



SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK
GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA

**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 261.
MELLÉKLET: 2 db**

TÁRGY: Kérelem a szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezésére

ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. augusztus 31-i rendes ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Rozinka Attila igazgatóságvezető

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Tisztelt Bizottság!

Szabó Gyula, mint a Szekszárd, Erkel F. u. 6-8. társasház (későbbiekben: Társasház) közös képviselője azzal a kéréssel fordult Szekszárd Megyei Jogú Város Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóságához, hogy a Társasház kettéválása miatt a Társasház eredeti alapító okirata szerint az Erkel F. u. 6. számhoz a Szekszárd 797 hrsz-ú, az Erkel F. u. 8. számhoz a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan legyen bejegyezve, mint közös használatú területrész, társasháztulajdon.

A földhivatali nyilvántartás szerint a Szekszárd 797 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant - amely a tulajdoni lap szerint az Erkel F. u. 6. és Erkel F. u. 8. szám alatt található - a Társasház, mint társasháztulajdont birtokolja, amely 40 lakásból áll. Az Erkel F. u. 8. számú ingatlan (felépítmény) természetben azonban a 798 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 666 m² alapterületű, SZMJV Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő földterületen található. A Társasház eredeti, az Országos Takarékpénztár Tolna Megyei Igazgatósága által készített, 1975. március 21-én keltezett alapító okiratának B pontja szerint (ld. 2. sz. melléklet) „a lakások mindenkori tulajdonosai közös tulajdonába kerül az a földrészlet (telek), amelyen a társasház épült”, ezért a Társasház kéri, hogy az Önkormányzat a 798 hrsz-ú földterületet térítésmentesen adja a Társasház birtokába, hiszen több, mint 40 éve azon fekszik, azt a Társasház gondozza.

A 798 hrsz-ú földterület tulajdoni lapja szerint az ingatlan 1990-ben átszállással került az Önkormányzat tulajdonába. Az „átszállás”, mint tulajdonszerzési jogcím azt jelenti, hogy a rendszerváltást megelőzően az ingatlan állami, megszűnt tanácsi tulajdonban volt.

Mivel a földhivatali nyilvántartás szerint a Társasház 1979-ben lett bejegyezve, így a Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság kérte a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályától a bejegyzés felülvizsgálatát. A Földhivatali Osztály vezetője az alábbi állásfoglalást adta az ügygel kapcsolatban:

„A 797 hrsz-on van mindkét társasház bejegyezve, de tévesen, mivel az egyik része a 798 hrsz-on van. A 798 hrsz-ú ingatlan Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában van, de rajta vannak a 797/A/1-797/A/20 hrsz-ú ingatlanok. Az önkormányzatnak valahogy rendeznie kell a tulajdonviszonyokat. Vagy úgy, hogy földhasználati jogot biztosít az épület részére, vagy a területet eladja a társasháznak. A téves bejegyzés 1979-ben már a társasház bejegyzésénél kialakult, ugyanis az okiratot szerkesztő nem vette figyelembe a telekhatárokat. Az akkori ingatlan-nyilvántartási ügyintéző viszont nem nézte meg a térképet, így számára nem derült ki, hogy két társasházzal van szó, nem egyről.”

Fenti tájékoztatás alapján a Társasháznak álláspontunk szerint – jelen információk birtokában - két lehetősége van a helyzet jogi rendezésére:

1. Megvásárolja (átveszi) az Önkormányzattól a 798 hrsz-ú, Erkel F. u. 8. számú ingatlan alatti földterületet, így a felépítmény és a telek tulajdonjoga a jövőben nem tér el egymástól. A kialakult helyzet végleges rendezésére ez lenne a legjobb megoldás. A

vételár meghatározásánál azonban figyelembe kell venni, hogy a földterület ugyan forgalomképes, de azt csak a Társasháznak lehet értékesíteni.

2. SZMJV Önkormányzata földhasználati jogot alapít a területre, amelynek jogosultja a Társasház lesz. Ebben az esetben továbbra is az önkormányzat tulajdonában marad a terület, de lesz jogcíme a Társasháznak annak használatára. A földhasználati jog az épület alatti területre terjed ki, és az épület fennállásáig tart.

