

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

melyet a Siklós, Zombori u. 16. szám alatti lakóház tulajdonosai kötöttek az 1997. évi CLVII. tv. 1. §-a alapján.

A társasház elnevezése: **Siklós, Zombori u. 16. Társasház**  
Az ingatlan helye: **Siklós, Zombori u. 16.**

### I) Közös tulajdonban maradó részek:

a) Közös tulajdonba tartozik a műszaki leírás alapján a telek, az alap, felmenő falak, kémények, közbenső és zárófödémek burkolat nélkül, külső homlokzatvakolat és lábazat, padlástér, melegvízes központi fűtés, elektromos fővezeték, szennyvíz- és vízvezetékek, a közös tulajdon leágazó vezetékig, a kerítések, kapuk, valamint az az épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, melyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. Az épületszerkezet az épület biztonságát (állékonyságát) a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Közös tulajdonban van továbbá a telek hátsó kertjében lévő különálló melléképületek (kazán, pince, nyárikonyha, mosdó, tároló, ólak, füstölő, árnyékszék, fedett átjáró), mely melléképületek alapterülete 72.26 m<sup>2</sup>.

### II) A tulajdonostársak külön tulajdonában áll:

1) **Borbándi István** (Istensegíts, 1937. 04. 29. an.: Buzás Ágnes, 1 370429 0610) és felesége: **Borbándi Istvánné** (szül.: Baranyai Lídia, Püspökladány, 1937. 02. 10. an.: Kovács Lídia, 2 370210 4092, mindketten Siklós, Zombori u. 16. szám alatti lakosok) tulajdonát képezi a műszaki leírásban 1. számmal jelölt földszinti helyiségcsoport, mely áll három szobából, konyhából, kamrából, előtérből, fürdőből, WC-ből, illetve közlekedőből, mely külön tulajdonú ingatlanrész össz alapterülete: 82.71 m<sup>2</sup>, kerekítve 83.00 m<sup>2</sup>. Az ingatlan helyrajzi száma: siklói 1505/A/1. hrsz.

2) **Borbándi Attila** (Siklós, 1963. 12. 18. an.: Baranyai Lídia, 1 631218 4439) és felesége: **Borbándiné Szöcs Zsuzsanna** (szül.: Szöcs Zsuzsanna, 1968. 02. 15. an.: Fekete Ibolya, 2 680215 7639, mindketten Siklós, Zombori u. 16. szám alatti lakosok) tulajdonát képezi a műszaki leírásban 2. számmal jelölt emeleti helyiségcsoport, mely áll kettő szobából, nappaliból, konyhából, kamrából, fürdőből, WC-ből, két előtéri helyiségből, közlekedőből, illetve lépcsőházból, mely külön tulajdonú ingatlanrész össz alapterülete: 88.71 m<sup>2</sup>, kerekítve 89.00 m<sup>2</sup>. Az ingatlan helyrajzi száma: siklói 1505/A/2. hrsz.

### III. A közös tulajdon használata:

1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közös tulajdon tárgyainak a birtoklását, használatát és hasznosításának módját a közgyűlés meghatározhatja.

2) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

#### **IV. A külön tulajdon használata:**

- 1) A tulajdonostársak külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 2) A tulajdonostársak, legalább 2/3-os szavazattöbbségi határozatával megtilthatják a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.
- 3) A tulajdonostárs köteles
  - a) fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
  - b) a szükséges intézkedéseket megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa jelen fejezet 1) pontjában írt rendelkezést,
  - c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdoni lakásába a közös képviselő a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
  - d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a c) pontban írt beavatkozással okozott kárt.

#### **V. A társasház működése**

- 1) A tulajdonosok a birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében - ha törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak.
- 2) Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.
- 3) A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, valamint a közös tulajdonba tartozó egész dolog biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.
- 4) Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.
- 5) Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja.
- 6) Határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A határozati javaslatot a közös képviselő a tulajdonostársakhoz írásban eljuttatja, a tulajdonostársak 8 napon belül jogosultak írásban szavazni. A leadható szavazatok: "elfogadom", "nem fogadom el" és "tartózkodom".

Amennyiben a tulajdonostárs a közléstől számított 8 napon belül nem nyilatkozik, akkor úgy kell tekinteni, hogy a szavazástól tartózkodni kíván.

Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

#### **VI. A közös képviselő:**

1) A közös képviselő:

- a) a társasház határozatait előkészíti és azokat végrehajtja, gondoskodik arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek,
- b) megtesz minden szükséges intézkedést az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- c) közli és beszedi a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíti a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- d) gondoskodik a jogszabályokban előírt tűzrendészeti, egyéb hatósági előírások betartásáról,
- e) elkészíti a társasház körüli, valamint a szeméttároló körüli takarítás beosztási rendjét.

