

Ikt.szám:01-3/6-56/2023.



Napirend:

11.

ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. december 21-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés Szigetvár Vár utca 1. szám alatti ingatlan társasházzá alakításáról

Melléklet: 1. Tulajdoni lap
2. Alapító okirat tervezete

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2023.12.19. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2023.12.19. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Wessner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet/határozat elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Wessner Veronika jegyző	Nincs/az alábbi:
		
Előzmény/korábbi döntés:		
Terjedelem:	16 oldal	

ELŐTERJESZTÉS
Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. december 21-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés Szigetvár Vár utca 1. szám alatti ingatlan társasházzá alakításáról

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szigetvár, belterület 230/1 hrsz-ú, Vár utca 1. szám alatti „kivett szálloda” megnevezésű ingatlan Önkormányzat ½-ed tulajdonát képezi. Az érintett ingatlan tulajdoni lapja ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan másik tulajdonosa, azaz a Golden Path Kft. képviselője 2022. évben jelezte az Önkormányzat felé vételi szándékát a Korona Étterem és Pizzéria megnevezésű létesítményhez tartozó konyha, illetve mellékhelyiség vonatkozásában. Az étteremhez tartozó konyha és mellékhelyiség természetben a 230/1 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik, jelenleg bérleti szerződés alapján valósul meg az ingatlanrész használata. Az ingatlanrész eladására csak abban az esetben nyílik lehetőség, nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően, ha a 230/1 hrsz-ú ingatlan esetében külön albetétben szerepel a jelenleg az étterem által használt konyha és mellékhelyiség rész. A 230/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai közös költségviselés mellett megrendelték a társasház alapító okiratához elengedhetetlenül szükséges változási vázrajz összeállítását, majd szintén közös költségviselés mellett, jogi szakértő bevonásával összeállításra került a társasház alapító okiratának tervezete, mivel ezidáig az ingatlan alapító okirattal nem rendelkezett tekintettel arra, hogy nem volt társasház. Az alapító okirat tervezete a hozzá tartozó változási vázrajzzal ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A társasház alapító okirat elfogadását követően nyílik lehetőség a földhivatali eljárás lefolytatására, az ingatlan társasházként történő nyilvántartására. Az alapító okirat mellékletét képező változási vázrajzon már külön albetétben kerülne feltüntetésre (2., 3. albetét) a földszinti részen található konyha, illetve mellékhelyiség, így a társasház bejegyzését követően lehetőség nyílna az albetétek értékesítésére nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően annak figyelembevételével, hogy az érintett ingatlan műemlék.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés Szigetvár Vár utca 1. szám alatti ingatlan társasházzá alakításáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajduné Dr. Kovács Edit Nóra ügyvéd által összeállított, Szigetvár, belterület 230/1 hrsz-ú, Szigetvár, Vár utca 1. szám alatti lakóingatlan társasház alapító okiratának tervezetét megismerte és jóváhagyja azt.

2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Szigetvár Város Polgármesterét, hogy a társasház alapító okiratot írja alá, majd a szükséges földhivatali eljárást indítsa meg a megbízott ügyvéd közreműködésével.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 30 napon belül

Szigetvár, 2023. december 13.


Dr. Vass Péter
polgármester



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

1. SZ. Művelési

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24020/2023

2023.12.13

SZIGETVÁR

Szektor: 33

Belterület 230/1 helyrajzi szám

7900 SZIGETVÁR Vár utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett szálloda

0

363

0.00

2. bejegyző határozat: 50041/1958

Műemlék

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 30976/1993.03.04

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 183716/5/2022.05.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: GOLDEN PATH KFT.

cím: 1054 BUDAPEST Szemere utca 9. B. lph. 5/1.

törzsszám: 27836545

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház Alapító okirata a

7900 Szigetvár

Vár u. 1

Társasháznak

Társasház tulajdont

Alapító okirat

mely létrejött a **Szigetvár 230/1 hrsz.** alatt felvett **363 m²** alapterületű telekingatlanon fennálló, „**kivett szálloda**” megnevezésű, 7900 **Szigetvár, Vár utca 1.** szám alatti lakóingatlan vonatkozásban.

A fenti ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed részben Szigetvár **Város Önkormányzat**, 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1. (adószám:15724193-2-02, törzsszám: 724199, statisztikai szám: 15724193-8411-321-02) és $\frac{1}{2}$ -ed részbe a **Golden Path Korlátolt Felelősségű Társaság**, 1054 Budapest, Szemere utca 9. Blh. 5.em.1. (Cg: 01-09-399926, Adószám: 27836545-2-41) jogi személyek tulajdonát képezi.

A fenti ingatlant a mellékelt vázrajz és az 2003. évi CXXXIII. törvény alapulvételével jelen okirat szerint társasházzá alakítják át.

