatának a jogával - külön tulajdonban állnak azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyv és annak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 2003. évi CXXXIII. tv. valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az előzményként már korábban becsatolt terven körülírt telek és a következő építményrészek, felszerelések:

- I. Telek 936 m² területtel.
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, főfalak és szellőzők, loggia és erkély korlátok, közös használatú helyiségek burkolatai, nyílászárói.
- III. Zárófedémek, homlokzatok.
- IV. Tetőszerkezet, héjalással, kémények, villámhárító.
- V. Bádogg szerkezetek (falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).
- VI. Külső homlokzatvakolat, lépcsőház, alagsor szabad terekkel és pince rekeszekkel, földszinti közös tárolók, folyosók, korlátok, lépcső.
- VII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú árammérő órákig, a lépcsőházi, alagsori világítás és árammérője, világító berendezések, közös villanyvezetékek, lépcsőházi kapcsolók, kaputelefon rendszer, gázszekrények és vezetékek a gázórákig, ivóvíz vezetékek- és szennyvíz fővezeték, a külön tulajdonú lakások leágazó vezetékéig.
- VIII. Kerti kapuk, kerítések,
- IX..Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a mai napig ill. a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be

A közös tulajdon 1000000/10000000, azaz egymillió/egymillió tulajdoni hányadból áll.

Az önálló ingatlanokat (ill. azok tulajdonosait) a közös tulajdonban maradó részekből megillető hányad mértékének meghatározása az alábbi számítási mód alapján történt:

Az egyes külön tulajdonú ingatlanok m² területe x 1000000
A külön tulajdonú ingatlanok összterülete: 962 m²

III. Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában áll az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (füdém, szerkezeti fal, kémény, stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, az áram-, a gáz-, az ivóvíz hálózatból a fogyasztásmérő utáni vezetékek és az ivó- és szennyvíz csatornahálózat fő lefolyó csőig tartó csőszakasza.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg /az 1 m²-t el nem érő rész a kerekítés szabályai szerint számolva, a teraszok, erkélyek méretének 50%-a kerül beszámításra/:

- 1./ A [REDACTED] hrsz. alatti, az alaprajzon fsz.1. számmal jelölt, [REDACTED] területe [REDACTED] m²-ben és a közösségben maradó részek 6105/1000000 tulajdoni hányada [REDACTED] sz. alatti lakost illeti meg.
- 2./ A [REDACTED] hrsz. alatti, az alaprajzon fsz.2. számmal jelölt, [REDACTED] területe [REDACTED] m²-ben és a közösségben maradó részek [REDACTED] sz. alatti lakost illeti meg.
- 3./ A [REDACTED] hrsz. alatti, az alaprajzon fsz.3. számmal jelölt, [REDACTED] m² területű [REDACTED] sz. alatti lakost illeti meg.
- 4./ A [REDACTED] hrsz. alatti, az alaprajzon fsz.4. számmal jelölt, [REDACTED] m² területű [REDACTED] sz. alatti lakost illeti meg.

