

BALATONFENYVESI " F E N Y V E S " TÁRSASÜDŰLŐ

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott szerződő felek osztatlan közös tulajdonukat képezi a fonyódi 7101 számú tkvi betétben 1928 hrsz.-u 1836 n-81, 1926/1. hrsz.-u 80 n-81, a 3450. sz. tkvi betétben 1937 hrsz.-u 353 n-81, 1938. hrsz.-i 949 n-81, 1939 hrsz.-u 338 n-81, 1941 hrsz.-u 556 n-81, a 6863. sz. tkvi betétben 1940. hrsz.-u 757 n-81, 1942 hrsz.-u 86 n-81, 1943 hrsz.-u 1181 n-81, 1944. hrsz.-u 20 n-81, 1945/1 hrsz.-u 147 n-81, 1946 hrsz.-u 229 n-81 és 1947 hrsz.-u 606 n-81 vagyis összesen 7138 n-81 térmértékű "Üstülőteleknek" minősülő ingatlan.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Fonyódi Nagyközségi Közös Tanács VB. Szakigazgatási Szerve határozatának, illetve a jelen Társasháztulajdönt Alapító Okirat mellékletét képező összevonási vázrajzoknak megfelelően a fenti helyrajzi számok alatt feltüntetett ingatlanainkat összevonjuk, az összevonást követően keletkezett 1928/1. hrsz.-u 7138 n-81 térmértékű ingatlan tulajdonjoga a függelékben irt arányban illet meg bennünket.

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy a függelékben irtakkal egyezően tulajdonjogunkat, illetve holtigtartó haszonélvezeti jogunkat a Járási Földhivatal Telekkönyvi Részlege bejegyezze.

Tulajdonostársak ezennel kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a fentebb körülírt 1928/1. hrsz.-u ingatlanon épült 7 db. négyzetes, a bejegyzési kérvényhez mellékelendő vázrajzban és műszaki leírásban részletesen felsorolt felszerelésekkel és berendezésekkel ellátott épületekre /társasházakra, társasüdülőkre/ az 1977 évi 11. sz. tvr. alapján társasháztulajdont - társasüdültőtulajdont - alapítanak és a házingatlanokat - társasüdülő ingatlanokat - a mostani Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva - a közösben maradó részek közös használatának jogával - külön-külön fogják használni, birtokban tartani.

Társastulajdonosok megállapodnak a továbbiakban abban, hogy a felépült 7 társasüdülő épület örökös ingatlanként kerül telekkönyvezésre, mégpedig az alábbiak szerint:

A társasház alapítást követően az

1. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/2,
- a 2. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/3,
- a 3. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/4,
- a 4. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/5,
- az 5. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/6,
- a 6. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/7,
- a 7. számmal jelzett épület hrsz.-a 1928/8 hrsz. lesz.

Valamennyi létesítmény és lakrész üdülés célját szolgáló társasüdülő.

A jelen Alapító Okiratban szereplő "üdülőlakrész" megjelölést az 1977 évi 11. tvr.-ben /és egyéb jogszabályokban/ szereplő "öröklakás" megjelölés helyett használjuk, mivel az épület társasüdülő és az ebben lévő egységek nem lakás, hanem üdülés céljára szolgálnak.

A fentebb írt társasházak - társasüdüllők elnevezése:
"FENYVES" TÁRSASÜDÜLŐ, összeírási száma: Balatonfenyves,
Kölcsey u. 96-100.

II.

Az 1-7 számú épületek önálló ingatlanként kerülnek telek-
könyvezésre, ezért a közműben maradó részekkel kapcsolatban
a tulajdonostársak egymás közötti viszonyuk tekintetében az
alábbiak szerint állapodnak meg:

A.