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3§ (1) bekezdése alapján a társasház tulajdonosainak közössége „**Szigetvár, Vár u. 1. szám alatti társasház**” közös név alatt gyakorolja a törvényben meghatározott jogokat és szerez kötelezettségeket.

B./

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek az épületnek a tervrajzokon és műleírásban feltüntetett következő épületrészei, felszerelései, berendezései:

- I. Telek: 363 m²
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, lábazati- és felmenő falak (válaszfalak kivételével), lépcsőházi falak, szellőzők és tetőfelépítményeik és közös terek nyílászárói
- III. Közbenso és zárófödémek, tető héjalás, hőszigetelések
- IV. Határoló felületek külső vakolata
- V. Bádogos szerkezetek
- VI. Lépcső- és erkélyszerkezetek
- VII. Épületgépészeti vezetékek alap, felszálló és ejtővezetékek (víz, szennyvíz, villany) mérőórákig (külön tulajdonban lévő leágazó vezetékekig)
- VIII. Villámhárító berendezés
- IX. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

Mindösszesen közös tulajdonban

363 m²

A fent felsorolt közös épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat a C./ fejezetben külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásnál feltüntetett tulajdoni arányok szerint illeti meg.

C./

**KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK,
TULAJDONI ARÁNYOK**

Az egyes tulajdonostársak tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei a következő helyiségekkel.

Földszint:

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Hrsz.	Megnevezés és helységek	Tér mérték (m ²)	Közös tulajdoni hányad
Szigetvár Város Önkormányzat	1/1	230/1/A/1	kiállító terem 1. kiállító terem 2. előtér konyha raktár wc1 wc 2 közlekedő	70,08 70,22 37,36 5,02 3,03 1,61 1,32 1,41 összesen: 190	190/552
Szigetvár Város Önkormányzat	1/1	230/1/A/2	közlekedő konyha öltöző+wc mosogató	15,61 11,93 4,98 9,24 összesen. 42	42/552
Szigetvár Város Önkormányzat	1/1	230/1/A/3	wc 1. wc 2. közlekedő mosdó wc 3.	5,16 1,10 5,24 1,07 1,02 összesen : 14	14/552

Emelet

Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Hrsz.	Megnevezés és helységek	Térmérték (m²)	Közös tulajdoni hányad
Golden Path Kft	1/1	230/1/A/4	étterem	65,38	276/552
			bárpult	5,37	
			mosogató	3,80	
			szoba1	18,93	
			szoba2	14,21	
			wc-fürdő1	3,64	
			szoba 3	17,00	
			wc-fürdő2	4,54	
			szoba4	16,48	
			wc-fürdő3	4,31	
			szoba5	16,12	
			wc-fürdő4	3,98	
			konyha	13,78	
			közlekedő1	3,03	
			raktár1	1,82	
			wc1	3,39	
			wc2	1,83	
			mosdó	4,80	
			közlekedő2	2,61	
			raktár2	7,51	
			raktár3	3,92	
			raktár4	7,45	
			étellift	1,88	
			előtér	20,93	
			folyosó	28,89	
				Összesen:	
				276	

D./**TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA****1./ A társasház tulajdoni egysége**

A társasházban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban örök egységek) a tulajdonos társak külön-külön tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

Az örök-egységek és a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni ill., mint tulajdont átruházni.

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

A tulajdonostársat az örök-egységre 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, a külön tulajdonában álló ingatlant,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy az, akinek helyiségek 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 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 társ tulajdonos (használó), szükségtelen háborítása nélkül,
- a tervezett építkezéséről értesíteni a társ tulajdonost.

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

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

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

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

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.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek birtoklása és használata, - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között- a tulajdonos társak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmével.

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, hogy az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti

kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az örök-egységében építési munkát végezhet, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

Ha a munka más örök- egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonként megjelölt épületrészt érintő építkezés megkezdése előtt az építető a tulajdonostársak 4/5 -ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat B. fejezete 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./ Örök- egységek karbantartási felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő örök-egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az örök-egység mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

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 érinti, akkor az a munka csakis 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 törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetén a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon- átruházás esetében a tulajdonostársat az átruházásról tájékoztatni kell.

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

E./

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A közösség legfelsőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

1./ A közgyűlés

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, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ill. intéző bizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
- d.) a házirend megállapításáról,
- e.) felújítási alap és annak mértékéről,
- f.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- g.) szervezeti- működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- h.) az alapító okirat módosításáról,
- i.) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról (kivéve az 2003. évi CXXXIII. tv. 1.§ (2) bekezdésében megjelölt ingatlanrészt és tárgyat),
- j.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő, vagy az intézőbizottság, ill. a számvizsgáló bizottság 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
/f.) pont/a közgyűlés legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoz
- és az alapító okirat módosításáról /h.) pont/ valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges. Amennyiben az alapító okirat módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyet ért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a módosított 2003. évi CXXXIII. tv. 10§ (3) bekezdésében meghatározott időponttól számított 30 napon belül nem élnek kereset indítási jogukkal, úgy az alapító okirat módosítása hatályba lép.

