MÁV sz: 2207/1998

A nagykanizsai 3772/1 helyrajzi számon nyilvántartott

"lakóház, udvar,gazdasági épület"

Nagykanizsa Ady Endre u. 63. cimü ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

A Magyar Államvasutak Részvénytársaság (képv.: Pécsi Területi Igazgatósága PÉCS, Szabadság u. 39.), a nagykanizsai 3772/1. hrsz-ú 3330 m2 térmértékű lakóház, udvar megjelölésű ingatlanra a mellékelt helyszínrajz szerint, a műszaki leírásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel ellátva az 1997. évi CLVII. törvény alapján

társasháztulajdont alapít.

A társasház egyes építményrészeit, az öröklakásokat a jogszabályok, valamint jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva önálló ingatlanokként a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja értékesíteni és a vevők tulajdonába adni azzal, hogy a tulajdonos társak egymás közti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyv XII. fejezete, az 1997. évi CLVII. tv., a mód. 10/1977. (VII. 1.) PM. rendelet és jelen alapító okirat az alábbiak szerint rendezik.

Az ingatlan címe: **NAGYKANIZSA, Ady Endre u. 63.**

I.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

I.	Telek (a bejegyzésre kerülő szolgalmi jogokkal)	3330 m2
II.	Telket határoló kerítés	80 fm
III.	Vízvezeték-hálózat a vízmérőóra utáni és a külön tulajdonhoz tartozó vezetékrész közti szakasza, mely a külön tulajdonú leágazásig vagy külön tulajdonú almérőig értendő.	
IV.	Az elektromos fővezeték a szolgáltatói tulajdontól a külön tulajdonban lévő mérőhelyekig.	
V.	A szennyvízcsatorna és műtárgyai az épület homlokzati falsíkján kívüli szakaszai a közüzemi hálózat határáig.	
VI.	A közösségi kábel TV vezetékhálózata a külön tulajdonú elosztóig.	
VII.	Az épület körüli járda és egyéb térburkolatok.	
VIII.	A pince (alagsor) külön használaton kívüli területei	229,8 m2
IX.	A pince homlokzati nyílászárói	
X.	A főépület alapja, felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak és a lépcső szerkezeti elemei, a kémények, koszorúk és áthidalók.	
XI.	A fürdő és WC szellőzését biztosító 2 db. Szellőző légakna.	
XII.	„A" jelű lépcsőház.	
XIII.	„B" jelű lépcsőház.	
XIV.	„A" lépcsőház földszinti I. emeleti és II. emeleti folyosója	48 m2
XV.	„B" lépcsőház földszinti, I. emeleti és II. emeleti folyosója	48 m2

XVI. Pince födémboltozat és szerkezeti rétegrendjei a földszinti padlóburkolat és ágyazat kivételével.
XVII. Közbenső födémek, a burkolatok nélkül.
XVIII. Felső záródödém, teljes rétegrendjével együtt.
XIX. Padlás.
XX. A teljes tetőszerkezet, héjazattal és bádogos szerkezeteivel.
XXI. A tetőn kívüli felépítmények és épülettartozékok / kémények, fedkövek,tetőkibuvó, függő-ereszcsatorna, stb/.
XXII. Külső lábazat és homlokzatvakolatok és burkolatok.
XXIII. Az épületben lévő felszálló, elosztó- és gyüjtővezetékek az épület határoló falán belül a külön tulajdoni illetőségű szakaszokig.
/ Megjegyzés: A műszaki munkarészen szereplő, és áthúzott légópince/ óvóhely/a lakók közös használatában marad./

A földszintes épületet alkotó szerkezetek:

XXI. Alapok lábazatai- és felmenőfalak, kémények szellőzők, koszorúk és áthidalók.
XXII. Pince szerkezeti falai és födémboltozata
XXIII. A földszinti födém teljes rétegrenddel
XXIV. A tetőn kívüli felépítmények és épülettartozékok / kémények, fedkövek, tetőkibuvók bádogos-szerkezetek, stb/
XXVI. Függőereszcsatorna és lefolyói

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnal feltüntetett hányadrész arányában.

II.

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A társasház-alapitás utáni értékesítéssel az egyes tulajdonostársa külön tulajdonába kerülnek:

Horváth József

1. Az alaprajzon 1. sorszámmal /rózsaszín szinnel/ jelölt "A" lépcsőház földszint 4. ajtószám alatti 59,9 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra,1 fürdő, 2 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 1.1 jelű 9,6 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 384/10.000 / tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/1 hrsz.