Fentiekről a Polgármesteri Hivatal tájékoztatta a Társasház közös képviselőjét és felkérte, hogy írásban nyilatkozzon melyik lehetőség felelne meg a Társasház számára. A közös képviselő a nyilatkozat megadásához előzetesen kéri a T. Bizottságot, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nincs lehetősége térítésmentesen átadni 798 hrsz-ú ingatlan területét, úgy határozza meg azt az árat, amelyen értékesítené a földrészletet a Társasháznak. Erre az információra feltétlen szüksége van a társasházi közgyűlés összehívásához.

2020. augusztus 25-én Borbás Lászlóné, mint az Erkel F. utca 8. I/8. számú társasházi ingatlan tulajdonosa tárgyi ügyben e-mailben újabb kérelmet terjesztett elő, amelyben véleménye szerint a Társasház a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (későbbiekben Ptk.) XII. fejezet 5:44. §-a (1) bekezdése alapján jogosult a 798 hrsz-ú ingatlan földterületét elbirtokolni. Kérelmező azonban közös, békés úton történő megegyezésen alapuló elrendezést szorgalmazza, amely szerint a 798 hrsz-ú földterület kerüljön a majdani Erkel F. u. 8. számú társasház tulajdonába.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény 13. §-a rendelkezik a nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházásáról:

„(3) A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. A nemzeti vagyonba tartozó leselejtezett tárgyi eszközt - amennyiben az a közfeladat ellátásához nem szükséges - a tulajdonosi joggyakorló ingyenesen átruházhatja, ebben az esetben a (4) bekezdés b) pontját nem kell alkalmazni.

(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének;

b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti elidegenítési tilalmat a (4) bekezdés a) pontja szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

(7) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a (4) bekezdés szerinti tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig

a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbéréként megfizetni.

(8) A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a (7) bekezdés szerinti nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

(9) A (4)-(5) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni

a) az állam által ingyenesen megszerzett ingatlanok,

b) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározottak szerint ingyenesen átruházott lakóingatlanok,

c) az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált, ingyenesen visszaadásra kerülő közterületi ingatlanrész esetében.

(10) Az ingyenesen átadott ingatlan tekintetében az (5) bekezdés szerint fennálló elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta.

(11) A (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott nemzeti vagyon felett az átruházás időpontjában tulajdonosi jogokat gyakorló személy az átruházást követően, az elidegenítési tilalom hatálya alatt - a tulajdonjogot megszerző fél kezdeményezésére - egyedi döntéssel hozzájárulhat az átruházott vagyon fejlesztését, korszerűsítését, felújítását szolgáló hitelfelvétel vagy állami, valamint európai uniós támogatás érdekében történő megterheléséhez, továbbá ezen teherrel biztosított igény kielégítése érdekében történő elidegenítéséhez.”

A Ptk-nak a jóhiszemű ráépítésre vonatkozó szabályai a következők:

„5:70. § [Ráépítés]

(1) Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek vagy - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.

(2) A ráépítő szerzi meg a földnek vagy a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek vagy a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földre használati jog illeti meg.”

Tájékoztatom a bizottságot, hogy a Polgármesteri Hivatal munkatársai levéltári kutatást is folytattak a Társasház terveinek fellelése érdekében, amely sajnos nem járt sikerrel, így ennyi idő távlatában lehetetlen megmondani, hogy az egykori tervező melyik helyrajzi számra tervezte az akkor még Herman Ottó utca 5-6. számon szereplő társasházat. Tény, hogy a Társasház építésekor, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor nem lett tisztázva a 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának sorsa. Valószínűsíthető, hogy annak idején a 797 hrsz-ú

ingatlan is tanácsi kezelésben lehetett, legalábbis erre enged következtetni az, hogy a tárgyi földterületektől keletre található – hasonló méretű - 795 és 796 hrsz-ú ingatlanok is jelenleg önkormányzati tulajdonban vannak.

Véleményünk szerint amíg nem tisztázott, hogy a Társasház építéskor milyen tulajdon- és telekviszonyok voltak, addig a ráépítésnek a hivatkozott szabályait lehet alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a 20 lakásos épület értéke lényegesen meghaladja a föld tulajdonjogát, így az előterjesztés korábbi részében már felvázolt megoldásokat tartjuk kivitelezhetőnek, azaz a Társasház vagy megvásárolja az önkormányzati tulajdonban lévő 798 hrsz-ú ingatlan teljes területét – 666 m² -, vagy az önkormányzat földhasználati jogot enged a Társasháznak.