- míg az i.) pont alatti (elidegenítéséhez, hasznélvezet alapításához, használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez, más módon való megterheléshez) döntéshez a tulajdonostársak egyhangú igenlő szavazata szükséges,
- az összes tulajdoni hányad szerinti-de a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magába foglaló- egyszerű szavazattöbbséggel tiltja meg külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát, vagy hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését, vagy lakhatás nyugalma zavarná; valamint 2003. évi CXXXIII. tv. 18. § (3) bekezdésben meghatározott esetekben
- egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel (50%+1) dönt.

A közgyűlésen a szavazás módja szóbeli, de lehetőség van írásbeli szavazás tartására is, melynek részletes szabályait a 2003. évi CXXXIII. tv. 40. § tartalmazza.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlést- a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal- a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves elszámolásról szóló közgyűlést a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május hó 31-ig).

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 30 napon belül nem teljesítette, azt a 30. napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a napirendi pontok közlésével, - sürgős esetet kivéve – a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban-jól látható helyen- ki kell függeszteni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat 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 tulajdonostársak- tulajdoni hányaduk arányában számított - több mint fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonostárs 2/3-os, ill. 4/5-ös vagy együttes akaratnyilvánítás szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az újabb, (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő legfeljebb 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a napirendi pontokkal kell összehívni, amely közgyűlés a napirendi pontokban felvett minden kérdésben- kivéve a valamennyi tulajdonostárs részvételét megkívánó kérdéseket- a megjelentek számára való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesít. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát és a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz melléklet jelenléti ív tartalmazza.

A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthez, és arról- másolási költség megfizetésével- másolatot készíthet

A közgyűlésen meghozott határozatról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.

A közgyűlés határozatát minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

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

2./ A közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választhatnak, aki lehet kívülálló harmadik személy is. 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 és a szervezeti- működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,
- c.) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez 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 üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint a közös költséghez való hozzájárulás összegét-, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban,
- e.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza: a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként; a közös költség megosztását, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat valamint a karbantartásokat, és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében; a tervezett és tényleges bevételeket források szerint (ideértve a közösség javára még nem teljesített, lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedést), a záró egyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a közösség tulajdonát képező vagyoni eszközök, vagyontárgyak leltárát, a tárgyévhöz tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, tulajdonos társankénti bontásban.
- f.) Közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, a külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját. Köteles a jelen pontban írt közösségi igények érvényesítésére.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles 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 társasházközösség 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 szerezhets és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

Amennyiben a társasház munkavállalót alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

3./ Számvizsgáló bizottság

A társasház számvizsgáló bizottságot nem választ, azonban a társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait az alábbiakban állapítja meg, és e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el.

A ellenőrzést végző tulajdonostárs ellenőrzési jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget

F./

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a módosított 2003. évi CXXXIII. tv.-ben foglaltak az irányadóak.

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

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

4./Szerződő felek a jelen okirat módosítás és egységes szerkezetbe foglalás elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti eljárással Hajduné dr Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Hajduné Dr. Kovács Edit (7900 Szigetvár, József A. u. 16., KASZ: 36061132) ügyvédet bízák meg.

Szigetvár, 202..

Szigetvár Város Önkormányzat 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1. Dr. Vass Péter polgármester	Golden Path Korlátolt Felelősségű Társaság 1054 Budapest, Szemere utca 9. Blh. 5.em.1. Bocskor Tibor ügyvezető
---	---

Ellenjegyzem:

és **bizonyítom**, hogy **szerződő felek**, akik
Magukat személyi igazolványaikkal igazolták, ezen
általam készített okiratot előttem írták alá.
Szigetváron, 202..

Hajduné dr. Kovács Edit Nóra
ügyvéd
KASZ: 36061132

Az alaprajz meretek levételére nem alkalmas

Címkoordináták			
Pontszám	Y	X	Hrsz
1	553 361	78 927	230/1
2	553 360	78 927	230/1/A/1
3	553 354	78 918	230/1/A/2
4	553 362	78 915	230/1/A/3

