

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
Önkormányzat  
Polgármesterétől  
Mátészalka, Hősök tere 9.  
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360  
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 357-1 /2011

**ELŐTERJESZTÉS**  
- Képviselő- testülethez -

**a Mátészalka Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan  
értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

Tisztelt Képviselő-testület !

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Mátészalka Kossuth u. 25 szám alatti 61,55 m<sup>2</sup> alapterületű tornaterem megnevezésű épület, mely társasházként van nyilvántartva a 2001. december 19. napján kelt társasháztulajdont alapító okiratban foglaltak szerint.

Az ingatlan a Skorpió Bokszy Egyesület bérleményét képezte, mely bérleti szerződést az önkormányzatunk ingatlanjait kezelő Városfejlesztési Kft. 2010. december 31. napjával megszüntette.

Az épület műszaki állapota közepes, a burkolatok és a nyílászárók felújításra szorulnak. Az ingatlan jelenleg használaton kívül van, hasznosítására a továbbiakban sincs szükség önkormányzatunk részéről, ezért javaslom értékesítését.

Az ingatlanra vonatkozó forgalmi érték megállapítására ingatlanforgalmi szakértővel értébecslést készítettünk, mely szakértői véleményt az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 6.600.000. Ft-ban állapítja meg.

Az ingatlan értékesítésére a vagyonrendelet szabályainak megfelelően nyílt versenytárgyalás során kerülhet sor. A versenytárgyalás feltételeire az alábbi javaslatot teszem: az ingatlan kikiáltási árát az értébecsléssel egyezően 6.600.000. Ft.-ban , a licitlépcső mértékét 50.000. Ft-ban, a vételár kiegyenlítésére rendelkezésre álló időt a szerződéskötést követően 30 napban javaslom megállapítani.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket, hogy a Mátészalkai Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról szóló előterjesztést tárgyalják meg és a mellékelt határozat – tervezet szerint szíveskedjenek az ingatlan értékesítéséről döntést hozni.

Mátészalka 2011. október 05.

  
Szabó István  
polgármester

The official seal of the Mátészalka City Mayor's Office. It is circular with the text 'Mátészalka Város' at the top and 'Polgármestere' at the bottom. In the center is the coat of arms of the city, which features a crown above a shield with various symbols.

## HATÁROZAT-TERVEZET

### Mátészalka Város Képviselő-testületének

...../2011. ( ) Kt. számú

### HATÁROZATA

#### a Mátészalka Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

#### A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka 3166/2/A/2 hrsz-ú, 61.556 m<sup>2</sup> alapterületű, tornaterem megnevezésű ingatlant versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki az alábbi feltételekkel:
  - az **ingatlan induló ára: 6.600.000,-Ft**
  - a **licit mértéke: 50.000,-Ft**
  - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **660.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése , mely nyertes ajánlattevő esetében foglalóként szolgál , ill. a többi jelentkező esetében visszajár
  - a licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított **30 napon belül** kell megfizetnie;
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;

Határidő: 2011. november 30.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2011. október

**Szabó István**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző



# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 357-1/2011

a Mátészalka Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: HIRSCHMANNÉ MÁRCSI ANNA RENDELŐKÉZELŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlan értékesítési feltételei. M
NÉV: DR. NADI ÉVA ÉRTÉKELŐKÉZELŐ ÉS JOGI RENDELŐKÉZELŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározása a képviselő-testület hatáskörébe. H. a!
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2011. október 05. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2011. október 05. 

REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 MÁTÉSZALKA,  
HŐSÖK TERE 1.



## Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 3166/2/A/2 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan.

Tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata  
Cím: Mátészalka, 3166/2/A/2 hrsz.



Készült : 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 6 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2011. szeptember 5.

**REDIVIVUSZ-M KFT.**

4700 Mátészalka, Hősök tere 1

Adószám: 11256274-2-15

Banksz: 68000024-10000386

Készítette: Vargha Ferdinánd  
Ingatlanforgalmi és műszaki  
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

**Mátészalka Város Önkormányzata** megbízást adott a Mátészalka, 3166/2/A/2 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlanon lévő műszaki létesítményt felmértem.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről. Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

### S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

#### **Az ingatlan adatai:**

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 2577/4/A/11 hrsz-ú ingatlan 61,55 m<sup>2</sup> tornaterem megnevezéssel van feltüntetve.