Szerződő felek kimondják, hogy valamennyiük osztatlan közös
tulajdonában marad - a fuggelékben feltüntetett tulajdoni
arányoknak megfelelően - az 1928/1. hrsz.-u 7138 n-ől tér-
mértékű ingatlan, melyen a hét társasudulót felépítették, to-
vábbá a csatolt tervben és műszaki leírásban szereplő olyan
felszerelések, berendezések és építmények, amelyek mind a hét
épület tulajdonosainak érdekét szolgálják:

- I. Az 1928/8. hrsz.-u 7. számú épület földszint 1. ajtó-
szám alatti kottó-szobából, előtérből, konyhából, für-
dőszobából és loggiából álló 33,34 m² hasznos alapterü-
letű gondnoki iroda és irattár,
- II. portásfülke és az ehhez kapcsolódó raktárépület,
- III. az ingatlanon található kerítés,
- IV. személy és gépkocsi bejáratú kapuk,

- V. fürdőlejárók és napozó,
- VI. gyermekjátsszó létesítmények, berendezések /csuzda, hinta, forgódob, mászóka/,
- VII. sportpályák, sporteszközök,
- VIII. közös villanyvezetékek az utcai kábeltől, a parkolók és sétatnyok megvilágítására szolgáló ostornyeeles kandeláberek,
- IX. a közös telken lévő faállomány, díszcserjék.

B.

A külön helyrajzi számon szereplő épületek tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

- I. Az épületek talajszint alatti, valamint a talajszint feletti betonszerkezetei, a szint alatti szellőzőkamrák,
- II. az épületek fő tartófalai, közfalai, szigetelő létesítményei, földm-szerkezetei,
- III. A tetőszerkezetek tartozékaival, vízlevezető ereszcatorna szerkezetek, szellőző berendezések, villámhárító felszerelések,
- IV. kémények - tartozékokkal,
- V. főbejárati nyílásszerkezetek az épületek É-D frontján /földszinten/.

- VI. a további három szinten a lépcsőház megvilágítását szolgáló nyílásszerkezetek,
- VII. szintenkénti lépcsőházak, folyosók, cementlapos, illetve habalátótes burkolással,
- VIII. egyéb nyílásszerkezetek, szint alatti szellőzőkamrák ablakai, valamint az épületenként lévő villamos főkapcsoló szekrényei,
- IX. az épületek fő- és mellék villanyvezetékei, az épületenként létesített fő villanykapcsoló szerkezet, a lépcsőházak és folyosók megvilágítására szolgáló világítótestek kapcsoló-berendezéseivel, az épületek bejárati részének megvilágítását szolgáló világítótestek kapcsoló berendezésekkel,
- X. vízvezeték-hálózat-, fő- és mellékhálózat, fő és mellék nyitó-záró szerkezetek, vizóra-aknák vizórákkal, épületenként kettő udvari kertiosap,
- XI. Az épületekben lévő szennyvizcsatorna hálóza*, valamint az épületeken kívüli csatornahálózat, az épületenként létesített szennyviktároló és szikkasztó berendezések tartozékaikkal.

IV.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni arány változása a telekingatlan összevonásával, tömbösítésével kapcsolatos, mindegyikük az eddigi tulajdoni aránynak megfelelő értékű ingatlant kap, többletjuttatás vagy ráfizetés egyik fél részéről sem történt. Szerződő felek megállapítják azt is, hogy kezdettől fogva az volt a közös céljuk, hogy az összesen 7138 m²-ől térmértékű ingatlanon hét egységből álló udulótelepet építsenek fel.

Megállapítják azt is, hogy MIHÁLYI ANDOR és felesége:

AJTAY OLGA Nagykanizsa, Bolgár Néphadsereg u. 9. sz. alatti lakosok is telekkönyvi tulajdonosokként szerepolnek, nevezettek azonban az építkezéssel kapcsolatban felmerült költségeket felhívásra sem fizették be, ezért őket az építőközösség Közgyűlése a tagok sorából kizárta. A nevükön szereplő összesen 114/16672 illetőség az Építőközösség tagjainak közös tulajdonába került. Ennek az illetőségnek felel meg a valamennyi tulajdonostárs közös tulajdonát képező 7. sz. épület fszt. 1. sz. alatti másfél-szobás lakrész, mint gondnoki iroda és irattár.