Foldszint
230/1/A/1 190.05 m²
Kerekítve: 190 m²

Foldszint
230/1/A/2 41.76 m²
Kerekítve: 42 m²

Foldszint
230/1/A/3 13.59 m²
Kerekítve: 14 m²

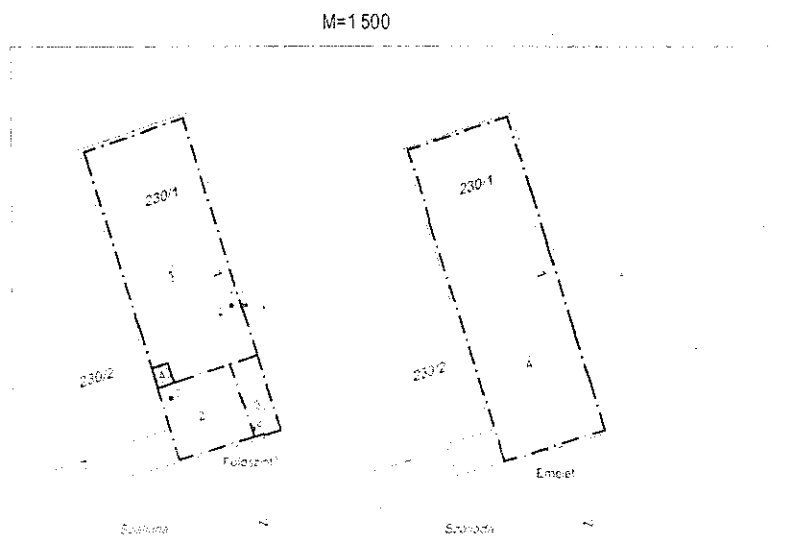
Emelet
230/1/A/4 275.60 m²
Kerekítve: 276 m²

T-Survey Kft.
7304 Mánfa Fábán Béla utca 7.
M: 202/2022

Szigetvár
belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2-679/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 230/1 helyrajzi számú földrésztelen létesített épület
társasházi alapító oklatához
7900 Szigetvár Vár utca 1.
M=1:100

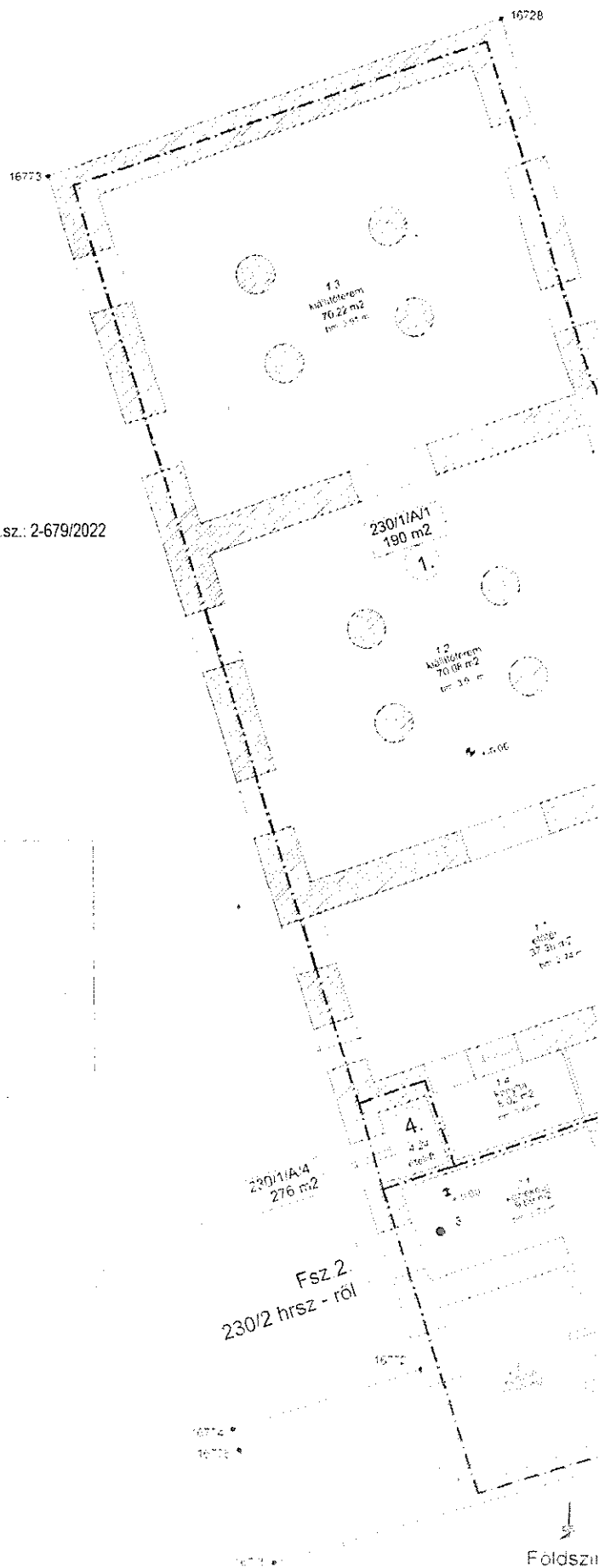


Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1

1/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
2/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
3/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
4/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1

Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
2/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
3/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
4/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1

Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
2/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
3/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1
4/1. Ábrák: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1



Foldszint

