

DR. DICSŐFI ENDRE UTCA 2. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRATA EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Készítette
Dr. Kránitz Péter Pál ügyvéd
9200 Mosonmagyaróvár, Honvéd utca 9. 1.3.

**DR. DICSŐFI ENDRE UTCA 2. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
ESGYSÉGES SZERKEZETBEN**

Tulajdonosok a 2005. május 9. napján kelt „Alapító okirat”-ot a társasház tekintetében bekövetkezett változások miatt módosítja. Jelen okirat a módosításokkal egységes szerkezetű Alapító okirat.

I. Tulajdonosok

Jánossomorja Város Önkormányzata

Székhely: 9241 Jánossomorja, Szabadság utca 39
Nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár

Törzskönyvi azonosító (PIR): 727936

Államháztartási egyedi azonosító: 737533

KSH azonosító: 15727938-8411-321-08

Adószám: 15727938-2-08

Képviseli: Lőrincz György polgármester

tulajdonos 1

.....
(..., ..., anyja neve:....., SZ.SZ.: -...-...,
adóazonosító jele: ..., állampolgár)
... szám alatti lakos

tulajdonos 2

.....
tulajdonos 3

(Született:, anyja neve:, SZ.SZ.:

.....,
adóazonosító jele:, állampolgár)
..... ajtószám alatti lakos

.....
tulajdonos 4

(Született:,, anyja neve:, SZ.SZ.:,

adóazonosító jele:, állampolgár)
..... szám alatti lakos

.....
tulajdonos 5

(Született:, anyja neve:, SZ.SZ.:

.....,
adóazonosító jele:, állampolgár)
..... ajtószám alatti lakos

(Született:,, anyja neve:, SZ.SZ.:

.....
adóazonosító jele:, állampolgár)
..... szám alatti lakos

tulajdonos 6

"PISZTILLUS" PATIKA Betéti Társaság
Székhely: 9241 Jánossomorja, Dr. Dicsőfi Endre utca 2.
Nyilvántartást vezető szerv: Győri Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 08-06-006217
KSH számjele: 22490045-4773-117-08
Képviseli: Sebes-Gráczol Krisztina
tulajdonos 7

II. Általános rendelkezések

1. A tulajdonostársak közös tulajdonát képezi a **Jánossomorja 1201/1 hrsz.** alatt felvett, 3004 m² összterületű, „kivett egészségház” elnevezésű ingatlan. A közös tulajdonba tartozó épületrészeket, valamint a külön tulajdonba tartozó önálló ingatlanokat a III. pont tartalmazza. Az ingatlan természetben 9241 Jánossomorja, Dr. Dicsőfi Endre utca 2. szám alatt fekszik.

Mosonmagyaróvár Polgármesteri Hivatal, mint I. fokú építési hatóság a Pisztilusz Patika Bt. (9241 Jánossomorja, Dr. Dicsőfi Endre utca 2.) kérelmére, a korábban ÉPI/1258-2/2017. számú határozattal módosított, ÉPI/982-7/2017. számú építési engedély alapján megépült, a meglévő épület A/1 albetététszámú (egészségügyi egység) gyógyszerertár bővítményére használatbavételi engedélyt adott. Engedély száma ÉPI/1345-4/2018., ÉTDR azonosító: 201800055990, ÉTDR iratazonosító: IR-000402778/2018.

2. Az épület megjelölése:

A társasház 1 db épületből áll, 5 db lakást, 1 db egészségügyi egységet, valamint 1 db gyógyszerterát foglal magában.

3. Az ingatlant per-, teher- és igénymentes.

4. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet (a továbbiakban: Ftr.) 33. §-ának megfelelően Kozma László földmérő üzemmérnök (9144 Kóny, József Attila u. 22.) elkészítette a társasház szintenkénti alaprajzait vektoros formában, amelyeket vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából benyújtott a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Mosonmagyaróvár) részére. A Földhivatal az alaprajzokat 2025. november 25. napján, 633086/2025. számon záradékkal látta el, és nyilvántartásba vette.

A közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből a külön tulajdonba kerülő társasházi önálló ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányadok a vektoros szintenkénti alaprajzokon feltüntetett hasznos alapterület alapulvételel kerültek meghatározásra.

5. A tulajdonostársak jelen alapító okirat aláírásával elhatározzák a **JÁNOSSOMORJA 1201/1 hrsz.** alatt felvett ingatlanon található társasház alapító okiratának módosítását, a társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény 10. §** alapján.

A tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Mosonmagyaróvár) az ingatlan-nyilvántartásba a jelen alapító okiratban foglalt rendelkezéseknek megfelelően a társasháztulajdont érintő változásokat bejegyezze, ennek keretében módosítsa a tulajdoni törzslapot, amelyre jegyezze be a közös

tulajdon tárgyait, valamint szükség szerint módosítsa a külön tulajdonban álló társasházi önálló ingatlanok tulajdoni különlapjait.

III. Közös és külön tulajdon

1. Közös tulajdon:

Közös tulajdonba kerül az ezen okiratban külön tulajdonként meg nem határozott földterület, épületrész, berendezés, felszerelés, szerkezetek és helyiségek, az alábbiak szerint:

- I.** Földterület: 3004 m²
- II.** Tartószerkezetek:
 - alap, teherhordó- és határoló főfalak
 - födémek
 - tetőszerkezet
 - gépészeti aknák, szellőzők, gyűjtőkémények
- III.** Épület külső burkolatok és szigetelések, egyéb építészeti megoldások:
 - vakolatok (lábazati vakolat, szilikát vakolat)
 - külső festések, színezett sávok,
 - korlátok
 - térbeton
- IV.** Közös közművezetékek a mérőórákig, épületgépészeti és villamossági megoldások:
 - vízvezeték
 - csatornavezeték
 - elektromos vezeték
 - gázvezeték
- V.** Udvar, udvari építmények, műtárgyak, növényzet, burkolatok:
 - kerítés
 - kapu, kapubehajtó
 - parkolóhelyek
- VI.** Helyiségek

Földszinten

I. jelű közlekedő	15,29 m ²
II. jelű közlekedő	6,73 m ²
III. jelű közlekedő	5,69 m ²
IV. jelű előtér	15,42 m ²

Emeleten

V. jelű lépcsőház	19,25 m ²
VI. jelű függőfolyosó	13,44 m ²
VII. jelű függőfolyosó	18,19 m ²

VII. A fentiekén túlmenően minden olyan külön tulajdonba nem tartozó helyiség, berendezési és felszerelési tárgy, amely jelen alapító okirat aláírásakor már az ingatlanban található, valamint amit az alapítók, vagy azok jogutódai a jövőben közös költségen szereznek be, hoznak létre.

2. Külön tulajdon:

Külön tulajdonba kerülnek a jelen okiratban meghatározott helyiségek. A külön tulajdonban álló helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlant képeznek. A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadok és az egyes helyiségekre vonatkozó tulajdonjog, mint a társasházi önálló ingatlanban megtestesülő jogi egység, egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.

Az épületekben található önálló ingatlanok:

Földszinten

1.) Az **1. számmal jelölt egészségügyi egység**, amely **1201/1/A/1 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

Az egészségügyi egység hasznos alapterülete 360 m² (359,67 m²) és az alábbi helyiségekből áll:

- Váró	23,44 m ²
- Orvosi rendelő	13,66 m ²
- Szélfogó, babakocsi tároló	15,04 m ²
- Akadálymentes wc	5,63 m ²
- Személyzeti mosdó	3,36 m ²
- Wc	1,79 m ²
- Váró	11,15 m ²
- Fizioterápia és ügyelet	20,52 m ²
- Nővér pihenő	7,26 m ²
- Védőnői iroda	9,46 m ²
- Előszoba	16,28 m ²
- Gyermekorvosi rendelő	20,38 m ²
- Takarítóeszköz tároló	1,71 m ²
- Tároló	2,76 m ²
- Folyosó	5,62 m ²
- Váró, közlekedő	63,21 m ²
- Személyzeti wc	2,22 m ²
- Rendelő-orvos	14,11 m ²
- Asszisztensi szoba	22,71 m ²
- Fogorvosi rendelő	27,55 m ²
- Asszisztensi szoba, vérvétel	23,23 m ²
- Rendelő-orvos	15,81 m ²
- Rendelő-orvos	18,95 m ²
- Vizsgáló	5,83 m ²
- Kazánház	1,31 m ²
- Mosdó	2,14 m ²
- Wc	1,21 m ²
- Wc	1,34 m ²
- Mosdó	1,99 m ²

Az egészségügyi egység tulajdonosát a közös tulajdonból 360/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/1 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban Jánossomorja Város Önkormányzata (tulajdonos 1).