#### **Az ingatlan tulajdonosa:**

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Törzsszám: 15402680
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

#### **Az ingatlan fekvése :**

Az ingatlan Mátészalka városában, a városközponttól 500 méterre helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a település központi részétől 500 méterre, társasházi környezetben, egy presszóval közös társasházban található.

**Az ingatlan előtt :**

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

**Az ingatlan előtti közművek :**

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

**Az ingatlanon lévő felépítmény:**

Az ingatlan egy két részből álló társasház egyik része. Egyik része egy presszó, másik része az értékelt tornaterem. A társasházhoz tartozó telekterület 180 m<sup>2</sup>, eszerint az értékelt ingatlan eszmei hányada 94/180. A telek az épület alatt lévő terület, valamint 1 méteres sáv mellette, amint az a mellékelt helyszínrajz is tanúsítja.

**Az épület műszaki leírása:**

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: monolit vb. födém.

Kémény: nincs.

Áthidalók: beton áthidalók.

Tetőszerkezet: lapos tetős.

Tetőhéjalás: kavicsszórás.

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: fa szerkezetűek.

**Az épületben kialakított helyiségek:**

Edzőterem: 45,36 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata szőnyegpadló, a falak festettek.

Közlekedő: 8,75 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata pvc, a falak festettek.

Öltöző: 3,48 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata pvc, a falak festettek.



Wc: 1,35 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata mozaik, a falakon 1,5 méterig csempe, felette meszeltek.

Előtér: 2,25 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata mozaik, a falakon 1,5 méterig csempe, felette meszeltek.

**Az épület hasznos alapterülete: 61,55 m<sup>2</sup>.**

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gázkonvektorok által.

Vízellátása: hálózatról történik.

Melegvízellátása: nincs.

Szennyvizét a városi szennyvízhálózat fogadja be.

Az épület közepes műszaki állapotú. Kivitelezési hibát nem észleltem.

**Az ingatlan általános minősítése:**

A kb. 35 éves, korszerű építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota közepes, a burkolatok és a nyílászárók felújításra szorulnak. Az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás miatt az épület műszaki használati értéke 65 %-os.

**Forgalmi érték meghatározása:**

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a műszaki, gazdasági normák előírásait. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására a pénzügyminiszter 25/1997. ( VIII. 1. ) és az azt módosító 32/2000. ( VIII. 29. ) PM. Rendelet szerinti piaci összehasonlító adatok elemzésén, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni,

figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

***Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:***

A területen szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapérték 2011 évi árszinten 150.000.- Ft/m<sup>2</sup>.

Értéknövelő tényező: nincs

Értékcsökkentő tényező: belső műszaki állapota leromlott -25 %

Összehasonlító adatok alapján:

$$62 \text{ m}^2 \times 150.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,75 = 7.000.000.- \text{ Ft.}$$

Azaz hétmillió 00/100 forint, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.

**Költségalapú módszerrel történő értékbecslés:**

A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az életkortól függő avulást ( műszaki értékcsökkenést ) és a piaci érték meghatározása érdekében külön kell figyelembe venni a felépítményekhez tartozó földterület értékét, valamint a tényleges forgalomképességet.

**Újraelőállítási költségként számított értékek:**

- épület:	62 m <sup>2</sup> x 120.000.- Ft/m <sup>2</sup> x 0,65 =	4.800.000.-
- Telekhányadár (udvar)	94 m <sup>2</sup> x 10.000.- Ft/m <sup>2</sup>	900.000.-
<b>MINDÖSSZESEN:</b>		<b>5.700.000.- Ft.</b>



A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva:

**6.600.000.- ft.,  
Azaz hatmillió-hatszázézer 00/100 forint.**

**Megjegyzés:** Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2011. november 30-ig érvényes!

Mátészalka, 2011. szeptember 5.