A tulajdonostársak kijelentik, hogy az eddigi természetben birtokban tartott ingatlan-illetőségeket veszik kizárólagos tulajdonukba, minek folytán a jelen Társasház-tulajdon - Társasuduló-tulajdon - Alapító Okirat vagyonátruházási illeték alá eső jogügyletet nem tartalmaz.

Szerződő felek visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasház - társasuduló - megalapítását a telekkönyvi hatóság a telekkönyvben a 2/1970./XII.25./ IM. sz. rendelet 29-32 §-ai és a 27/1972./VII.31./MEH.sz.r. 80. és 82. §. /1/ bek. és a kiegészítő jogszabályok értelmében bejegyezze.

Ennek során a II. fejezetben foglalt megállapodásoknak megfelelően a társasház-közösségben /társasuduló-közösségben/ maradó építményrészeit, a közös földrészlettel a társasház törzsbetétjében, míg a III. fejezetben felsorolt egyes uduló-lakrészeket és a törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes uduló-lakrészek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt külön-külön társasházi különlapon telekkönyvesse. A szerződő felek visszavonhatatlanul beleegyezésüket adják ahhoz is, hogy a Földhivatal Telekkönyvi Részlege a tulajdonjogot és a hasznélvezeti jogokat az egyes társasházi különlapra került uduló-lakrészekre a III. fejezetben foglalt megegyezésnek megfelelően az egyes tulajdonostársak és hasznélvezők javára telekkönyvileg bejegyezze.

A tulajdonostársak társasháztulajdoni illetőségét alkotó részek egységes, önálló, osztatlan jogi egészet alkotnak. Ezeket megosztani és megosztvamásra átruházni, vagy akár megosztva, akár egészben más társasháztulajdoni illetőséggel egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak közös megegyezése alapján lehet. Az ilyen közös megegyezést az ezen Alapító Okiratot megváltoztató új okiratba kell foglalni.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

As üdülő-lakrész tulajdonosát az üdülő-lakrészére megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga. A rendeltetészerű használatától a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére az Intézőbizottság és az érdekelt tulajdonostárs vagy tulajdonostársak hozzájárulása nélkül senki sem térhet el.

Minden tulajdonostárs köteles üdülő-lakrészét jókarban fenntartani. Tilos rajta olyan változtatást véghezvinni, amely az építmény állagát vagy a tulajdonostársak érdekeit sértené.

Az üdülő-lakrészek és a társasüdülő használatára vonatkozó házirendet a Közgyűlés állapítja meg, fogadja el és módosítja. A tulajdonosok és használók kötelesek a házirend előírásaihoz alkalmazkodni.

VI.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy az Intézőbizottság és az érdekelt tulajdonosok beleegyezése nélkül tartózkodni fognak a saját lakrészükkön olyan változtatástól, amelyet az 1977 évi 11. tvr. 8. § szerint csak a társtulajdonosok beleegyezésével lehet véghezvinni.

Ilyen esetben kötelezik magukat a tulajdonostársak arra, hogy a lényegesebb átalakításokról vagy egyéb változtatásokról - fogantatásuk előtt - előzetesen értesítik az Intézőbizottságot és a tulajdonostársakat, hogy azok megállapíthassák, vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állapotát és nem sérti-e más tulajdonostársak érdekét. Ha ilyen tervezett változtatás ellen az Intézőbizottság kifogást emel, vagy bármelyik tulajdonostárs az értesítés kézhezvételétől számított 30 nap alatt az Intézőbizott-

ság útján tiltakozást jelentő, a tervezett változtatást csak akkor szabad fogadtatni, ha ahhoz a soron következő közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen visszavéghez a saját lakrészén változtatást, az ebből eredő károkkért felelős köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

VII.

A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket, a közös udvart mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársai 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 elvét.

VIII.

Karbantartás és felújítás

A közös teléken a közösségben maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával

rendszerint együttjáró ügyeket az Intézőbizottság intézi.