Mivel a Társasház – valószínűsíthetően - önhibáján kívül került ebbe a helyzetbe, és ez az állapot már 45 éve fennáll, továbbá más személy, szervezet részére az önkormányzat nem tudná értékesíteni az ingatlant, így ezeket a szempontokat indokolt majdan mérlegelni a vételár, illetve a földhasználati jog ellenértékének megállapításakor. Javaslom, hogy amennyiben az építéskori viszonyokat nem sikerül teljes körűen tisztázni, úgy készüljön egy értébecslés a tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2020. augusztus 27.

Rozinka Attila
igazgatóságvezető

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának .../2020. (VIII.31.) határozata
a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta az Erkel F. u. 6-8. számú Társasház ügyét az önkormányzati tulajdonban lévő szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezése kapcsán és a megalapozott döntéshez szükségesnek tartja a Társasház építésekor fennálló telek- és tulajdonviszonyok tisztázását. A Bizottság

1. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy - a Társasházzal közösen – teljes körűen tárja fel az előzményeket és a megszerzett információkról tájékoztassa a bizottságot.

Határidő: 2020. október 15.

Felelős: Rozinka Attila igazgatóságvezető

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy - amennyiben a kutatások nem vezetnek eredményre - rendelje meg a szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslését és annak birtokában terjessze ismét elő az ügyet.

Határidő: 2020. október 30.

Felelős: Rozinka Attila igazgatóságvezető



2020.8.27. Szekszárd, M = 1:800

Társasháztulajdon alapító okirat.

- A. Alulírott Országos Takarékpénztár tolnamegyei Igazgatósága /Szekszárd, Mátyások tere 5-7./ aszekszárdi régi 797.hrsz. új hrsz: 6733/21. alatt felvett telkekre a jelen okirathoz mellékel tervrajzok és műleírások szerint 5 szintből álló, az előbbiekben felsorolt felszerelésekkel, berendezésekkel ellátott házat épített, azt az 1924.évi XII.t.c. szerint társasházzá alakítja annak lakásait - a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelő természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával értékesíti és azt a vevők személyi tulajdonába adja.

A társasház összeírási száma: Szekszárd, Herman Ottó lkt. 5-6 jelű társasház.

B. Közös tulajdonban maradó épületrészek:

A lakások mindenkori tulajdonosa a közös tulajdonába kerül az a földrészlet /telék/, amelyen a társasház épült és az épületnek a mellékelt tervrajzok és műleírásokon feltüntetett következő épületrészei, felszerelése és berendezései.

- I. Alap-, fő-, határ- és közlekedő, homlokzatok, padok, kőmunkák, járdák és egyéb szerkezetek.

Alagsor

5.j.ép.

II.	Lépcsőházi előtér, lépcső feljáráttal	20.16 m ²
III.	Közlekedők	37.16 m ²
IV.	Szárító	13.50 m ²

6.j.ép.

V.	Lépcsőházi előtér, lépcső feljáráttal	20.16 m ²
VI.	Közlekedők	54.13 m ²
VII.	Szárító	19.38 m ²
VIII.	Szárító	12.36 m ²

Földszint

5.j.ép.

IX.	Bejárati előtér, lépcsőfeljáráttal, köztér pihenővel	28.37 m ²
X.	Gyerekkocsi tároló	6.02 m ²

Telekkönyvi rendelkezések.

D./ Alulírott Országos Törvénytörzskönyvtár az illetékes Földhivatalnál kéri fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásban - a 27/1972/XII.31./MÉM.sz. rendelet 53-56.§-a értelmében - jegyezze be. Ennek során - a B/ fejezetben foglaltaknak megfelelően - a társasház közösrésében maradó építésztervezési, berendezési és felszerelési közzé telekkel a társasház törzslapján, míg a C/ fejezetben felsorolt egyes örökléseket és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkorai tulajdonosait a C/ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi külön lapokon tüntesse fel az ingatlan nyilvántartásban.