**REDIVIVUSZ-M KFT.**

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Adószám: 11258274-2-15

Banksz.: 68000024-10000386

**Vargha Ferdinánd  
Ingatlanforgalmi,  
Műszaki szakértő**

FOTÓMELLÉKLET



*[Handwritten signature]*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Körzeti Földhivatal  
4701 Mátészalka Kólcsey u 2 Pf 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/21219/2011

2011.08.23

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület 3166/2 helyrajzi szám

Társasház törzslap

4700 MÁTÉSZALKA Kossuth utca 25.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alrészlet adatai ter. kat.jöv	kat.jöv k.fíll
Kivett beépített terület	0	180	0,00		

## 2. bejegyző határozat: 31283/2002.01.21

Társas üzletház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló építményrészek és felszereléseket az alapító okirat tartalmazza.

## II. RÉSZ

## 5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31283/2002.01.21

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogot a 3166/2/A/1 -3166/2/A/2 hrsz-u különírtások tartalmazzák.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46938/2001.12.03

eredeti határozat: 568/1978.05.09

Onálló szöveges bejegyzés a 3166 hrsz megosztásából alakult.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közzeti Földhivatal  
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2 Pf. 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/21233/2011

2011.08.23

MÁTÉSZALKA  
Belterület 3166/2/A/2 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
tornaterem	61.55		94/180	önkormányzat

Bejegyző határozat: 31283/2002.01.21

2. bejegyző határozat: 31283/2002.01.21

Társas üzletház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott felhívések.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31283/2002.01.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Et a tulajdoni lap közigazgatási eljárás eljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

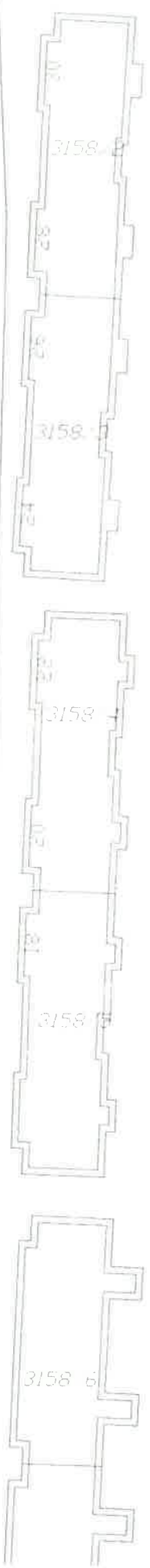
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

57/2011

Általános Szerződési Kötés

Általános Szerződési Kötés



# TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT



## I.

### Általános rendelkezések

Mátészalka Város Önkormányzata (4700. Mátészalka, Hősök-tere 9., KSH száma: 15402680-7511-321-15), mint a mátészalkai 3166/2 hrsz-ú, 180 m<sup>2</sup> alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa az 1 db vendéglátó egységet és 1 db tornaterem helyiséget magába foglaló épületet társasházzá alakítja át az 1997. évi CLVII. tv., valamint a Ptk. 149. §. rendelkezései szerint.

A társasházközösség megnevezése:

3166/2 hrsz-ú társasház.

A társasház II. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek közös használatának jogával külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonos társak egymás közti jogviszonyát a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. tv., valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

## II.

### Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt alaprajzon körülírt telek és a következő építményrészek, felszerelések:

- I. telek 180 m<sup>2</sup>
  - II. alapozás és víz elleni szigetelések, az alaprajzon szaggatott vonallal Jelölt válaszfal
  - III. zárófödém, tetőszigetelés
  - IV. bádog szerkezetek (párkányfedés, csatornák)
  - V. elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazásáig
  - VI. szennyvízcsatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékig
  - VII. vízvezeték a külön tulajdon leágazásáig
- A közös tulajdon 180/180 hányadrészből áll.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



### III.

#### Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével minden szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, a külön tulajdon az egyes tulajdonos társakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg.

1., Mátészalka Város Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt és 3166/2/A/1. helyrajzi számon feltüntetett vendéglátó egység összesen 57,37 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, az alábbi helyiségekkel:

- eladótér	28,84 m <sup>2</sup>
- eladótér	1,78 m <sup>2</sup>
- játékterem	22,69 m <sup>2</sup>
- WC	0,99 m <sup>2</sup>
- WC	0,99 m <sup>2</sup>
- raktár	2,13 m <sup>2</sup>

a közös tulajdonból 86/180 közös tulajdoni hányaddal.