IX.

Az épületet a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel általános szavatossági biztosítással tűzkár ellen is biztosítani kell. Kár esetén a kártérítési összeget elsősorban az épület helyreállítására kell fordítani.

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

Ha a közös építményrészek, vagy berendezések a rendes használat következtében rongálódnak meg, vagy pusztulnak el, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen, vagy a rendestől eltérő használattal okozott, a károkozót terheli. Az üdülő-lakrész tulajdonosát vagy tulajdonosait terheli az utóbbi esetben a kár megtérítése akkor is, ha a kárt az üdülő-lakrészben tartózkodó hozzátartozója, vagy akár borleti, akár szivességi alapon az üdülő-lakrész használó más személy okozta.

A társasüdülő-teleppel kapcsolatos eszleleges időközi beruházások és az állagmegóvás miatt szükséges javítások költségei

az egyes lakások között azok hasznos alapterületük tulajdoni arányának megfelelően osztandók fel.

Az 1977 évi 11. sz. tvr. 11. § /1/ és /2/ bekezdése alapján a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy az egyes épületek közös tulajdonában álló épületrészeivel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezésére felújítási alapot hoznak létre.

A felújítási alap mértékét és annak felhasználását az egyes épületek közgyűlése állapítja meg.

Az a tulajdonostárs, aki a közösségből származó kötelezettségének a közös képviselő illetve az Intézközlőbizottság elnökének felhívásától számított 30 nap alatt nem tett eleget, a reá eső összegben felül annak 10 /tíz/ %-át köteles kőbér címén a felújítási alapba befizetni.

Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a karbantartással és felújítással kapcsolatban felmerülő kiadásokat az alábbiak szerint viselik:

- a./ valamennyi tulajdonostárs közös tulajdonában lévő - II./A.pont/ - építmények, berendezések, felszerelések tekintetében a függelékben írt tulajdoni arányuk szerint,

b./ az egyes üdülőépületek tulajdonosainak közös tulajdonában lévő és a II/B. pontjában írt építmények, berendezések, felszerelések tekintetében a kiadások az illető üdülőépület tulajdonosait terheli, a külön tulajdonban álló lakrészük hasznos alapterülete arányában,

c./ a külön tulajdonban álló üdülő-lakrész tekintetében a felújítás és karbantartás a tulajdonos terhe.

Üzemeltetés

X.

A társasházzal - társasüdülővel - kapcsolatos egyéb közös kiadásokat /kezelési és üzemeltetési költség stb./ a tulajdonostársak a függelékben írt tulajdoni hányaduk arányában viselik. /1977. évi 11. tvr. 10. §. /2/ bek./

Az a tulajdonostárs, aki az 1977 évi 11. tvr. 10. §. /2/ bekezdésben foglalt kötelezettségének az Intézőbizottság felhívásától számított 30 napon belül nem tesz eleget, a reá eső összegben felül annak 10 /tíz/ %-át köteles kötbér címén befizetni.

Az üzemeltetési költségek viselésével kapcsolatban szerzők felek megállapodnak abban, hogy azok a tulajdonosok, akik lakrészüket bérbeadás útján hasznosítják, az Intézőbizottság által meghatározott keretek között nagyobb mértékben járulnak hozzá a közös költségekhez.

A társasház - társasüdülő - szervei, hatáskörük, jogai
és kötelezettségei

XI.

Az üdülőközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetve az intézőbizottság dönt.

