A murakeresztúri 15. tulajdoni lapon felvett, 308/3. helyrajzi számon nyilvántartott 1688 nm lakóház, udvar, gazdasági épület

Murakeresztúr, Állomás tér 2. című ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A Murakeresztúr, Állomás tér 2. című ingatlan tulajdonosai az 1998. június 15. napján a Magyar Államvasutak Részvénytársaság (képv.: Pécsi Területi Igazgatósága PÉCS, Szabadság u. 39.), által a murakeresztúri 15. tulajdoni lapon nyilvántartott 308/3 hrsz-u 1938 nm térmértékű lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlanra alapított Társasháztulajdont Alapító Okiratot az 1999. évi CLVII. Törvény alapján az alábbiak szerint

módositják.

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: Murakeresztúr, Állomás tér 2.

I.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

1. Telek – a rajta lévő fákkal, bokrokkal, **1688** nm
   - telket terhelő és az óvoda ingatlan javára bejegyzett tűzoltósági szolgalmi átjárással
   - a telek jelenlegi terepadottságaival
2. Pince – az épület alatti teljes pinceszint 233,7 nm
3. Földszinti lépcsőház előtér 21,7 nm
4. Emeleti előtér 2,9 nm
5. Padlás teljes alapterülete 252,5 nm
6. A telket határoló kerítés
   - a műszaki leírásban leirt szerkezettel

7. Kút (a lefedett felépítménnyel)

8. A vízvezeték hálózat a telekre érkező vasúti vezeték telekhatáron belüli szakasza a telekhatártól a lakásokat ellátó- lakáson belüli – vezetékszakasz leágazó "T" idomig vagy beépített fali elzáróig. Esetleges almérő beszerelés esetén az almérő előtti elzáró szerelvényig. Kerticsap és az ellátóvezeték a szerelvényekkel.

9. Elektromos fővezeték az Áramszolgáltató tulajdonától a külön tulajdonú mérőhelyekig

10. A közös helyiségek világítását szolgáló külön mérő és a hozzá tartozó vezetékhálózat és szerelvényei (kapcsolók, világítótestek stb.)

11. Szennyvízcsatorna és műtárgyai a telekhatárról (illetve a közszolgáltató tulajdonában lévő közüzemi bekötőcsatorna végpontjától) a lakások gyűjtő ill. ejtővezetékbe történő csatlakozási pontjáig.

12. A főépület alapja, felmenőfalak, pillérek, lépcső szerkezeti elemei, a kémények és szellőzők, koszorúk és áthidalók, a külön tulajdonú lakások belső válaszfalai kivételével.

13. A pince födémboltozat, közbenső és felső födém teljes szerkezeti rétegrendje a külön tulajdonú helyiségek padlóburkolata Kivételével. (A külön tulajdonú helyiségek padlóburkolata a külön tulajdon tárgyát képezik.)

14. A lépcsőházi nyílászárók, a lakások bejárati ajtaja kivételével

15. A teljes tetőszerkezet héjazatta és bádogos szerkezeteivel

16. A tetőn kívüli felépítmények és épülettartozékok (kémények, fedkövek, tetőkibúvó, függő-ereszcsatorna és lefolyók)

17. Külső lábazat és homlokzatvakolatok, burkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai

18. A tárolóépület teljes szerkezete (alapok,falak,tetőszerkezet és fedés)

A Társasházalapító okirat közös tulajdonban maradó részei közül a 7.8. sorszámmal jelölt Légoltalmi búvóhely I.II törlésre kerül, tekintettel arra, hogy az Alapító Okirat benyújtása után megosztás folytán a Légoltalmi búvóhely I.II. a 308/4 hrsz alatt került bejegyzésre, így az nem képezi a 308/3 hrsz alatti ingatlan részét.

A telek területe a megosztás folytán 1688 nm-re csökkent, tekintettel arra, hogy a Légoltalmi búvóhely I. II. 250 nm alapterületű.

A II. fejezet Külön tulajdonba kerülő részeknél sem változik ezáltal az egyes lakásoknál a közös tulajdonban maradó részeknél feltüntetett tulajdoni részilletőség, mert az Alapító Okiratban a lakás nm-e és a tároló nm-e alapján került kiszámításra a lakásoknál az egyes lakásokhoz tartozó közös tulajdoni részilletőség, így az nem módosul.

II.

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A társasházalapítás utáni értékesítéssel az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek:

1. ***Dezsgyek Józsefet illeti az alaprajzon 1 sorszámmal jelölt földszint 1. ajtószám alatti lakás 39 nm alapterülettel: közlekedő, konyha, kamra, 1 szoba, fürdőszoba helyiséggel, a hozzá tartozó 1.1. jelű 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 961/10.000-ed tulajdoni részilletőséggel 308/3/A/1 hrsz alatt.***

2. ***Varga Ferencet és Varga Ferencnét illeti az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt földszint 2. ajtószám alatti lakás 65 nm alapterülettel: közlekedő, konyha,kamra,2 szoba, fürdőszoba, WC helyiséggel, a hozzá tartozó 2.1. jelű 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 1516/10.000-ed tulajdoni részilletőséggel 308/3/A/2 hrsz alatt.***