2., Mátészalka Város Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt és 3166/2/A/2. hrsz.-on feltüntetett tornaterem, összesen 61,55 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, az alábbi helyiségekkel:

- közlekedő	8,75 m <sup>2</sup>
- edzőterem	45,36 m <sup>2</sup>
- öltöző	3,84 m <sup>2</sup>
- előtér	2,25 m <sup>2</sup>
- WC	1,35 m <sup>2</sup>

a közös tulajdonból 94/180 közös tulajdoni hányaddal.



#### IV.

### A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

#### A., Külön tulajdon

1./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének joga és a rendelkezési jog, amely alapján azzal – a hatályos jogszabályi keretek között – szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti.

2./ A tulajdonos köteles fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló épületet és azt rendeltetésszerűen használni. A rendeltetésszerű használatról a tulajdonos csak a másik tulajdonostárs hozzájárulásával térhet el.

3./ A tulajdonos jogosult a külön tulajdonba álló ingatlanok, vagy annak egy részének használati jogát másnak bérbeadás vagy egyéb címen átengedni, de felelős a használó (bérlő) által okozott minden olyan kárért, amelyet a rendeltetésellenes vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használat okoz.

4./ A tulajdonostárs csak a másik tulajdonostárs előzetes beleegyezésével eszközölhet tulajdoni illetőségükön olyan változtatást, amelyhez jogszabály az előzetes beleegyezést megköveteli.

5./ A külön tulajdonban álló építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, fenntartásával, felújításával és pótlásával járó költségek a tulajdonost terhelik.

A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy a külön tulajdon képező ingatlanon 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, illetőleg a bent lakó szükségtelen háborítása nélkül.

A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni az ingatlan tulajdonosának a beavatkozással okozott kárt.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## **B., Közös tulajdon**

Mindegyik tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, és hasznainak szedésére, ez azonban nem sértheti a másik tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

Hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs használati joga sem korlátozható, vagy vonható el.

A használat során az okszerű szükségesség mértékét egyik tulajdonostárs sem lépheti túl. A tulajdonostársak a kezelés és használat módját közgyűlésen, szótöbbséggel szabályozzák. A közös tulajdonban lévő részt karbantartásával rendszerint együtt járó teendők ellátásáról a közgyűlés rendelkezése szerint a közös képviselő gondoskodik.

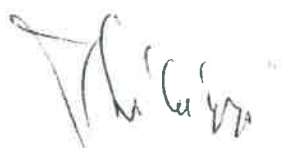
A közös tulajdonba tartozó épületrész fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat – a közgyűlés eltérő rendelkezésének hiányában – tulajdoni hányaduk arányában terheli.

6./ Az épületet a közös tulajdonban maradó épületrészekkel tűzkár és elemi csapás ellen biztosítani kell. A biztosítás alapján befolyt kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. A közös tulajdonban maradó épületrész biztosításáról a tulajdonostársak a külön tulajdonba kerülő részek biztosítása során egyénileg gondoskodnak.

7./ Ha a közös tulajdonban maradó építményrész felszerelés a rendes használat során, másnak fel nem róható módon megrongálódik vagy elpusztul, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

Olyan kár megtérítése, melyet a közös tárgyban valamely tulajdonostárs felróhatóan vagy rendeltetésellenes használattal okozott, a károkozó tulajdonostársat terheli.

A közös tulajdonban maradó épületrész felújítási költségeinek fedezésére a tulajdonostársak felújítási alapot hozhatnak létre. Az egyéb közös költségek és kiadások céljaira tartalékalapot létesíthetnek. Az alapokba befizetendő összegek nagyságát és esedékességi idejét – a közös képviselők által évente készített költségvetés alapján – a közgyűlés állapítja meg.



V.

**A társasház közösségi szervei, azok hatásköre.**  
**A társasház közösségi ügyeinek intézése.**

**A., A közgyűlés.**

A tulajdonostársak szükség szerint, de legalább évente egyszer közgyűlést tartanak.