A./ Az Intézőbizottság

A tulajdonostársak a közösségből eredő ügyek intézésére közgyűlésükön 3 /háron/ tagu Intézőbizottságot választanak. Az Intézőbizottság maga választja meg elnökét. A szavazattöbbséggel választott Intézőbizottság megbíztatás 3 évre szól, de a közgyűlésnek jogában áll ezt a megbíztatást fontos okból a közgyűlésen szavazattöbbséggel időközben is visszavonni. Az Intézőbizottság elnökének és bármely tagjának is joga van a 3 éves határidő előtt az összehívott közgyűlésen lemondani, ekkor azonban nyomban új intézőbizottsági elnök és új intézőbizottsági tag választandó meg. Amennyiben az intézőbizottsági tagot vagy intézőbizottsági elnököt 3 évi megbíztatása után a közgyűlés új intézőbizottsági elnökkel, illetve taggal helyettesíteni nem kívánja, az intézőbizottsági elnök, vagy tag sem kíván ezen idő után megbíztatásáról lemondani, ez esetben az első három év eltél-

te után az intézőbizottsági elnök vagy tag megbízatása addig folytatódik, amíg a közgyűlés helyettük új személyeket nem választ, vagy ők maguk megbízatásukról lemondani nem kívánnak.

Az Intézőbizottság a tisztség ellátásáért tiszteletdíjat kap, amelyen felül működésükkel kapcsolatos utazás vagy kiszállás esetén az utiköltség, napidíj és szállásköltség, mint kiegészítés külön térítendő. A tiszteletdíj összegét a közgyűlés állapítja meg.

XII.

Az Intézőbizottság elnöke képviseli a folyó ügyek körében a tulajdonostársakat a hatóságokkal és harmadik személyekkel szemben. Fel van jogosítva mindazokra a jogügyletekre, amelyek a társasház - társasútló - közös ügyeinek kezelésével rendszerint együttjárnak és nincsenek a közgyűlés hatáskörébe utalva, vagy pedig a tulajdonostársak bármelyikének személyes jognyilatkozata nem szükséges.

Az Intézőbizottság a társasházközösség /társasútló-közösség/ ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szereshet és kötelezettségeket vállalhat.

Az Intézőbizottság elnökének kötelezettsége, hogy a fizetési kötelezettségét nem teljesítő hátralékos tulajdonostársak ellen intézkedést tegyen. Amennyiben a tulajdonostárs fizetési kötelezettségének 60 napon belül felszólításra sem tesz eleget, a hátralékot fizetési meghagyás útján kell behajtani. Az Intézőbizottság elnöke a fizetést elmulasztó tulajdonostárs ellen egy személyben a közösség érdekében polgári pert is indíthat.

Az Intézőbizottság elnöke képviseli a társasház-közösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlés határozatában megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

Az Intézőbizottság tartozik minden év II. negyedévében a közgyűlést összehívni.

A tulajdonostársak lakcímeik megváltozását tartoznak bejelenteni az Intézőbizottság elnökének. A bejelentett lakcím mindaddig irányadó, míg változást az érdekelt tulajdonos ajánlott levélben nem jelent be.

Az Intézőbizottság elnöke és tagjai kötelesek a jelen Alapító Okiratban foglaltakhoz alkalmazkodni és a tulajdonostár-

sak kívánságait lehetőleg figyelembe venni. Nem kötelesek azonban egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni, utasításra a tulajdonostársak nem is jogosultak. Az Intézőbizottság intézkedése ellen bármelyik tulajdonostárs panasszal fordulhat a Számvizsgáló Bizottsághoz.

Az Intézőbizottság tevékenységéről az évenként tartandó közgyűlésen köteles beszámolni.

Az Intézőbizottság negyedévenként tartja üléseit, Ugyrendjét maga állapítja meg. Tevékenysége során a számvizsgáló bizottsággal együtt-működik, az ellenőrzéshez szükséges feltételeket biztosítja.

Az Intézőbizottság feladatát képezi többek között az, hogy az üdülőkönösség alkalmazottaival a munkaszerződést megkötí, munkabéruket megállapítja, részükre jutalmat, vagy odipré-miumot is fizethet, vagyis gyakorolja a munkáltatói jogokat.

XIII.

A közös költségekre befizetett összegeket az Intézőbizottság évenkénti számadás kötelezettségével kezeli és abból a közös kiadásokat a megállapított korlátok között teljesíti, gondoskodik a hozzájárulási összegek behajtásáról is.