- 5./A 6560/A/6. hrsz. alatti, az alaprajzon 1. em. 6. számmal jelölt, 52 m²-es lakás és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada 1/2-1/2 illetőségekben Marcsák István, Jászócsény, 1948.06.00. 8636 Balatonszőlő, Gyúnygyárúti lakos a lakost illeti meg.
- 6./A 6560/A/6. hrsz. alatti, az alaprajzon 1. em. 6. számmal jelölt, 52 m²-es lakás és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada 1/2-1/2 illetőségekben Nagy Péter, Nagy Péter, 1947.01.01. M. I. sz. 470028-2-3/86-os Síkföld, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 1/6-1/6-1/6 illetőségekben Huszárné Nagy Zsófia sz. Nagy Zsófia/Kaposvár, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 2/6-1/6-1/6 illetőségekben Kőszegi István, 1947.01.01. M. I. sz. 470028-2-3/86-os Síkföld, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 2/6-1/6-1/6 illetőségekben Nagy Kálmán sz. Nagy Kálmán/Székesfehérvár, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 2/6-1/6-1/6 illetőségekben Székely Gyula sz. Székely Gyula és Nagy Árpád sz. Nagy Árpád/Székesfehérvár, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 2/6-1/6-1/6 illetőségekben Balatonszőlő, Kaposvár, Balatonszőlő, Kaposvár lakosok a lakost illeti meg, utóbbi 3/6 részt Nagy Kálmáné özvegyi joga terheli.
- 7./A 6560/A/7. hrsz. alatti, az alaprajzon 1. em. 7. számmal jelölt, 52 m²-es lakás és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada 2/4 illetőségekben Vitanon Veronika sz. Vitanon Veronika, 1947.01.01. M. I. sz. 470028-2-3/86-os Síkföld, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 2/4-1/4-1/4 illetőségekben Vitanon Veronika sz. Vitanon Veronika/Kaposvár, Kaposvár, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 2/4-1/4-1/4 illetőségekben Vitanon Veronika sz. Vitanon Veronika/Székesfehérvár, Kaposvár lakosok a lakost illeti meg, utóbbi 1/4 részt Vitanon Veronika özvegyi joga terheli.
- 8./A 6560/A/6. hrsz. alatti, az alaprajzon 1. em. 8. számmal jelölt, 52 m²-es lakás 1/1 illetőségekben és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada 1/2-1/2 illetőségekben Horváth István, 1947.01.01. M. I. sz. 470028-2-3/86-os Síkföld, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos a lakost illeti meg.
- 9./A 6560/A/9. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. em. 9. számmal jelölt 52 m²-es lakás és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada 1/2-1/2 illetőségekben Varga Debra sz. Varga Debra/Marcali, Papp Gyöngyi, 1949.01.01. M. I. sz. 470028-2-3/86-os Síkföld, F. sz. 07. 1/2. sz. a. lakos, 1/2-1/2 illetőségekben Varga Debra sz. Varga Debra/Székesfehérvár, Marcali lakosok a lakost illeti meg, utóbbi 1/2 részt Varga Gyöngyi özvegyi joga terheli.
- 10./A 6560/A/6. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. em. 10. számmal jelölt, 52 m²-es lakás 1/1 illetőségekben és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada Nagy Tibor sz. Nagy Tibor/Síkföld, Csákos F. sz. 1. 701000-0012/86-os Síkföld, F. sz. 07. 2/10. sz. a. lakos, a halál utáni házastársi jog Nagy László sz. Csákos Balázs/Pengő, Mészáros Erzsébet, 1901.10.24.89/86-os Síkföld, Pusztás F. sz. 1. 1/8. sz. a. lakos a lakost illeti meg.
- 11./A 6560/A/11. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. em. 11. számmal jelölt, 52 m²-es lakás 1/1 illetőségekben és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada Síkföld, Mészáros Erzsébet sz. Mészáros Erzsébet/Székesfehérvár, Székesfehérvár, F. sz. 07. 2/10. sz. a. lakos, 1/1 illetőségekben Mészáros Erzsébet sz. Mészáros Erzsébet/Székesfehérvár, Székesfehérvár lakosok a lakost illeti meg.
- 12./A 6560/A/12. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. em. 12. számmal jelölt, 52 m²-es lakás és a közösségben maradó részek 54054/1000000 tulajdoni hányada 1/2-1/2 lakás illetőségekben Gázdor Ferenc sz. Molnár Mária/Székesfehérvár, Székesfehérvár, F. sz. 07. 2/10. sz. a. lakos, 1/2-1/2 illetőségekben Gázdor Ferenc sz. Gázdor Ferenc/Síkföld, Nagy Veronika, 1950.02.28-62/39/86-os Síkföld, F. sz. 07. 2/4. sz. a. lakos a lakost illeti meg.

A ráépítéssel létrejövő lakások az alábbiak:

- 13./A/6660A/10. hrsz. alatti, az alaprajzon 3. em. 13. szímmel jelölt 63 m²-es lakás, amely ~~szoba 9,4 m², lakóter. 17,83 m², konyha-étkező 7,51 m², fürdőszoba 5,42 m², palórium 18,20 m², fürdőszoba 0,6 m², erkély 0,6 m², helyiség nélküli 5,14 m² és erkély nélküli 1,11 m² területű helyiségekkel, ~~65489/100000 tulajdoni hányada a B.A.T. MASZED. Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft./Cg. 09-09-019305, törzssz. 22749923/4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. pt. t. illeti meg.~~~~
- 14./A/6660A/14. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. em. 14. szímmel jelölt 52 m²-es lakás, amely ~~alk. szoba 4,9 m², fürdőszoba 4,93 m², lakóter. 22,34 m², galéria 0,4 m², garázs 4,59 m², erkély nélküli helyiségekkel, ~~65489/100000 tulajdoni hányada a B.A.T. MASZED. Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft./Cg. 09-09-019305, törzssz. 22749923/4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. pt. t. illeti meg.~~~~
- 15./A/6660A/15. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. em. 15. szímmel jelölt 54 m²-es lakás, amely ~~alk. szoba 5,2 m², fürdőszoba 5,2 m², lakóter. 21,25 m², galéria 1,6 m², fürdőszoba 0,5 m²-es helyiségekkel, ~~65489/100000 tulajdoni hányada a B.A.T. MASZED. Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft./Cg. 09-09-019305, törzssz. 22749923/4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. pt. t. illeti meg.~~~~
- 16./A/6660A/16. hrsz. alatti, az alaprajzon 3. em. 16. szímmel jelölt 54 m²-es lakás, amely ~~alk. szoba 4,9 m², fürdőszoba 5,98 m², lakóter. 21,15 m², galéria 1,6 m², fürdőszoba 0,5 m²-es helyiségekkel, ~~65489/100000 tulajdoni hányada a B.A.T. MASZED. Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft./Cg. 09-09-019305, törzssz. 22749923/4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. pt. t. illeti meg.~~~~
- 17./A/6660A/17. A. sz. alatti, az alaprajzon 3. em. 17. szímmel jelölt 59 m²-es lakás, amely ~~alk. szoba 4,4 m², fürdőszoba 4,2 m², lakóter. 22,3 m², galéria 0,4 m², garázs 4,59 m², erkély nélküli helyiségekkel, ~~65489/100000 tulajdoni hányada a B.A.T. MASZED. Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft./Cg. 09-09-019305, törzssz. 22749923/4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. pt. t. illeti meg.~~~~
- 18./A/6660A/18. hrsz. alatti, az alaprajzon 3. em. 18. szímmel jelölt 60 m²-es lakás, amely ~~szoba 9,25 m², lakóter. 13,94 m², konyha-étkező 7,51 m², fürdőszoba 5,42 m², galéria 18,20 m², fürdőszoba 0,6 m², helyiség nélküli 5,14 m² és erkély nélküli 1,11 m² területű helyiségekkel, ~~65489/100000 tulajdoni hányada a B.A.T. MASZED. Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft./Cg. 09-09-019305, törzssz. 22749923/4242 Hajdúhadház, Dorogiás u. 34. sz. a. pt. t. illeti meg.~~~~