2.) A **7. számmal jelölt patika**, amely **1201/1/A/7 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A patika hasznos alapterülete 205 m^2 ($205,37 \text{ m}^2$) és az alábbi helyiségekből áll:

- Szélfogó	5,04 m ²
- Átvevő	33,43m ²
- Labor	15,90 m ²
- Hűvös tér	4,08 m ²
- Raktár	37,79 m ²
- Takarítószer tároló	2,07 m ²
- Teakonyha	7,78 m ²
- Iroda	11,83 m ²
- Officina	59,05 m ²
- Öltöző	6,48 m ²
- Wc, zuhanyzó	2,15 m ²
- Wc	1,40 m ²
- Ftotéka	18,37 m ²
-	

A gyógyszerertárhoz tartozik egy 29 m^2 -es ($28,52 \text{ m}^2$). fedett gépkocsibeálló.

A gyógyszerertár tulajdonosát a közös tulajdonból 205/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/7 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban a Pisztilus Patika Bt. (tulajdonos 7).

Emeleten

3.) A **2. számmal jelölt lakás**, amely **1201/1/A/2 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A lakás hasznos alapterülete 73 m^2 ($72,76 \text{ m}^2$) és az alábbi helyiségekből áll:

- Közlekedő	4,77 m ²
- Szoba	11,53 m ²
- Konyha	8,62 m ²
- Wc	1,17 m ²
- Nappali	25,70 m ²
- Közlekedő	6,06 m ²
- Fürdő	4,50 m ²
- Szoba	10,41 m ²
-	

A lakáshoz tartozik egy 11 m^2 -es ($10,71 \text{ m}^2$) erkély.

A lakás tulajdonosát a közös tulajdonból 73/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/2 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban tulajdonát képezi (tulajdonos 2).

4.) A **3. számmal jelölt lakás**, amely **1201/1/A/3 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A lakás hasznos alapterülete 85 m^2 ($85,26 \text{ m}^2$) és az alábbi helyiségekből áll:

- Közlekedő	5,63 m ²
- Szoba	8,55 m ²
- Szoba	11,33 m ²
- Wc	1,05 m ²
- Fürdő	6,10 m ²
- Lakótér	39,51 m ²
- Kamra	2,59 m ²
- Szoba	10,50 m ²

A lakáshoz tartozik egy $10,00 \text{ m}^2$ -es erkély.

A lakás tulajdonosát a közös tulajdonból 85/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/3 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban tulajdonát képezi (tulajdonos 3).

5.) A **4. számmal jelölt lakás**, amely **1201/1/A/4 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A lakás hasznos alapterülete 75 m^2 ($75,05 \text{ m}^2$) és az alábbi helyiségekből áll:

- Közlekedő	5,50 m ²
- Szoba	11,80 m ²
- Konyha (a vázrajzon "Szoba")	6,48 m ²
- Wc	1,16 m ²
- Kamra	1,81 m ²
- Nappali	27,40 m ²
- Közlekedő	4,30 m ²
- Fürdő	4,57 m ²
- Szoba	12,03 m ²

A lakáshoz tartozik egy 10 m^2 -es ($10,04 \text{ m}^2$) erkély.

A lakás tulajdonosát a közös tulajdonból 75/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/4 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban tulajdonát képezi (tulajdonos 4).

6.) A **5. számmal jelölt lakás**, amely **1201/1/A/5 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A lakás hasznos alapterülete 75 m^2 ($74,77 \text{ m}^2$) és az alábbi helyiségekből áll:

- Közlekedő	5,15 m ²
- Szoba	11,73 m ²
- Konyha	8,74 m ²
- Wc	1,29 m ²
- Nappali	26,32 m ²

- Közlekedő	4,53 m ²
- Fürdő	4,23 m ²
- Szoba (a vázrajzon: "Fürdő")	12,78 m ²

A lakáshoz tartozik egy 12 m²-es (11,86 m²) erkély.

A lakás tulajdonosát a közös tulajdonból 75/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/5 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban tulajdonát képezi (tulajdonos 5).

7.) A **6. számmal jelölt lakás**, amely **1201/1/A/6 hrsz.** alatt kerül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A lakás hasznos alapterülete 68 m² (67,76 m²) és az alábbi helyiségekből áll:

- Közlekedő	4,46 m ²
- Konyha	7,09 m ²
- Kamra	2,10 m ²
- Wc	1,11 m ²
- Előtér	5,82 m ²
- Fürdő	4,57 m ²
- Szoba	21,34 m ²
- Előtér	3,45 m ²
- Szoba	7,43 m ²
- Szoba	7,42 m ²
- Fürdő	2,97 m ²

A lakáshoz tartozik egy 6 m²-es (6,36 m²) erkély.