2. Az alaprajzon 2. sorszámmal / narancs sárga szinnel/ jelölt "A" lépcsőház földszint 3.ajtószám alatti 71,9 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 2 szoba 1 félszoba / lakás a hozzá tartozó 2.1 jelű 9,6 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 456/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/2 hrsz.

3. Az alaprajzon 3. sorszámmal / citromsárga szinnel/ jelölt "A" lépcsőház földszint 2. ajtószám alatti 39,9 nm alapterületü/ 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 szoba / lakás a hozzá tartozó 3.1 jelű 9,3 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 264/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/3 hrsz.

4. Az alaprajzon 4. sorszámmal / lila szinnel/ jelölt "A" lépcsőház földszint 1. ajtószám alatti 61,9 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás a hozzá tartozó 4.1 jelű 9,3 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonba lévő részekből 395/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/4 hrsz.

5. Az alaprajzon 5. sorszámmal / rózsaszín szinnel/ jelölt "B" lépcsőház földszint 5. ajtószám alatti 62,6 nm alapterületü/ 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás a hozzá tartozó 5.1 jelű 6,7 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 392/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/5 hrsz.

6. Az alaprajzon 6. sorszámmal / narancs sárga szinnel/ jelölt " B" lépcsőház földszint 8. ajtószám alatti 39,0 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 szoba/ lakás a hozzá tartozó 6.1 jelű 7,0 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 253/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/6 hrsz.

7. Az alaprajzon 7. sorszámmal/ citromsárga szinnel/ jelölt "B" lépcsőház földszint 7. ajtószám alatti 84,5 nm alapterületü/ 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 3 szoba 1 félszoba / lakás a hozzá tartozó 7.1. jelű 9,7 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 531/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/7 hrsz.

8. Az alaprajzon 8. sorszámmal / lila szinnel/ jelölt "B" lépcsőház földszint 6. ajtószám alatti 46,2 nm / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 1 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 8.1 jelű 7,1 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 295/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/8 hrsz.

9. Az alaprajzon 9. sorszámmal / rózsaszín szinnel/jelölt "A" lépcsőház I. emelet 4. ajtószám alatti 64,9 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 2 szoba, 1 erkély / lakás, a hozzá tartozó 9.1. jelű 11,8 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 421/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/9 hrsz.

10. Az alaprajzon 10. sorszámmal / narancs sárga szinnel/ jelölt "A" lépcsőház I. emelet 3. ajtószám alatti 61,4 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba, 1 erkély / lakás, a hozzá tartozó 10.1. jelű 9,7 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 393/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/10 hrsz.

11. Az alaprajzon 11. sorszámmal / citromsárga szinnel/ jelölt "A" lépcsőház I. emelet 2. ajtószám alatti 58,5 nm / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 11.1 jelű 9,8 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 377/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/11 hrsz.

12. Az alaprajzon 12. sorszámmal / lila szinnel/ jelölt "A" lépcsőház I. emelet 1 ajtószám alatt 64,2 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba, 1 erkély/ lakás, a hozzá tartozó 12.1 jelű 15,5 nm pincerekesszel valamint a közös tulajdonban lévő részekből 427/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/12 hrsz.
A lakáshoz tartozik a rajzon 27. sorszámmal jelölt 17,6 nm alapterületű különálló garázs melléképület , valamint a közös tulajdonból 52/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-C/1 hrsz.

13. Az alaprajzon 13. sorszámmal/ rózsaszín szinnel/jelölt "B" lépcsőház I. emelet 5. ajtószám alatti 63,9 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba, 1 erkély / lakás, a hozzá tartozó 13.1 jelű 14,5 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 423/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/13 hrsz.

14. Az alaprajzon 14. sorszámmal / narancs sárga szinnel/ jelölt "B" lépcsőház I. emelet 6. ajtószám alatti 57,6 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás a hozzá tartozó 14.1 jelű 6,6 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 362/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/14 hrsz.

15. Az alaprajzon 15. sorszámmal /citromsárga szinnel/ jelölt "B" lépcsőház I. emelet 7. ajtószám alatti 61,7 nm alapterületü/ 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba, 1 erkély / lakás, a hozzá tartozó 15.1 jelű 6,3 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 385/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/15 hrsz.

16. Az alaprajzon 16. sorszámmal / lila szinnel/ jelölt "B" lépcsőház I. emelet 8. ajtószám alatti 65,8 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 2 szoba, 1 erkély / lakás, a hozzá tartozó 16.1 jelű 8,4 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 416/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/16 hrsz.

