



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282.

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. július 16.** napján tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére.

Tárgy: Előterjesztés a „Szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben” című, Balaton Fejlesztési Tanács által támogatott pályázat megvalósításához szükséges társasházi alapító okirat jóváhagyásáról

Előterjesztő: Iváncsics Zsolt polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk sikeresen nyert támogatást a Balaton Fejlesztési Tanács által meghirdetett „*Szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben*” című pályázat keretében, amelynek célja 4 db szolgálati lakás megvalósítása a 2055/9 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanon.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján:

„5. § (1) Társasházat fennálló vagy **felépítendő épületre** lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

(2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy **az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító**, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.”

A projekt következő lépéseként szükségessé vált a 4 épülő lakásra vonatkozó **társasházi alapító okirat** elkészítése. A társasházi alapító okirat szükséges pl. az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. előtt folyó eljárásban is.

A társasházi alapító okirat tervezete a mellékletben található.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni szíveskedjenek, az alábbi határozati javaslat elfogadásával.

Határozati javaslat:

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Szolgálati lakások kialakítása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben” című projekt megvalósításához szükséges társasházi alapító okiratot a 2055/9 hrsz.-ú ingatlanra a melléklet szerint jóváhagyja.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Iváncsics Zsolt polgármester

Balatonszemes, 2026. július 14.

Iváncsics Zsolt
polgármester

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott

BALATONSZEMES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 396431, adószám: 15396437-2-14, statisztikai azonosító jel: 15396437-8411-321-14, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 713760, képviseli: Iváncsics Zsolt polgármester) a továbbiakban: „**Önkormányzat**” mint **kizárólagos tulajdonos Alapító** (továbbiakban :**Alapító**) az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint .

Előzmények

Az **Alapító** a 2013.évi V.Tv 5:85§ és vonatkozó rendelkezései valamint az alapításkor hatályos **2003.évi 133.tv társasházi törvény** alapján, az alábbiakban részletzetek szerint társasházat kíván **létrehozni f e l é p í t e n d ő épületre a belterületi BALATONSZEMES 2055 /9 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában.**

Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van, vagy alakítható ki. A társasházat az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet. Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető. Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik. A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. Az épület felépítését követően kérhető a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Ha a felépült épület nem felel meg az (1) bekezdés szerinti alapító okiratban foglaltaknak, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az alapító okirat megfelelő módosítása szükséges.

Az alapító okiratban meg kell határozni: a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tényt,a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

2013.évi V. tv. 5:85. § rendelkezési a társasházat az alábbiak szerint szabályozzák :

Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az Ingatlan adatai:

Az Alapító kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 *tulajdoni* illetőségben a Somogy Vármegyei Földhivatal által nyilvántartott **BALATONSZEMES 2055/9 hrsz.** alatt felvett, kivett **beeépítetlen terület** megnevezésű **3133 m2** alapterületű, természetben 8636 Balatonszemes, Csillag utca 2055/9 hrsz. alatt található ingatlan.

A tulajdoni lapon széljegyes bejegyzés nem található.

A tulajdoni lap III. részében **szerepelő bejegyzések, az ingatlan ezt meghaladóan tehermentes.** Az ingatlan tulajdonosa, mint Alapító a **2003. évi CXXXIII. tv. (A társasházakról)** szülő törvény alapján az alábbi társasház Alapítását határozta el a **feltüntetett ingatlan vonatkozásában a képviselő-testület számú határozatával.**

Somogy Vármegyei Kormányhivatal, mint építésügyi hatóság (továbbiakban: hatóság) ÉTDR azonosító: 202400084328, Iratazonosító: IR-000522136/2024, Iktatószám: SO/ETDR/4510-9/2024 alatti építési engedélyt adta ki s a jelen szerződés mellékletét képezi a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. építésügyi hatóság Siófokon, 2024. november 22. napján kelt határozata a **jelen társasház alapítással érintett felépítmény építési engedélye.**

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint **lakások** -a közös tulajdonban maradó épületrész, berendezések és felszerelések közös, illetve kizárólagos használatának a jogával- **külön tulajdonba** kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. tv., valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A társasház megjelölése: BALATONSZEMES , Csillag utca 2055/9 hrsz alatti társasház

Társasház Címe: HU – 8636 Balatonszemes, Csillag utca 2055/9 hrsz.

Társasháztulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, **négy (4) önálló lakás** a tulajdonos külön tulajdonába kerül.

A külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület berendezés közös tulajdonba kerül.

2

Balatonszemes Község Önkormányzata

képviseli : Iváncsics Zsolt Polgármester törvényes képviselő

Ellenjegyzem : Balatonszemes 2026.07.....

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakás együtt **önálló ingatlan**.

II KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

1. Alapozás, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, kémények és szellőző kürtők.
2. Közbenső födémek és zárófödémek.
3. Tetőszerkezet, hőszigeteléssel.
4. Tetőn kívüli kémények, szellőzők .
5. Bádogg szerkezetek (falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).
6. Külső homlokzatvakolat és lábazat.
7. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
8. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
9. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
10. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
11. Az elektromos kapcsolóhelyiségek, elektromos kapcsolóhelyiség,
12. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, tartozék , épületrész amely közös tulajdonban van , vagy amely nem áll senkinek a kizárólagos tulajdonában továbbá a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.
13. Telek ingatlan m2 alapterülettel

III. KÜLÖN TULAJDON

Külön tulajdonba kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg:

”A”

1./ **Az 1. számmal** jelölt, **LAKÁS** az alábbi helyiségekkel rendelkezik

1.1.nappali-konyha-étkező 32,17 m2

1.2-szoba15,78 m2

1.3-szoba 14,96 m2

1.4 gardrób 10,99 m2

Balatonszemes Község Önkormányzata
képviseli : Iváncsics Zsolt Polgármester törvényes képviselő

3

Ellenjegyzem : Balatonszemes 2026.07.....

1.5 fürdő 3,60 m²

1.6-WC 1,62 m²

1,7 terasz 17.64 m²

mindösszesen a földszinten 79 m² + 17 m² terasz

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma: **BALATONSZEMES 2055/9/A/1 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos, ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

2./ Az 2 számmal jelölt, LAKÁS az alábbi helyiségekkel rendelkezik

2.1.nappali-konyha-étkező 32,17 m²

2.2-szoba 15,78 m²

2.3-szoba 14,96 m²

2.4 gardrób 10,99 m²

2.5 fürdő 3,60 m²

2.6-WC 1,62 m²

1,7 terasz 16.80 m²

mindösszesen a földszinten 79 m² + 17 m² terasz

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma: **BALATONSZEMES 2055/9/A/2 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos, ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

3/A 3 számmal jelölt, LAKÁS az alábbi helyiségekkel rendelkezik

3.1.nappali-konyha-étkező 32,17 m²

3.2-szoba 15,78 m²

3.3-szoba 14,96 m²

3.4 gardrób 10,99 m²

3.5 fürdő 3,60 m²

3.6-WC 1,62 m²

4

Balatonszemes Község Önkormányzata
képviseli : Iváncsics Zsolt Polgármester törvényes képviselő

Ellenjegyzem : Balatonszemes 2026.07.....

3.7 terasz 16.80 m²

mindösszesen a földszinten 79 m² + 17 m² terasz

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma: **BALATONSZEMES 2055/9/A/3 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos, ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

4./ **Az 4. számmal** jelölt, **LAKÁS** az alábbi helyiségekkel rendelkezik

4.1.nappali-konyha-étkező 32,17 m²

4.2-szoba 15,78 m²

4.3-szoba 14,96 m²

4.4 gardrób 10,99 m²

4.5 fürdő 3,60 m²

4.6-WC 1,62 m²

1,7 terasz 17.64 m²

mindösszesen a földszinten 79 m² + 17 m² terasz

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma: **BALATONSZEMES 2055/9/A/4 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos, ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

Az Alapító külön okiratban **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz, és egyben kifejezetten kéri hogy az arra illetékes Földhivatal -a közös tulajdonból hozzátapadó hányad feltüntetése mellett- a külön tulajdonba kerülő **lakás** ingatlant az alábbiak szerinti önálló ingatlanként, külön tulajdoni lapra (albetéteket képezve) jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az épület létesítését s ezekre vonatkozó használatba vételi engedélyek kiadását és Földhivatalhoz történő csatolását követően.

A Társasház alapítása vagy módosítása esetén, a hatósági bizonyítványnak, a használatbavételi engedélynek, fennmaradási engedélynek vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló végzésnek a rendeltetismód megjelölése mellett tartalmaznia kell a tulajdonostársak külön tulajdonában lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterületét is.