A lakás tulajdonosát a közös tulajdonból 68/941-ed tulajdoni hányadrész illeti meg.

Az 1201/1/A/6 hrsz. alatti társasházi önálló ingatlan tulajdonosai 1/1-ed arányban tulajdonát képezi (tulajdonos 6).

IV. A társasház tulajdon neve, címe, jogállása és felelőssége

1. A társasház neve:

Dr. Dicsőfi Endre utca 2. szám alatti Társasház

2. A társasház címe:

9241 Jánossomorja, Dr. Dicsőfi Endre utca 2.

3. A társasházi közösség jogállása:

A társasház tulajdonostársainak közössége, az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak az ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személlyel szemben hatálytalan.

4. A társasház közösség felelőssége:

A társasház közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányadrészek egymáshoz viszonyított arányában felelnek, az egyszerű kezesség szabályai szerint.

V. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, a rendelkezés, birtoklás és használat joga

1. A rendelkezési jog:

Mindegyik tulajdonostárs a saját külön tulajdonával a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.), a jelen alapító okirat és általában a közös tulajdonból adódó jogok, kötelezettségek jogszabályi korlátai között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti, és megterhelheti.

2. A közös tulajdonban maradó területek, épületrészek, felszerelések és berendezések használata:

A közös tulajdonban maradó területet, épületrészeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs a rendeltetésszerű használat követelményének betartásával a többi tulajdonostársat megillető használati jog sérelme nélkül, az alapító okirat figyelembevételével mellett szabadon használhatja.

Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet - az alapító okiratban foglaltakon túlmenően - a hozzájárulása nélkül a másik tulajdonostárs javára elvonni, vagy azt korlátozni.

A használati jog gyakorlása során egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét, és a közös használatra szolgáló részekből semmit nem használhat kizárólagosan, kivéve, ha erre őt az alapító okirat, ennek hiányában a többi tulajdonostárs kifejezetten feljogosította.

3. A külön tulajdonban álló önálló ingatlanok használata:

A tulajdonos a külön tulajdonában álló önálló ingatlant rendeltetésének és az együttélés szabályainak megfelelően szabadon használhatja. Használati jogát akár bérlet, akár más jogcímen másnak átengedheti.

A külön tulajdonban álló önálló ingatlanok (lakások) használatbavételi engedély szerinti – jelen okiratban meghatározott – rendeltetése és használata, csak valamennyi tulajdonostárs egyszerű szótöbbséggel hozott határozatával változtatható meg. A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a Tht. 18. §. (3) bekezdés *a)* pontjában foglalt kivétellel, illetve a 18. §. (3) bekezdés *b)* pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a Tht. 18. §. (3) bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. Amennyiben valamelyik tulajdonos ill. az öröklakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget használó az adott külön tulajdonost nem rendeltetésszerűen használja, és ezzel a tulajdonostársak bármelyikének érdeksérelmet okoz, úgy a közös képviselő jogosult a

tulajdonost ill. használót a rendeltetésellenes használat megszüntetésére felszólítani. Ennek eredménytelensége esetén a közös képviselő a tulajdonos költségére mindazokat az intézkedéseket megteheti, amely az érdeksérelem megszüntetése érdekében szükségesnek mutatkozik.

Az egyes lakásokban a Tht. 17. §. b.) pontjában hivatkozott tevékenységek, valamint zajos, a lakók nyugalma zavaró egyéb tevékenység nem folytatható.

A külön tulajdon tulajdonosa a többi tulajdonostársal szemben felelős mindazokért a károkért, amelyeket saját maga, vagy a lakásának használói a külön tulajdonban lévő lakás, ill. nem lakás céljára szolgáló helyiség rendeltetésellenes használatával okoznak.

Az egyes társasházi önálló ingatlanban tervezett építkezés megkezdéséhez, az önálló ingatlan használata, hasznosítási módjának megváltoztatásához az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló – egyszerű szótöbbséggel hozott határozat szükséges. Az a tulajdonos, aki a külön tulajdonán a szükséges hozzájárulás nélkül eszközöl ilyen változtatásokat, az ebből eredő kárért a tulajdonostársakkal szemben felelősséggel tartozik.

Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és a Tht. 21. §. (1) bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.

Ha a Tht. 21. § (2) bekezdésben meghatározott - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

A tulajdonostárs köteles bejelenteni a közös képviselőnek a külön tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltást.