Az éves elszámolásról költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Ha közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést haladéktalanul össze 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 kérést a közös képviselő nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat szavazati jog tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Azon tulajdonostársak, akik egy öröklakás közös tulajdonosai, szavazati jogukat együttesen vagy megbízott képviselőjük útján gyakorolják.

A közgyűlést – ha másként nem rendelkezik – általában a közös képviselő vezeti.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitűzhető.

A határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. Az ilyen közgyűlés – ha azon nincs

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

jelen valamennyi tulajdonostárs – csak olyan kérdésben nem dönthet, melyhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyűlésről – határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

**A közgyűlés hatáskörébe tartozik különösen:**

- 1./ A közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadása.
- 2./ A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról rendelkező határozat meghozatala.
- 3./ A közös képviselő megválasztása, díjazásának megállapítása, intézkedése elleni panasz elbírálása, a közös képviselő visszahívása, lemondásának elfogadása.
- 4./ A számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztása, díjazása, visszahívása és lemondásának elfogadása.
- 5./ Az alapító okirat módosítása, illetve kiegészítése.
- 6./ Az egész ingatlan elidegenítése, állagának lényeges megváltoztatása, a társasház tulajdon megszüntetése.
- 7./ A házirend megállapítása.

Általában a közgyűlés hatáskörébe tartozik minden olyan ügy, ami nincs a közös képviselő hatáskörébe utalva.

A 2., 5., és 6. pontokban megjelöltekhez valamennyi tulajdonostárs jelenléte és egyhangú határozathozatal szükséges. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.



A közgyűlés a számadások és a gazdálkodás ellenőrzésére a házirend, a bizonylatolás, a pénzkezelés és az alapító okirat rendelkezéseinek betartására számvizsgáló bizottságot választhat.

A számvizsgáló bizottság

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát.
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett bemutatott számlákat.
- javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására.
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostársa kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

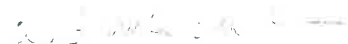
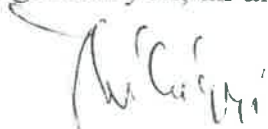
A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

## **B., Közös képviselő**

A tulajdonostársak a társasházközösségből eredő ügyek intézésére a közgyűlésen közös képviselőt, vagy intéző bizottságot (továbbiakban együtt: közös képviselő) választhatnak. A közös képviselő megválasztása a közgyűlés által meghatározott időtartamra szól, de a tulajdonostársaknak jogukban áll a megbízatást fontos okból a közgyűlésen ennek letelte előtt visszavonni. A közös képviselő részére a közgyűlés díjazást állapíthat meg.

### **A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság 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,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében, közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
  - a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza
    - a., a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
    - b., a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
    - c., a tulajdonostársak közös költségeihez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.
  - ellátni a közösségből folyó mindazon ügyek intézését, amelyet a közgyűlés hatáskörébe utal.

A közös képviselő, illetőleg intézőbizottság által készített elszámolás tartalmazza:

- a., a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében.
- b., a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
- c., az a-b pont különbségének záróegyenlegét a pénztárkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d., a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- e., a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást. Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke), illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:

- a., akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b., akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak az eltiltó ítélet hatálya alatt,

*V. Csézy*

*[Handwritten signature]*

c., az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselésének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő halása esetén a közgyűlést haladéktalanul össze kell hívni.

## VI.

### Egyéb rendelkezések

- 1./ A tulajdonostársak ezen alapító okiratban foglalt társasház tulajdoni viszonyokból származó perek eldöntésére a Mátészalkai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 2./ A jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetve azok jogutódaira kihatnak.
- 3./ A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre az 1997. évi CLVII. törvény, a Ptk. 149. §-a, a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései, valamint a Ptk. 578/1. § (1) bekezdésnek rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Mátészalka, 2001. december 19.