Az Alapító az Ingatlant a jelen Alapító Okirattal társasháztulajdonná alakítja és kéri az társasház alapítási szándék **feljegyzését az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részére.** Az Alapító az alapítási- szándék- feljegyzéséhez jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

A társasházi különlapon a lakás helyiségek helyrajzi száma:

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma:**BALATONSZEMES 2055/9/A/1 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos , ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma:**BALATONSZEMES 2055/9/A/2 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos , ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma:**BALATONSZEMES 2055/9/A/3 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos , ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

A társasházi különlapon a **LAKÁS** helyrajzi száma:**BALATONSZEMES 2055/9/A/4 hrsz.** melyre kéri a tulajdonjogának a bejegyzését a kizárólagos tulajdonos , ALAPÍTÓ **1/1 tulajdoni illetőségben** azzal, hogy a közös tulajdonból őt megillető hányad **2500/10000 illetőség**

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az Alapító az Ingatlant a jelen Alapító Okirattal társasháztulajdonná alakítja és kéri az társasház alapítási szándék **feljegyzését az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részére.** Az Alapító az alapítási- szándék-feljegyzéséhez jelen Alapító Okirat aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.**

Az Alapító külön okiratban kéri, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasház alapítását az ingatlanügyi-hatóság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. Tv törvény az ingatlan-nyilvántartásról és ennek a végrehajtásáról szóló 179/2023/ (V.15)kormány rendeletnek megfelelően. Ennek keretében az ingatlanügyi-hatóság nyissa meg a tulajdoni törzslapot, melyre jegyezze be a közös tulajdon tárgyait, valamint nyissa meg a külön tulajdonban álló lakás helyiségek tulajdoni különlapjait, melyekre jegyezze be az Alapító tulajdonjogát a jelen szerződésben írtak szerint.

Az Alapító külön kéri, és **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a **társasház alapítását** tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az **egyes lakás helyiségeket**, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt **önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba , az elkészült épület használatba vételi engedélyének a csatolását követően.**

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1./ A társasház tulajdoni egysége

6

Balatonszemes Község Önkormányzata

képviseli : Iváncsics Zsolt Polgármester törvényes képviselő

Ellenjegyzem : Balatonszemes 2026.07.....

A társasházban lévő lakás helyiségek a tulajdonos külön-külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak - amelyek nincsenek külön tulajdonban - a közös tulajdonban vannak.

Az külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok., amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. mint tulajdont átruházni.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonost megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonos a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közöstulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örök-egységet,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó) háborítása nélkül, de annak előzetes értesítésével,
- a tervezett építkezéséről értesíteni a másik külön tulajdonban lévő egység tulajdonosát.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult E jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs a külön tulajdonban építési munkát végezhet. Ha a munka más örök-egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet. Abban az esetben ha a tulajdonostárs hozzájárulása nélkül is elvégezhető az építkezés, ha az építkező bizonyítani tudja, hogy mindent megtett, ami az adott helyzetben általában elvárható a tulajdonostárs felkutatása és hozzájárulásának beszerzése érdekében.

5./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezete alatt rögzített , építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik szükséges karbantartási , felújítási munkálatok elvégzését.

6./ Örök-egységek karbantartási felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő örök-egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az örök-egység mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonosok kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek, különösen a saját különtulajdonú ingatlanuk feletti tető karbantartásáról. A tető cseréje csak közösen lehetséges.

Ha valamelyik tulajdonostárs - vagy az akinek a használatot átengedte - a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz - ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni .

7./ A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően állapítják meg. A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében az átruházásról tájékoztatni kell a másik tulajdonost.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése.

Legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére a társasházi tv-ben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza.

Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a **Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.**

Az alapító a közös tulajdon szabályai szerint kíván eljárni, és társasházi szervezetrendszer nem kíván létrehozni a 4 egységes társasház vonatkozásában.

A társasház ügyeiben való döntésre kizárólag vagy a tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatával, vagy a tulajdonostársak gyűlése (a továbbiakban: **tulajdonosi gyűlés**) során hozott írásbeli határozatával kerülhet sor.