3. ***Bali Jánost és Bali Jánosnét illeti az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt földszint 3. ajtószám alatti lakás 65 nm alapterülettel: közlekedő, konyha, kamra, 2 szoba, fürdőszoba, WC helyiséggel, a hozzátartozó 3.1. jelű 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 1516/10.000-ed tulajdoni részilletőséggel 308/3/A/3 hrsz alatt.***

4. ***Molnár Gézát illeti az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt földszint 4. ajtószám alatti lakás 39 nm alapterülettel: közlekedő,konyha,kamra,1 szoba, fürdőszoba helyiséggel, a hozzá tartozó 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 961/10.000-ed tulajdoni részilletőséggel 308/3/A/4 hrsz alatt.***

5. ***Koósz Ferencnét és Koósz Ferencet illeti az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt emelet 5. ajtószám alatti lakás 65 nm alapterülettel: közlekedő, konyha, kamra, 2 szoba, fürdőszoba, WC helyiséggel, a hozzá tartozó 5.1 jelű 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 1514/10.000-ed tulajdoni részilletőséggel 308/3/A/5 hrsz alatt.***

6. ***Kovács Józsefet és Kovács Józsefnét illeti az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt emelet 6. ajtószám alatti lakás 76 nm alapterülettel: előszoba, közlekedő,konyha,kamra,2 szoba, fürdőszoba, WC helyiséggel, a hozzá tartozó 6.1 jelű 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 1748/10.000-ed tulajdoni részilletőséget 308/3/A/6 hrsz alatt.***

7. ***Kuzma Attilát és Kardos Ritát illeti az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt emelet 7. ajtószám alatti lakás 78 nm alapterülettel: közlekedő, konyha, kamra, 2 szoba, fürdőszoba, WC helyiséggel, a hozzá tartozó 7.1 jelű 6,8 nm alapterületű tároló helyiséggel, továbbá a közös tulajdonból 1784/10.000-ed tulajdoni részilletőséggel 308/3/A/7 hrsz alatt.***

III

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A Társasház tulajdonosai nevében a Magyar Államvasutak Részvénytársaság az 1997.évi CLVII.tv.5.§-a alapján a Nagykanizsai Városi Földhivatalnál kérni fogja a társasháztulajdont alapító okirat módosítását, ennek során a telek területének 1938 nm-ről – 1688 nm-re történő csökkentését, a közös tulajdonban maradó részeknél a 7. 8. pont törlését, tekintettel arra, hogy a Légoltalmi búvóhely I-II megosztás folytán 250 nm alapterülettel a 308/4 hrsz alatt került bejegyzésre, így nem képezi a 308/3 hrsz alatt felvett Murakeresztúr, Állomás u. 2. ingatlan részét.

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 rendelkezésének 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 több 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 5 (öt) 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 Jogszabályellenesen változtatásokat eszközöl öröklakásán, minden ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

   A használat jogát a tulajdonos akár bérlet útján, akár más úton is 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 észszerű 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 együtt járó teendők ellátásáról a közgyűlés döntése szerint a közös képviselő gondoskodik.

5. 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 illeti 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 lehet létrehozniuk a társasház kötelező felújítási alapjának képzéséről és felhasználásáról szóló módosított 10/1977.(VII.1.) PM.sz.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 - jelzáloggal 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 3 (három) 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 lévő építményrészek, berendezések fenntartásával, karbantartásával, hasznosításával kapcsolatos ügyek intézése, melyeket a közgyűlés nem tartott fenn.

   A IV/7. pont harmadik bekezdésében 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 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 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 a 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. Azokat a tulajdonostársakat, akik egy öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat csak együttesen, egybehangzóan gyakorolhatják.

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 3 (három) napnál későbbi, de legfeljebb 15 (tizenöt) 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 hatáskörébe 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 szavazata 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, amelyez 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 kérdésekben tekintetében az 1997.évi CLVII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, valamint a módosított 10/1977.(VII.1.) PM.sz. rendelet előírásai az irányadóak.

A jelen alapító okirat módosítást szerkesztette és ellenjegyezte dr. Farkas Györgyi Ügyvédi Iroda (Iroda: Pécs, Szabadság u. 39.) dr. Farkas Györgyi ügyvéd

Kelt Pécsett, 2004. július 1. napján

Tulajdonosok:

.....
Dezsgyek József
Fsz. 1.

.....
Molnár Géza
fsz. 4.

.....
Bali János
fsz. 3.

.....
Bali Jánosné
fsz. 3.

.....
Varga Ferenc
fsz. 2.

.....
Varga Ferencné
fsz. 2.

.....
Koósz Ferencné
I. em. 5.

.....
Koósz Ferenc
I.em.5.

.....
Kovács József
I.em.6.

.....
Kovács Józsefné
I.em.6.

.....
Kuzma Attila
I.em.7.

.....
Kardos Rita
I.em.7.

Ellenjegyzem:

Dr. Farkas Györgyi Ügyvédi Iroda
Pécs, Szabadság u. 39.
dr. Farkas Györgyi
ügyvéd

Dr. Farkas Györgyi Ügyvédi Iroda
7623 Pécs, Szabadság u. 39.
Dr. Farkas Györgyi
ügyvéd
Adószám: 18323904-2-02
Szlaszám: 50700114-16107711
Telefon: (72) 215-611/26-44

Pécs, 2004. július 1.