Az Intézőbizottság épületenként 10.000.- Ft /Tízezer/-ot meghaladó költséggel járó munkát csak a Számvizsgáló Bizottság, 20.000.- /Huszezer/ Ft.-ot meghaladó összegű munkát pedig csak a közgyűlés hozzájárulásával végezhet el. Rendkívüli, halaszthatatlan szükség esetén a fenti összegek 20.000.- /Huszezer/ és 40.000.- /Negyvenezer/ Ft.-ra módosulnak.

B./ SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

XIV.

A közgyűlés az Intézőbizottság támogatására és ellenőrzésére szavazattöbbséggel 2 tagú Számvizsgáló Bizottságot választ. A Számvizsgáló Bizottság megbízatása három évi időtartamra szól. Ezt a megbízatást a tulajdonostársak panasza esetén a közgyűlés szavazattöbbséggel a 3 évi időtartam lejártá előtt a Számvizsgáló Bizottságtól, vagy annak egyik tagjától fontos okból megvonhatja. Az egész bizottság vagy a bizottsági tagok csak a közgyűlésen mondhatnak le. A közgyűlés lemondásuk esetén helyettük nyomban más bizottsági tagokat választ.

A Számvizsgáló Bizottság az Intézőbizottság akadályoztatása esetén intézkedő szerv, egyútként csak az Intézőbizottság ügyintézését hivatott ellenőrizni.

A bizottság vizsgálja ki az Intézőbizottság bármely tagja, illetve elnöke elleni panaszokat; ha lehetőség van rá, úgy a nézeteltéréseket, vitákat rendezi, ha erre nincs lehetőség, akkor a kivizsgált panaszt véleményes jelentéssel a közgyűlés elé terjeszti.

A bizottság kötelessége minden évben a közgyűlés előtt átvizsgálni az Intézőbizottság pénzügykezelését, a pénztári bizonylatokat, a közgyűlésnek elfogadásra ajánlott évi elszámolást és a következő évi költségelőirányzatokat.

A vizsgálatra vonatkozó jelentést a Számvizsgáló Bizottság elnöke tartozik megtenni. A közös képviselőre, az Intézőbizottság elnökére vagy tagjaira vonatkozó felmentvény megadása, illetve megtagadására vonatkozó javaslatot a Számvizsgáló Bizottság elnöke terjeszti a közgyűlés elé.

A Számvizsgáló Bizottság az Intézőbizottság pénzügykezelését bármikor ellenőrizheti, amikor és ahányszor azt szükségesnek látja. /1977. évi 11. tvr. 17. §. /3/ bek./

A pénzügykezelésen kívül is jogosult a Számvizsgáló Bizottság az Intézőbizottság minden intézkedését ellenőrizni és felülvizsgálni, és ha a bizottság észrevételeit az Intézőbizottság nem veszi figyelembe, akkor a bizottság tartozik az általa kifogásolt tényeket, vagy intézkedéseket a közgyűlés tudomására hozni. E célból a bizottság elnöke utasíthatja az

Intézőbizottság elnökét a rendkívüli közgyűlés összehívására, amit ha az Intézőbizottság elnöke elmulaszt, akkor a Számvizsgáló Bizottság elnöke saját hatáskörében pótolja.

Az Intézőbizottság akadályoztatása esetén helyettesítését a Számvizsgáló Bizottság látja el; minden esetben a bizottság maga dönt abban a kérdésben, hogy a helyettesítést hogyan, illetve melyik bizottsági tag útján oldja meg.

A Számvizsgáló Bizottság félővenként tartja üléseit, amelyeken jegyzőkönyvet kell felvenni. Rendkívüli ülésre kell összehívni a bizottságot, ha azt az Intézőbizottság, vagy valamelyik tulajdonostárs kívánja.

A Számvizsgáló Bizottság ülését az elnök hívja össze, ha ezt nem tenné meg, ülésének összehívására az Intézőbizottság elnöke is jogosult. A Számvizsgáló Bizottság ülése határozatképes, ha azon a két tag jelen van. A Számvizsgáló Bizottság határozatait az érdekelt tulajdonostársakkal és az Intézőbizottsággal szóban vagy írásban közli.