Az Országos Törvénytörzskönyvtár kéri fogja, hogy a Földhivatal az egyes társasházi külön lapokon nyilvántartott öröklésekre a tulajdonjogot azok javára jegyezze be, akik az egyes örökléseket megvásárolták, vagy egyébként megkezerték.

A tulajdonostársak egymás közötti viszonya.

E./ Az öröklést a tulajdonostárs rendeltetések megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja. A rendeltetésszerű használatától a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül, egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Ha a tulajdonos az öröklés használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyek a használó/bérlő, lakos, stb./ a lakás, vagy a közösrésben maradó részek rendellenes vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használata okoz.

F./ A tulajdonostárs köteles az öröklését jókerben fenntartani. Tilos az örökléseken olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építvány állapotát vagy a többi tulajdonostárs érdekét károsítja.

A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét vagy művészi hatását bántó felírat, táblát, világosítást, vagy reklámot, napellenzőt, butordarabot, virágtartót, stb. elhelyezni nem szabad.

Az előző bekezdésekben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős és a közbiztonság érdekében a jogellenes állapot megszüntetésére bírósággal is kényszeríthető.

G./ A tulajdonostársak különösen kötelezik magukat, hogy valamennyi tulajdonostárs előzetes beleegyezése nélkül ne foglalkoznak az örökléssel, hanem minden olyan változtatástól, amelyet a T.8.§-a szerint csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével hajthatnak végre.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról vagy egyéb változtatásokról - fogamatosításuk előtt - előzetesen értékesítik a közös képviselő útján tulajdonostársaikat avégből, hogy megállapíthassák, vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állapotát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét. Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 5 nap alatt, a közös képviselő útján tiltakozást jelenlegte be a változtatást kívánó tulajdonostársnál, utóbbi a tervezett változtatást csak akkor fogamatosíthatja, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül egybehívandó közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki öröklésén a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen változtatásokat eszközöl, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére könszeríthető.

H./ A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a közös udvart mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársakat 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 okszerű szükségesség mértékét.

I./ A közös telek, a közösségben maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével, karbantartásával rendszerint együttjáró ügyeket a közös ép képviselő intézi. A tulajdonostársak azonban jogosultak a kezelés és karbantartás módját közgyűlésükön szótöbbséggel általánosságban szabályozni.

Az állami tulajdonban álló öröklés /üzlethelyiség/ kezelésével, karbantartásával kapcsolatban a használó, a tulajdonostárs és a közös képviselő köteles az illetékes hatósági szervek előírásait betartani.

J./ Az épületet, a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt, tüzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összegeket az épület helyreállítására kell fordítani.

Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell.

Ha a közös építményrészek, stb. a rendes használat során megrongálódnak, vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállítás költsége, a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkezésen vagy a rendestől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostárs terhel.

K./ A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések, valamint a közös udvar fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait /adó, vízdíjak, a közös helyiségek világítási költségeit/ stb. egyszintén a karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban a közgyűlésben megállapított tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni.

/ A közös költségek és kiadások céljára a tulajdonostársak tartalék-alapot létesítenek, amely célra a tulajdonostársak a C/ fejezetben megállapított tulajdoni arány szerint - egy-egy évre előre megállapított összeget kötelesek befizetni.

A befizetendő összegek nagyságát és esedékességük idejét - a közös képviselő által évente készített és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A társasház szervei, hatáskörük.

A tulajdonostársak a közgyűléssel folyó ügyek intézésére közgyűlésükön, szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása 3 év tartamú, szól, de a tulajdonostársaknak jogukban áll a megbízatást fontos okból, a 3 év eltelté előtt is, közgyűlésükön szavazattöbbséggel visszavonni.

A közös képviselő tisztének ellátásáért tisztajuttalomban részesül, amelyet a közgyűlés állapít meg.

A képviselő a közösségből folyó ügyek körében képviseli a tulajdonostársakat hatóságokkal és harmadik személyekkel szemben. Fel van jogosítva mindazokra a jogügyletekre és jogcselekményekre, amelyek a társasház közös ügyeinek kezelésével rendszerint együtt járnak. A tulajdonostársak irányában a közös képviselő köteles a jelen alapító okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni, s általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani.