A tulajdonostársak gyűlése esetén, annak összehívására, valamint megtartására a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Tulajdonostársak a társasház ügyeit illető kérdésekben legalább az alábbi – tulajdoni hányad alapján számított – szavazati aránnyal kötelesek dönteni:

- tulajdonostársak egyhangúan kötelesek dönteni:
az Alapító okirat módosításáról,
- a tulajdonostársak legalább 4/5-nek hozzájárulása kell:
a közös tulajdonban álló épületrészekkel és telekrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, (kivéve a kizárólagos használatú udvarrészt érintő kiadásokat), a tulajdonostárs építkezésének engedélyezéséről, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti,
- a tulajdonostársak legalább egyszerű többsége kell:
minden egyéb, a tulajdonostársak döntési jogkörébe tartozó kérdésben.

A társasház képviseletére állandó képviselőt (közös képviselőt vagy intéző bizottságot) tulajdonostársak nem választanak.

A társasházat bármelyik tulajdonostárs jogosult képviselni azzal, hogy eljárásáról, annak szükségességéről és okáról a lehető legrövidebb időn belül értesíti a másik tulajdonostársat. Abban az esetben, ha a tulajdonosok száma meghaladja a 6 főt, úgy tulajdonostársak kötelesek megjelölni két személyt maguk közül, akik – együttesen – rendelkezhetnek.

Tulajdonostársak kötelesek meghatalmazottat választani az alábbi esetekben:

- a társasházzal szembeni, vagy a társasház által indított bármilyen peres és nemperes eljárásban való képviseletre,
- a társasház által aláírandó szerződések, megbízások megkötésére, valamint a szerződésben foglaltak teljesítésének ellenőrzésére,
- a tulajdonostárssal szembeni eljárás (közös költség tartozás, az Alapító Okiratban foglaltak be nem tartása stb. miatt) lefolytatására.

A fenti meghatalmazás elsősorban tulajdonostárs részére adható, abban az esetben, ha az ügy bonyolultsága, vagy szakmai hozzáértés (pl.. felújítás esetén) miatt szükséges, úgy kívülálló harmadik személy részére is adható meghatalmazás.

IX. Vegyes rendelkezések

9.1 Az alapító okirat módosításához – ha törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

9.2 Az Alapító jelen okirat aláírásával meghatalmazza Dr. Nagy Marianna ügyvédet (8630 Balatonboglár, Dózsa Gy. u.83), hogy a képviseletét ellássa a Somogy Vármegyei Kormányhivatal előtt, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárás okban. A meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadom.

9.3.Az Alapító az Mötv **2011. évi CLXXXIXTv 41. § (1)** szerint mint helyi önkormányzat jogi személy, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény jogi személyekre vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A képviselő-testületet a polgármester, a megyei közgyűlés elnöke, a főpolgármester képviseli. **(1)** A jogi személy jogképes: jogai és kötelezettségei lehetnek. **(2)** A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet.

9.4 A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdéseire a társasházakról szóló [2003. évi CXXXIII. törvény](#), valamint a Magyar Köztársaság [Polgári Törvénykönyvéről](#) szóló 2013.évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

9.5Az Alapító kijelenti, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza az akaratát, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataival mindenben megegyezik. Az alapító az elhangzott üzleti nyilatkozataival és akaratával mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, saját kezűleg,a keltezés napján és helyén írta alá, amely aláírásával a szerződést megkötöttnek ismeri el.

A felek a jelen szerződés 1-1 eredeti példányát átvették s tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést az ügyvéd 10 évig köteles megőrizni az Ügyvédi törvénynek megfelelően,míg ezt meghaladóan a felek a további őrzéstől eltekintenek.

A jelen 1-10 oldalig írt szerződés 6 egyező eredeti példányban készült.

Alulírott **dr. Nagy Marianna** (8630 Balatonboglár, Klapka u. 16 Lajstromszám : 634237 Nyilvántartási szám :15-016837 **Somogy Megyei Ügyvédi Kamara Igazolványszám: Ü-104112 KASZ Azonosító : 36059267**) **egyéni ügyvéd** aláírásommal igazolom és **Ellenjegyzem**, hogy a jelen okirat - melyet én szerkesztettem és minden oldalát a 634237 számú szárazbélyegzővel láttam el - a nyilatkozó fél kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő fél aláírásának valódiságát,mert az előttem írták alá.

Balatonboglár, 2026.07.....