IV. A tulajdonosársak egymás közötti (belső) jogviszonya

I/A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (lakás). Az épületek azon részei, azon berendezési és felszerelési tárgyak - amelyek nincsenek külön tulajdonban - a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A földingatlan is közös tulajdonban áll.

A külön tulajdonban lévő lakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok. A külön tulajdonban- és a közös tulajdonban lévő vagyorészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill.- átruházni.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat a külön tulajdonában álló lakásra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örök-egységet,
- saját maga, 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 érdekeit,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú örök-egységébe 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 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 ill. a közös tulajdonban keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása estén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

3./ 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 fenti használat jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

4./ Építkezés a külön tulajdonban álló egységben

A tulajdonostárs a külön tulajdonát képező egységében építési munkát végezhet. Ha a munka más külön tulajdonát képező egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének 1-9. sorsz. alatt rögzített építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

6./ A külön tulajdonban álló egységek karbantartási- felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő lakás egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az egység mindenkorai tulajdonosát terhelik. 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 csak az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

7./ A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a Ptk szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonos felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselő az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdonra érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján 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 jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

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

Ha a bejegyzés alapján szolgáló hátralékokat kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése.

A közgyűlés

A társasház közösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt.

A közgyűlés határoz:

- a.) a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b.) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról
- d.) felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- f.) szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról és annak tartalmáról,
- g.) az alapító okirat módosításáról,
- h.) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról
- i.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat és a szervezeti működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatát - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint hozza: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról /e.) pont/ és az alapító okirat módosításáról /g.) pont/ valamennyi tulajdonosárs egyhangú szavazata-, a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához /f.)pont/ és az i.) pont alatti döntéshez az összes tulajdoni hányad legalább 2/3 többségével rendelkező tulajdonosársak igenlő szavazata szükséges, egyéb kérdésekben a határozatképes közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonosársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonosársakat a tárgysorozat közlésével, - sürgős esetet kivéve - a kitűzött határidő előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni.

A közgyűlésen a tulajdonosársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatnak. Egyazon társasházi illetőség tulajdonosainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a tulajdonosársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha a tulajdonosársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - több, mint a fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonosárs 2/3-os, vagy 4/5-ös akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a tárgysorozattal kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozatban felvett minden kérdésben - kivéve a 4/5-ös tulajdonosárs ill 2/3-os részvételét megkívánó kérdéseket - a megjelentek számára

való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévőket, az esetleges képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távol maradtakat, az elnök nevét. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történeteket és elhangzottakat. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőnek kell hitelesíteni.

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat valamint szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - annak meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

- a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,
- b) 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,
- c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - e törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,
- d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén - a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével - a hozzájárulás mértékét, az alap felhasználásának szabályait,
- e) a házirend szabályait.

A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

A fenti bekezdés c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.

Ha a fenti bekezdésben említett esetben a bérlő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdo-

nostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn. A bérlő írásos felszólítására és a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

A közös képviselő

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak.

A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.

A közös képviselő köteles:

a.) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek, a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni.

b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,

c.) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,

d.) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felújítási munkákat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,

e.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záró egyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhöz tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, tulajdonostársanként. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles a következő közgyűlésen beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő a társasház közösség ügyeiben eljárva a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek - amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan - intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet.