17. Az alaprajzon 17. sorszámmal / rózsaszín szinnel/ jelölt "A" lépcsőház II. emelet 4. ajtószám alatti 65,7 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 2 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 17.1 jelű 6,6 nm pincerekesszel valamint a közös tulajdonban lévő részekből 410/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/17 hrsz.

18. Az alaprajzon 18. sorszámmal/narancs sárga szinnel/ jelölt "A" lépcsőház II. emelet 3. ajtószám alatti 61,4 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ helyiségekkel, a hozzá tartozó 18.1 jelű 6,6 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 385/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/18 hrsz.

19. Az alaprajzon 19. sorszámmal /citromsárga szinnel/ jelölt "A" lépcsőház II. emelet 2. ajtószám alatti 58,8 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 19.1 jelű 8,6 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 375/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/19 hrsz.

20. Az alaprajzon 20.sorszámmal / lila szinnel/ jelölt "A" lh. II. emelet 1. ajtószám alatti 64,5 nm alapterületü/ 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás a hozzá tartozó 20.1 jelű 13,1 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 422/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/20 hrsz.

21. Az alaprajzon 21. sorszámmal / rózsaszín szinnel/jelölt "B" lépcsőház II. emelet 5. ajtószám alatti 63,9 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás a hozzá tartozó 21.1 jelű 6,5 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 399/10.000 tulajdoni hányad. Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/21 hrsz.

22. Az alaprajzon 22. sorszámmal / narancs sárga szinnel/ jelölt "B lépcsőház II. emelet 6. ajtószám alatti 57,6 nm / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő 2 szoba/ lakás a hozzá tartozó 22.1. jelű 9,7 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 371/10.000 tulajdoni hányad. Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/22 hrsz.

23. Az alaprajzon 23. sorszámmal / citromsárga szinnel/ jelölt "B" lépcsőház II. emelet 7. ajtószám alatti 62,0 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba /lakás a hozzá tartozó 23.1. jelű 5,7 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 385/10.000 tulajdoni hányad. Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/23 hrsz.

24. Az alaprajzon 24. sorszámmal / lila szinnel/ jelölt "B" lépcsőház II. emelet 8. ajtószám alatti 65,8 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 WC, 2 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 24.1. jelű 9,7 nm pincerekesszel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 420/10.000 tulajdoni hányad. Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-A/24 hrsz.

25. A különálló földszintes "B" épületi alaprajzon 25.sorszámmal /citromsárga szinnel/jelölt B/1 alatti 46,6 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 2 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 25.1 jelű 22,7 nm alapterületű pincével és pincelejáróval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 344/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-B/1 hrsz.

26. A különálló földszintes "B" épületi alaprajzon 26. sorszámmal / narancs sárga szinnel/ jelölt B/2 alatti 33,0 nm alapterületű / 1 előszoba, 1 konyha, 1 kamra, 1 fürdő, 1 szoba/ lakás, a hozzá tartozó 26.1. jelű 22,7 nm alapterületű pincével és pincelejáróval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 263/10.000 tulajdoni hányad.
Telekkönyvi bejegyzése: 3772/1-B/2 hrsz.

III.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A Magyar Államvasutak Részvénytársaság az 1997. évi CLVII. tv. 5. § alapján a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál kérni fogja a társasháztulajdon alapításának bejegyzését, ennek során a közös tulajdonban maradó részeknek a földrészlettel együtt a törzslapon, vegye nyilvántartásba, míg a II. alatti egyes öröklakásoknak a közös tulajdonban maradó részekből a hozzá tartozó tulajdoni hányaddal együtt a tulajdoni különlapokon önálló ingatlanokként vegye nyilvántartásba és ezekre a tulajdoni jogot a Magyar Államvasutak Rt. Pécsi Területi Igazgatósága (PÉCS, Szabadság u. 39.) javára jegyezze be.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. Az öröklakás - a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt - önálló ingatlan.
   Mindegyik tulajdonostárs a saját személyi tulajdonát képező öröklakásával a hatályos jogszabályok és ezen alapító okirat előírásainak korlátai között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti, megterhelheti.

2. A tulajdonos köteles öröklakását karban tartani, állagát megóvni. Az öröklakást a tulajdonos rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja. A rendeltetésszerű használattól csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet eltérni.

   Az öröklakáson változtatni is csak a mindenkori tulajdonostársak beleegyezésével lehet, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az építmény állagát és a többi tulajdonostárs érdekét nem sértik.