A Számvizsgáló Bizottság sérelmes határozata ellen panasznak van helye a közgyűléshez. A panaszt a sérelmes határozat közlésétől számított 8 napon belül az Intézőbizottság elnökénél írásban kell benyújtani.

A panasz tárgyában az évi rendes közgyűlés határoz.

Rendkívüli közgyűlést csak a panaszos kifejezett kérelmére, számvizsgáló bizottsági határozattal szabad összehívni. Rendkívüli közgyűlést kell összehívni, ha a tagok egyharmada az Intézőbizottság elnökénél írásban kéri.

C. A KÖZGYŰLÉS

A társasházközösség-üdülőközösség - legmagasabb szerve a közgyűlés:

XV.

A tulajdonostársak minden év II. negyedében rendes közgyűlést tartanak.

Haladéktalanul rendkívüli közgyűlést kell összehívni, ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyben sürgősen kell határozni. A rendkívüli közgyűlés összehívását a Számvizsgáló Bizottság elrendelheti, vagy az ok megjelölésével a tulajdonostársak 1/3-a is kérheti. A közgyűlést az Intézőbizottság hívja össze. Akadályoztatásuk esetén, vagy ha kötelezettségüknek nem tennének eleget, a közgyűlés összehívásáról a Számvizsgáló Bizottság elnöke gondoskodik. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a

tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze. /1977. évi tvr. 15. §. /1/ bek./

Az Intézőbizottság elnöke a tulajdonostársakat a közgyűlésre a tárgysorozat megjelölésével hívja meg. A meghívót ajánlott levélben legalább 8 nappal a közgyűlésre kitűzött időpont előtt kell elküldeni. Ez a határidő halasztást nem tűrő, sürgős esetekben 3 napra esökken. A közlés a kézbesítéssel tekintendő megtörténtnek. Postára adás esetén a postára adást követő második napon kell a kézbesítést megtörténtnek tekinteni.

XVI.

A közgyűlésen a tulajdonosokat uduló-lakrészenként egy szavazat illeti meg. Azon uduló-lakrészeknél, ahol több társ-tulajdonos van, ezek bármelyike gyakorolhatja a lakrészt illető egy szavazati jogot.

A közgyűlésen az Intézőbizottság elnökének javaslatára közfelkiáltással vagy szótöbbséggel megválasztott tulajdonostárs elnököl.

A közgyűlési elnök személyére bármelyik tulajdonostárs ellenjavaslatot tehet.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányadok arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Bármelyik tulajdonostárs gyakorolhatja szavazati jogát megbízott útján is, megbízott azonban csak másik tulajdonostárs, házastárs, egyenesági rokon vagy ügyvéd lehet. A megbízott köteles a közgyűlés elnökénél, illetve az Intézőbizottság elnökénél megbízatását felépésekor igazolni.

Egy megbízott csak egy tulajdonost képviselhet a közgyűlésen, vagyis egy szavazati joggal rendelkezik - kivéve, ha maga is tulajdonos, ez esetben két szavazati joga van.

A közgyűlésen a felszólalási jog az egyes önálló társasági-tulajdoni illetőség mindegyik társ tulajdonosát is megilleti.

Ha a közgyűlés határozatképtelen, a korábbi tárgyszorozat újabb közlésével 30 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell összehívni.

Az így összehívott közgyűlésen a megjelentek minden olyan ügyben jogérvényesen határozhatnak, amelyhez a törvény, vagy az Alapító Okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közgyűlés határozatait nyilván szavazással hozza. A határozatot titkos szavazással kell meghozni ha tulajdonostársak szótöbbséggel így határoznak.

XVII.

A közgyűlésen a megjelentek egyszerű szavazattöbbséggel határoznak. Az elnök utoljára szavaz. Szavazategyenlőség esetén az a javaslat válik határozattá, amelyhez a saját szavazatával az elnök is csatlakozik. A szavazati jog a tulajdonostársakat egyenlő arányban illeti meg.