A társasházi önálló ingatlan tulajdonosa köteles a társasház közös képviselőjének bejelenteni, ha a külön tulajdonát másnak bérbe, vagy használatba adja. Ebben az esetben köteles megjelölni a bérlő, vagy a használó személyes adatait, jogi személy esetén annak cégnyilvántartási adatait.

4. A közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és felszerelések fenntartásának, karbantartásának, valamint a közterhek és egyéb költségek (közös költségek) viselése:

A közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések és felszerelések fenntartási költségeit, a karbantartásukhoz szükséges költségeket, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat (együttesen: közös költség) a tulajdonostársak a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni illetőségük egymáshoz viszonyított arányában kötelesek viselni, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

Ugyancsak a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányadrészek arányában viselik a tulajdonostársak azokat az esetleges közterheket, ill. közüzemi és egyéb költségeket, amelyek az egész társasházat egységesen terhelik. Ezen arányos költségviselés alól kivételt képez, ha jogszabály, vagy közgyűlési határozat eltérően rendelkezik.

A közös költségek biztosítására a tulajdonostársak a közgyűlés döntése alapján felújítási alapot képezhetnek.

A felújítási alapba közös költség címén befizetendő összeg nagyságát, és annak esedékességét a közgyűlés határozza meg.

A közgyűlés erre vonatkozó eltérő döntésének hiányában a közös költséget a tulajdonostársak a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni illetőségük egymáshoz viszonyított arányában kötelesek viselni ill., befizetni.

A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

- a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,
- b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,
- c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá –ha a felszólítás eredménytelen- a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg – a Tht. rendelkezései szerinti felhatalmazás esetén- a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,
- d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén –a jogszabályi minimum figyelembevételével- a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

A közös képviselőnek a c) pontban meghatározott esetben a hátralékos tulajdonostárs részére – ismert lakóhelyére vagy levelezési címére- igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Az esedékes összeg beszedéséről a közös képviselő gondoskodik. A közgyűlés határozatával a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább 3 (három) hónapos hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. (Tht. 30. § (1) bek.) A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

5. A külön tulajdonban lévő önálló ingatlanok költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő önálló ingatlanok karbantartásával, fenntartásával, felújításával és pótlásával járó költségek a külön tulajdonos mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha az érdekelt tulajdonos karbantartással, fenntartással kapcsolatos kötelezettségét nem teljesíti, és ezen kötelezettség elmulasztása a többi tulajdonostárs jogos érdekét, vagy a társasház állagát sérti, vagy veszélyezteti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti.

VI. Közgyűlés

A tulajdonostársakból álló közgyűlés a társasház közösség legfőbb operatív, irányító, döntéshozó szerve, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani.

Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Ha valamely, egyébként a közgyűlés hatáskörébe tartozó sürgős ügy megtárgyalása indokolt, úgy a közgyűlést a szükséghez képest haladéktalanul egybe kell hívni. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni a társasház hirdetőtáblájára.

A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. A sürgős szükség esetét kivéve a közgyűlésre vonatkozó meghívót legkésőbb a közgyűlés határnapját megelőző 8 (nyolc) nappal kell a tulajdonostársaknak ajánlott levélben kiküldeni, vagy azt személyesen átadni.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját és helyét, a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Tht. 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat tulajdoni hányada szerint illeti meg a szavazati jog. Ha a külön tulajdonban álló öröklakásnak, több tulajdonosa van, úgy szavazatukat együttesen, vagy pedig a maguk közül választott képviselő útján gyakorolhatják. A közgyűlést a jelenlevők által megválasztott elnök vezeti.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint, a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ha a Tht. másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés, a határozatát, a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazat többségével hozza meg.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, az újabb (megismételt) közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 (tizenöt) napon belül kell az eredetivel azonos -a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó- napirenddel összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlésre vonatkozó meghívóban is fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Tht. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában e kérdésben határozat nem hozható.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, a jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadása, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás (felmentvény) megadása

b.) a közös tulajdonban álló épületrészek és földrészlet használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról és a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról szóló döntés,

c.) a közös tulajdon biztosítása kérdésében való határozat,

d.) a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése és díjazásának megállapítása, továbbá döntés az ellenük indítandó kártérítési perről és büntetőfeljelentés megtételéről,

e.) az alapító okirat módosítása, a társasháztulajdon megszüntetése,

f.) döntés a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,

g.) a közös tulajdon elidegenítése. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. A közösség ezt a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására, az általa megküldött írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A határozati javaslatot a közös képviselő tértivevényes ajánlott levélben köteles megküldeni a tulajdonostársaknak, vagy köteles azt személyesen igazolható módon átadni. A tulajdonostársak a határozati javaslat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül ugyancsak írásban kötelesek megküldeni, vagy átadni szavazatukat a közös képviselőnek. A közös képviselő az utolsó szavazat beérkezésétől számított 3 (három) napon belül köteles a tulajdonostársakat az előbb meghatározott módon írásban tájékoztatni a szavazás eredményéről.