   Kötelezik magukat ezen felül a tulajdonostársak arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb (építési engedélyköteles) átalakításokról - azok végrehajtása előtt - tulajdonostársaikat a közös képviselő útján előzetesen értesítik annak érdekében, hogy megállapíthassák, nem érinti-e, nem sérti-e a tervezett átalakítás a többi tulajdonostárs érdekét.

   Amennyiben az ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs - az értesítés vételét követő öt (5) napon belül, a közös képviselő útján - a változtatást kívánó tulajdonostársnál tiltakozást jelent be, az utóbbi a tervezett változtatást csak akkor hajthatja végre, ha ahhoz - legkésőbb a tiltakozás

bejelentését követő 15 napon belül összehívott - soron kívüli közgyűlés 2/3-os szavazattöbbséggel hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabály ellenesen változtatásokat eszközöl öröklakásán minden ebből eredő kárért felelőséggel tartozik.

A használat jogát a tulajdonos akár bérlet útján, akár más úton másnak is átengedheti.

A tulajdonos felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó a lakás vagy a közös tulajdonban maradó részek rendellenes vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

3. Az öröklakásban lévő építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, fenntartásával, felújításával járó költségek az öröklakás tulajdonosát terhelik.

4. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül - rendeltetésszerűen használhatja.
Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az ésszerű szükségesség mértékét.

A tulajdonostársak a kezelés és használat módját közgyűlésükön szótöbbséggel általánosságban szabályozzák, Szervezeti és Működési Szabályzattal szabályozhatják.

A közös tulajdonban maradó részek kezelésével, karbantartásával, használatával, tisztántartásával rendszerint együttjáró teendők ellátásáról a közgyűlés döntése szerint a közös képviselő gondoskodik.

27. Az épületet a közös tulajdonban maradó felszereléseivel együtt tűzkár esetére biztosítani kell. Tűzesemény miatt kapott kártérítés összegét az épület helyreállítására kell fordítani.

6. Amennyiben valamely közös tulajdonban maradó épületrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról haladéktalanul gondoskodni kell.

Ha a közös építményrészek a rendes használat során megrongálódnak vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe

tulajdoni arányuknak megfelelően. Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

7. A közös tulajdonban maradó részek fenntartási költségeit, közterheit és közüzemi díjait, úgyszintén a karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak - amennyiben a közgyűlés ettől eltérően nem rendelkezett - tulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni.

A közös tulajdonban maradó épületrészek felújítási költségeinek fedezésére a tulajdonostársaknak felújítási alapot hozhatnak létre a társasház kötelező felújítási alapjának képzéséről és felhasználásáról szóló mód. 10/1977. (VII. 1.) PM. rendelet szerint.

Az egyéb közös költségek és kiadások céljaira a tulajdonostársak tartalékalapot is létesíthetnek. A befizetendő összegek nagyságát és esedékességi idejét - a közös képviselő által évente készítendő és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

Amennyiben a havi befizetések a folyó költségeket nem fedezik, a tulajdonostársak kötelesek - a közös képviselő felhívására - befizetéseiket a szükséges kiadásokhoz mérten arányosan felemelni.

A közös költségekhez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonát a közgyűlés - határozatával - jelzálogjoggal megterhelheti a hátralék megfizetésének biztosítékául, mely terhelés féléves hátralékonként megismételhető.

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK

1. A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közgyűlésükön - szavazattöbbséggel - közös képviselőt választanak.
A közös képviselő megbízatása három (3) év időtartamra szól, de a közgyűlés fontos okból korábban is visszavonhatja megbízatását. A közös képviselő részére tisztségének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg, működésével kapcsolatban felmerült készkiadásainak megtérítését a díjon felül igényelheti.

2. A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közös tulajdonban levő építményrészek, berendezések fenntartásával, karbantartásával,

hasznosításával kapcsolatos ügyek intézése, melyeket a közgyűlés nem tartott fenn.

A IV/7. pontban jelzett képezhető tartalékalapot a közös képviselő - évenkénti számadási kötelezettségével - kezeli és abból a folyó közös kiadásokat közgyűlés által megállapított korlátok között teljesíti, egyidejűleg gondoskodik a hozzájárulási összegek beszedéséről, behajtásáról is.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
A közös képviselő - a társasház ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat.
A tulajdonostársak irányában a közös képviselő köteles a jelen alapító okiratban megállapított korlátozásokhoz alkalmazkodni és általában a tulajdonostársak érdekeit mindenben lelkiismeretesen szem előtt tartani.