2) A közgyűlés a közös képviselőnek tevékenységéért díjazást állapíthat meg.

3) A társasház első közös képviselője Borbándi István (Istensegítség, 1937. 04. 20. an.: Buzás Agnes, Siklós, Zombori u. 16.szám alatti lakos).

#### **VII. A tulajdoni hányadok és a szavazati jog:**

1) Borbándi István és Borbándi Istvánné külön tulajdonát képezi a műszaki leírásban 1 szám alatt szereplő 83.00 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoportból álló együttes, valamint a közös tulajdonból 483/1000-ed tulajdoni illetőség, Borbándi Istvánt és Borbándi Istvánnét összesen és együttesen 483 szavazati jog illet meg.

2) Borbándi Attila és Borbándiné Szöcs Zsuzsanna külön tulajdonát képezi a műszaki leírásban 2 szám alatt szereplő 89.00 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoportból álló együttes, valamint a közös tulajdonból 517/1000-ed tulajdoni illetőség, Borbándi Attilát és Borbándiné Szöcs Zsuzsanna összesen és együttesen 517 szavazati jog illet meg.

#### **VIII. Egyebek:**

1) A társasház tulajdonosai gondoskodnak a társasház körüli, valamint a szeméttároló körüli takarításról, a közös képviselő által meghatározott beosztás szerint.

2) Tulajdonosok kötelesek a tulajdonukban álló ingatlanok átalakítását a közös képviselőnek bejelenteni, az átalakítási, átépítési, beépítési munkálatokat a vonatkozó építésügyi hatósági előírásoknak megfelelően, jogerős építési engedély birtokában végezhetik.

3) A tulajdonostársak a közös tulajdonban maradó épületrészek felújítási költségeinek a fedezésére felújítási alapot kötelesek létrehozni. A havonta ezen alapba fizetendő összeget a közgyűlés határozza meg.

4) Az épület közös tulajdonban maradó részeit tűz-, víz-, és elemi kár ellen biztosítani kell, melynek biztosítási díját a lakók a közös költség viselésén keresztül tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

5) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1997 évi CLVII. tv., valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok irányadóak.

6) Szerződő felek meghatalmazzák e szerződést készítő dr. Horváth Miklós (Siklós, Felszabadulás u. 42) ügyvédet, hogy e szerződéssel kapcsolatban Őket bármely hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje.

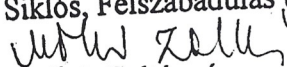
7) Szerződő felek egyezően és érdekezésszerűen adják elő, hogy az ingatlant 100.000.- Ft munkáltatói kölcsön és járulékai erejéig a MÓBIUSZ Húsipari Vállalat (Pécs, Bolgár Néphadsereg u. 37.) jogosult nevére és javára bejegyzett jelzálogjog, valamint 500.000.- Ft építési kölcsöntőke és járulékai erejéig az OTP és Kereskedelmi Bank Rt. Siklói Fiókja javára bejegyzett jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a társasház alapítás feltétele, hogy a jelzálogjog jogosult OTP és Kereskedelmi Bank Rt, valamint a MÓBIUSZ Húsipari Vállalat a szükséges hozzájárulást megadja azzal, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjogok, illetve elidegenítési és terhelési tilalom Borbándi Attila és Borbándiné Szőcs Zsuzsanna jelen alapító okiratban és a műszaki leírásban meghatározott külön tulajdonú illetőségére átvezetésre kerüljön.

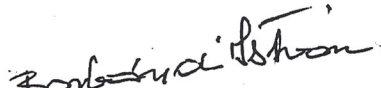
Abban a nem várt esetben, ha a jogosultak bármelyike a hozzájárulást nem adja meg, úgy e szerződés felbontottnak tekintendő és a már nyújtott szolgáltatások egyidejűleg visszajárnak.

Siklós, 1999. június hó 28.

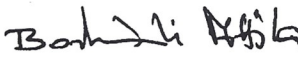
Előttünk, mint tanúk előtt:

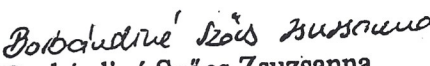
  
dr. Horváth Miklós  
Siklós, Felszabadulás u. 42.

  
Molnár Zoltánné  
Márok, Kossuth u. 75.

  
Borbándi István

  
Borbándi Istvánné

  
Borbándi Attila

  
Borbándiné Szőcs Zsuzsanna

Szerkesztette és ellenjegyezte:

DR. HORVÁTH MIKLÓS

Ügyvéd  
Iroda: Siklós, Felszabadulás u. 42.  
Telefon/Fax: 72/351-110  
Adószám: 13252341-2-22

93-304/HM.