A közös képviselő a társasház közösség képviselővel kívül állót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

A társasház alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

V. Egyéb rendelkezések

A társasház tulajdon esetleges megszüntetését be kell jelenteni a Siófoki Járási Hivatal Földhivatali Osztályának.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk, az 2003. évi CXXXIII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen okiratban esetleg nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv.-ben foglaltak az irányadók.

Szerződő felek a jelen okirat ellenjegyzésével meghatalmazzák dr. Fábián Károly Siófok, Széchenyi u. 22. sz. alatt működő ügyvédet arra, hogy az okiratot ellenjegyezze és őket a módosítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

Jelen alapító okirat elfogadása és aláírása napján a korábbi társasház alapító okirat hatályát veszti. Szerződő felek jelen, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okiratot felolvasták és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg tanuk helyben hagyólag aláírják.

Siófok, 2019. október hó . napján.

~~Balogh Csabina~~

~~Balogh Katalin~~

~~Balogh Csabina~~

~~Yendo Dóra-Katalin~~

~~Véber Péter~~

~~Nagy Katalin~~

~~Böcskei Beáta~~

~~Balogh Péter~~

~~Nagy Katalin~~

~~Kovács Nagy Zsófia~~

~~Nagy Katalin~~

~~Nagy Attila~~

~~Vitman Eszter~~

~~Vitman Eszter~~

~~Thoisz András~~

~~Varga Beáta~~

~~Varga Gyuláné~~

~~Nagy Tiber~~

~~Siófok Város Önkormányzata~~

~~Kálmán Lengyel Róbert polgármester~~

~~Guzdag Ferenc~~

~~Guzdag Ferenc~~

~~FLAT MASTER Építési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft~~
tulajdonosok

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~
hasznélvezők

~~Magyarországi Magyarok Egyesülete~~

Jelen alapító okirat módosítást a társasház közgyűlése 2019.
határozat száma /2019.

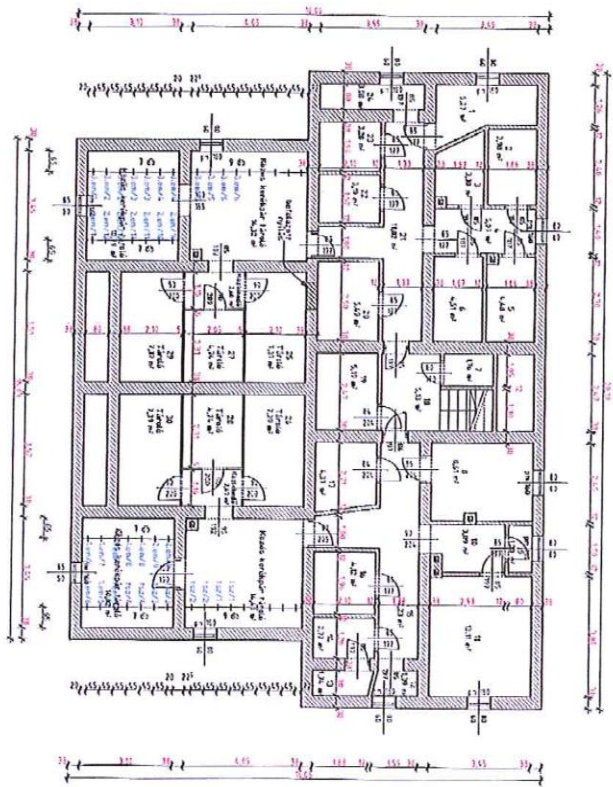
napján fogadta el, a

Ellenjegyzem: kelt mint fent

PINESZINTI ALAPRAJZ (TERVEZETT) M = 1:100

(Felosztás: Kiválasztás)

1	25,21 m ²
2	1,04 m ²
3	1,33 m ²
4	1,39 m ²
5	1,41 m ²
6	1,41 m ²
7	1,41 m ²
8	1,41 m ²
9	1,41 m ²
10	1,41 m ²
11	1,41 m ²
12	1,41 m ²
13	1,41 m ²
14	1,41 m ²
15	1,41 m ²
16	1,41 m ²
17	1,41 m ²
18	1,41 m ²
19	1,41 m ²
20	1,41 m ²
21	1,41 m ²
22	1,41 m ²
23	1,41 m ²
24	1,41 m ²
25	1,41 m ²
26	1,41 m ²
27	1,41 m ²
28	1,41 m ²
29	1,41 m ²
30	1,41 m ²
31	1,41 m ²
32	1,41 m ²
33	1,41 m ²
34	1,41 m ²
35	1,41 m ²
36	1,41 m ²



2019. 10. 29.
Redi
 Tel.: 06-30-299-3046.

FLAT-MASTER KFT
 4242 Fügölvárház, Dicsőföldi út 3A.
 Székesfehérvár, 22749923-2-05
 Számsz.: 50500149-11090307