A közgyűlés határoz:

- 1./ a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról
- 2./ az Alapító Okiratban meghatározott körben a társas-
házzal - társasudulóval - kapcsolatos karbantartás-
ról és egyéb közös kötelezettségeknek vállalásáról
- 3./ a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei
között - a közös tulajdonban álló épületrészek bir-
toklásáról, használatáról és hasznosításáról, továb-
bá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,
- 4./ az Intézőbizottság elnöke és tagjai megválasztásá-
ról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának
elfogadásáról
- 5./ a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról,

dijazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról

6./ az Intézőbizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról,

7./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés a saját hatáskörébe von,

8./ az Intézőbizottság, illetve egyes tagjainak, valamint mint a Számvizsgáló Bizottság illetve egyes tagjainak működése ellen emelt panaszok tárgyában,

9./ az elfogadott házirend megváltoztatásáról

10./ kölcsön felvételéről,

11./ az Alapító Okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges változtatása, továbbá a társasház-tulajdonközösség - társasújló-tulajdonközösség - megszüntetése felől, mely ügyekben valamennyi tulajdonos-társ hozzájárulása az ükésés.

XVIII.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvet az elnökön kívül még két hitelesítő tulajdonostársnak kell aláírni. A hitelesítőket a megnyitást követően az elnök javaslata alapján választja meg a közgyűlés.

Olyan ügyekben, ahol a határozat-hozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a jegyzőkönyvet minden tulajdonostársnak alá kell írni.

A közgyűlési határozatokat a jegyzőkönyvnek szó szerint kell tartalmazni.

Abban az esetben, ha a közgyűlési határozata jogszabályt, vagy az Alapító Okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, vagy bármelyik tulajdonostárs jogosult bírósághoz fordulni a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban annak végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.

XIX.

Egyéb rendelkezések

A tulajdonostársak közös célja és törekvése, hogy maguknak, családtagjaiknak és utódainak békés, közös nyaralást biztosítsanak. Ennek érdekében kötelesek a kibúvót céltőlük telhetően a jövőben is előfordítani és a társasház-tulajdont - társasuduló-tulajdont - fenntartani.

Ha jelenlegi körülményeik később megváltoznának, a társasház-közösséget - társasuduló-közösséget- a változás miatt sem fogják megszüntetni. Abban az esetben azonban, ha a társasház-közösség - társasuduló-közösség - fenntartása lehetetlenné válna, valamennyi tulajdonostárs a közösség megszüntetését határozza meg el. Ha ennek kimondását a társastulajdonosok egy része indokolatlanul elutasítja, másik része bírói úton kérheti a társasház-tulajdonközösség - társasuduló-tulajdonközösség - megszüntetését.

A tulajdonosok arra az esetre, ha tulajdonrészüket elidegeníteni kívánják, egymással szemben elővásárlási jogot nem érvényesíthetnek. Az eladást azonban a vevők megjelölésével kötelesek 8 napon belül az Intézőbizottságnak írásban bejelenteni.

A jelen Alapító Okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik. A tulajdonostársak vállalják, hogy az Alapító Okirat és a házirend rendelkezéseit megtartják, a lakótársaikkal és lakrészük használóival is megtartatják.

XX.

A tulajdonostársak a társasáddal tulajdoni viszonyaiból származó perekben a Pécsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki, ennek magukat alávetik.

Ezt az Alapító Okiratot a szerződő felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jelen volt tanúk előtt sajátkezűleg aláírták.

Az alapító okiratot szerkesztette és ellenjegyezte dr. Mosdósi László ügyvéd, a Pécsi 2. számú Ügyvédi Munkaközösség tagja, akit egyben meghatalmazunk arra, hogy az ingatlan összevonásával, illetve a társasház alapítással kapcsolatos eljárásban bennünket képviseljen.

Balatonfenyves, 1978. május hó 21. napján