A közös képviselő csak közgyűlésen mondhat le. Ilyen esetben a közgyűlés nyomban új közös képviselőt választ.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított hatósági, bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

3. A tulajdonostársak minden év első negyedévében, de legkésőbb május 31. napjáig közgyűlést tartanak.
Ha közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést haladéktalanul össze kell hívni.
A közgyűlést a közös képviselő hívja egybe.
A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és a tárgysorozat közlésével vagy annak ajánlott levélben való kiküldésével hívja egybe, a kezdő időpontja előtt legalább 8 nappal.

A közgyűlés összehívását írásban - fontos okból - ez ok közlésével, bármelyik tulajdonostárs is kérheti.
A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak által megbízott tulajdonos hívja össze.

4. A közgyűlésen valamennyi öröklakás tulajdonosát a közös tulajdonból a lakáshoz tartozó tulajdoni hányad arányában szavazati jog illeti meg. Azok a tulajdonostársak, akik egy öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat csak együttesen, egybehangzóan gyakorolhatják.

o

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányadrész szerint számítandó - **több mint felének a jelenléte szükséges.**

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt a tárgysorozat ismételt közlésével újabb közgyűlést kell egybehívni a határozatképtelen közgyűlést követő három (3) napnál későbbi, de legfeljebb tizenöt (15) napon belüli időpontra.

A megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a meghívóban fel kell tüntetni.

A közgyűlést közmegegyezéssel - ennek hiányában egyszerű szavazattöbbséggel - megválasztott elnök vezeti.

5. A közgyűlés határkörébe tartozik:
   - **a.** a számadás megvizsgálása; az éves költségvetés megállapítása, elszámolásának elfogadása,
   - **b.** az ingatlan felújítás,
   - **c.** ha az építkezés közgyűlési jóváhagyást igényel, az építkezés tárgyában való határozat,
   - **d.** a közös tulajdonban maradó részek kezelése, használata, hasznosítása, karbantartása, tisztántartása, ezek módjának megállapítása, amennyiben ezeket a közgyűlés saját hatáskörében kívánja tartani,
   - **e.** a közös képviselő megválasztása, díjazásának megállapítása, intézkedése elleni panasz elbírálása,
   - ***f.*** az alapító okirat módosítása és kiegészítése,
   - ***g.*** az egész ingatlan elidegenítése, az ingatlan állagának lényeges változtatása,
   - ***h.*** a társasháztulajdon megszüntetése.

Az f., g. és h. pontban megjelölt esetekben a határozathozatalhoz mindenkor valamennyi tulajdonostárs egybehangzó szavazat szükséges.

A közgyűlés hatáskörébe tartozó b., c. és d. pontokkal kapcsolatban felmerülő egyes kisebb jelentőségű, vagy gyors intézkedést igénylő ügyet a közös képviselő közgyűlés megtartása nélkül is a tulajdonostársak döntésére bocsáthat.

A közgyűlésen megjelentek tulajdoni hányadrész alapján számított egyszerű szótöbbséggel határoznak.
Az elnök utoljára szavaz. Ha a szavazatok, az elnök szavazatát nem számítva, egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez az elnök csatlakozott.

Nem élhet szavazati jogával a határozat meghozatala során a közös költséggel féléves hátralékba került tulajdonostárs.

Ha a közgyűlési határozat jogszabály vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább két jelenlévő tulajdonosnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

6. A jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonosra, illetve azok jogutódaira is kihatnak.

Egyéb rendelkezések:

A tulajdonostársak arra törekednek, hogy az esetleg felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és a társasháztulajdon fenntartása érdekében a megfelelő egyetértésben járjanak el.

Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében az 1997. évi CLVII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, valamint s mód. 10/1997. (VII. 1.) PM. rendelet előírásai az irányadók.

A jelen alapító okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: dr. Farkas Györgyi ügyvéd (Pécs, Mártírok u. 58.).

Pécs, 1998. augusztus 24.

MÁV Rt.

MAGYAR ÁLLAMVASUTAK Rt.
Területi Igazgatósága Pécs
3.
7633 Pécs, Szabadság u. 39.

Ellenjegyezte:

dr. Farkas Györgyi

Dr. FARKAS GYÖRGYI
ügyvéd
Iroda: 7623 Pécs, Mártírok u. 58.
Adószám: 43583278-1-22
Szlaszám: 50700114-16107711