A közgyűlés illetve a megismételt közgyűlés a határozatait – a jelen okiratban, valamint a jogszabályban meghatározott kivételekkel – a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza:

Az **e.)** és **f.)** pontban meghatározott esetben a határozathozatalhoz a tulajdonostársak egyhangú, míg a **g.)** pontban meghatározott esetben az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak szavazata szükséges.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

VII. A közös képviselő jogállása és elszámolási kötelezettsége

1. A közös képviselő jogállása

A közgyűlés a társasház közösség ügyeinek intézésére közös képviselőt választ.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni, és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti- működési szabályzat rendelkezéseinek,
- a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni,
- a számviteli szabályok alapján évente költségvetési javaslatot ill. elszámolást készíteni.
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása és felújítása érdekében, garanciális és szavatossági jogok érvényesítése,
- közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá Tht. 24. § (2) bek. b.) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról.

A közös képviselő köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz (földhivatalhoz) benyújtott alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat 1 példányát.

A közös képviselőt a közgyűlés határozatlan időtartamra választja. A közös képviselő megbízatásáról bármikor lemondhat, ill. őt a közgyűlés ugyancsak bármikor visszahívhatja. Ha a közös képviselőt a közgyűlés megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére, annak megválasztásától számított 30 (harminc) napon belül, írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

Nem lehet közös képviselő:

- aki büntetett előéletű
- aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
- az a természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

A közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

2. A közös képviselő által készített éves költségvetési javaslat tartalmazza:

- a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b.) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat

c.) a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

3. A közös képviselő elszámolási kötelezettsége:

A közös képviselő köteles éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza:

- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az alapító okiratban, vagy a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat, az elvégzett munkák részletezésében,
- b.) a tervezett és tényleges bevételeket, források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített –lejáró- követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- c.) az a-b. pont különbségének záró egyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d.) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszközleltárát,
- e.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- f.) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá
- g.) a rezsicsökkentés eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti és működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

A közös képviselő éves elszámolását a közgyűlés hagyja jóvá. Amennyiben a közgyűlés az éves elszámolást elfogadja, úgy az azt jelenti, hogy a közös képviselő adott tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyta (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges későbbi kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóságának Tht. 43/A. § (5) bekezdése szerinti eljárásáról való lemondást.

VIII. Vegyes rendelkezések

1. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., ill. Tht. rendelkezései az irányadók.
2. Szerződő felek mindegyike cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, akik rendelkeznek a szerződéskötéshez szükséges belátási képességgel.
3. A tulajdonostársak az alapító okirattal kapcsolatosan esetlegesen felmerülő jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – a Mosonmagyaróvári Járásbíróság, illetve a Győri Törvényszék kizárólagosan illetékességét kötik ki.
4. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódjaira.
5. Alapítók megbízzák és meghatalmazzák a jelen alapító okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Kránitz Péter Pál ügyvédet az alapító okirat és az ahhoz kapcsolódó további okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen alapító okirattal kapcsolatos - a társasház bejegyzése iránti - ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatba tételével és abban való képviseletével. A meghatalmazást dr. Kránitz Péter Pál ügyvéd a jelen alapító okirat ellenjegyzésével elfogadja.
6. A tulajdonostársak jelen okiratban rögzített személyes adatait az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag a II/1. pontban körülírt ingatlan (társasház) alapító

okiratának módosításával kapcsolatos eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontjában történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Jelen társasháztulajdont alapító okiratot a felek átolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Mosonmagyaróvár, 2026

..... Jánossomorja Város Önkormányzata tulajdonos 1 képv.: Lőrincz György polgármester tulajdonos 2 képv.: meghatalmazott
..... tulajdonos 3 tulajdonos 4
..... tulajdonos 5 tulajdonos 6
..... "PISZTILLUS" PATIKA Betéti Társaság képv.: Sebes-Gráczol Krisztina	

Készítettem és ellenjegyzem Mosonmagyaróváron, 2026. napján:

**Dr. Kránitz Péter Pál ügyvéd
(Kamarai Azonosító száma: 36079046)**