A közös tartalékalapot a közös képviselő évenkénti számadás kötelezettségével az Országos Takarékpénztárnál csakkszámán kezeli és abból a folyó közös kiadásokat teljesíti; a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

A költségvetésbe fel nem vett, 3.000.- Ft-ot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő csak a közgyűlés jóváhagyásával végezteszheti.

A közös képviselő csak közgyűlésen mondhat le. A közgyűlés nyomban új közös képviselőt választ. A közös képviselő elbálozása esetén, tisztének betöltése céljából 8 napon belül közgyűlést kell egybehívni.

N./ A tulajdonostársak minden év utolsó hónapjában tartanak közgyűlést. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen határozni kell, a közgyűlést a szükséghez képest hirtelként vagy egybe kell hívni. A közgyűlés egybehívását fontos okból, az ok közlésével, bármelyik tulajdonostárs is kérheti.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a közös képviselő meghívó és a tárgysorozat körzítésével vagy ajánlott levélben történő kiküldésével hívja meg.

Amennyiben a közös képviselő a közgyűlést a tulajdonostársak kérésére kellő időben nem hívja össze, a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint számított legalább 1/5 részének jogában áll a közgyűlést - a tárgysorozat közlésével és az alapító okirat egyéb rendelkezéseinek betartásával - összehívni.

O./ A közgyűlésen az elnöklés joga - ha a közgyűlés közfelkiáltás, vagy sorshuzás útján másképp nem intézkedik - a közös képviselőt illeti.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat tulajdoni hányadrész arányában szavazati jog illeti.

Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott nevét a közös képviselővel közölni kell.

Azok a tulajdonostársak, akik a választásban felvett öröklés közös tulajdonosi, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbízottak útján gyakorolhatják.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányadrész szerint számítandó többségének jelenléte szükséges. :

Ha a közgyűlés nem határozatképes, a tárgysorozat újabb közléssel, 8 napon belül eső időre, újabb közgyűlést kell egybehívni, amelyen a megjelentek minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz a 2/ vagy az alapító okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közgyűlésen megjelentek tulajdoni hányadrész alapján számított egyszerű többséggel határozhatnak. Az elnök utólagos szavaz; ha a szavazatok az elnök szavazatát is számítva egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez szavazatával az elnök hozzájárult.

P./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz, ami nincs közös képviselő hatáskörébe utalva.

A közgyűlés hatáskörébe az alapító okiratban külön megjelölt tárgyakon felül, különösen:

- 1./ az évi költségvetés megállapítása, a számadások megvizsgálása és a felmentvény megadása felől;
- 2./ a közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől;
- 3./ a kölcsön felvétele felől;
- 4./ az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése vagy állományok lényeges megváltoztatása, úgyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől; de ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

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

R./ A tulajdonostársak elé tűzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentétet kiküszöböljék és hogy megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház-tulajdon fenntartása érdekében.

S./ A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasháztulajdoni viszonyból származó perek tekintetében magukat az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság kizárólagos illetékességének alávetik.

T./ Házirend.

A tulajdonostársak ~~állandó házfelügyelői~~ nem alkalmasnak, a társasházban e célra házfelügyelői szolgáltatási lakás nem épült. A tulajdonostársak ezért ~~akadémi~~ képviselő által készített és a közgyűlés által jóváhagyott "H á z i r e n d" alapján fogják ellátni mindazokat a teendőket, amelyek egyébként a házfelügyelő munkakörébe tartoznának / pl. a szemét elhordása, a lépcsőház és egyéb közös helyiségek takarítása, járdaseprés, hóeltakarítás, stb. /

A "H á z i r e n d"-ben szabályozni kell az épületből való ki és oda bejárás rendjét, a kapu zárását, illetve nyitását / kapukulcs használatát /, valamint a lakónyilvántartókönyv vezetését is.

Ezt az alapító okiratot a tulajdonostársak ~~elismerték~~ azt akaratukkal ~~mindmennyen~~ egyetemesnek találták és aláírták.

Szekszárd, 1975. MÁR. 2. 1. . . .

Előttünk, mint tanúk előtt:

Chalfa Tibor
Szekszárd, Tincsis u. 31.

Orbán Károly
Szekszárd, Tompa u. 14.

Ellenjegyzí:

ORSZÁGOS TÁRSASHÁZTULAJDONI
POLNA MEGYEI KÖZG. SZERVEZÉS
Ellen