*Dr. Szilágyi Dénes*  
Dr. Szilágyi Dénes  
Polgármester

Ellenjegyeztem 2001. december 19. napján

*Katalin Szabó*  
Szabóné dr. Szabad Katalin

jogtanácsos

ig.szám: 04683



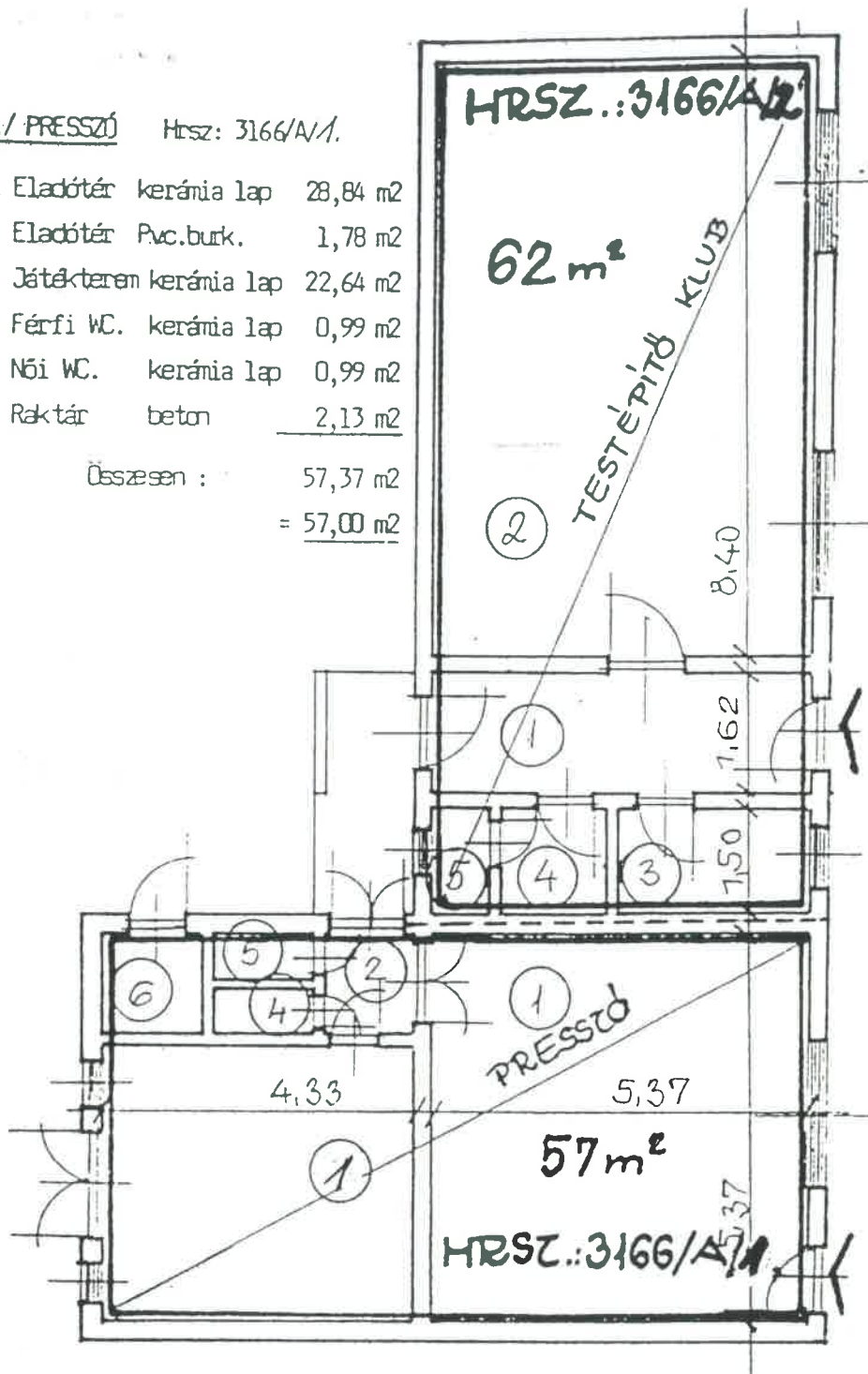
./ PRESSZÓ Hrsz: 3166/A/1.

. Eladótér kerámia lap	28,84 m <sup>2</sup>
. Eladótér Pvc.burk.	1,78 m <sup>2</sup>
. Játékterem kerámia lap	22,64 m <sup>2</sup>
. Férfi WC. kerámia lap	0,99 m <sup>2</sup>
. Női WC. kerámia lap	0,99 m <sup>2</sup>
. Raktár beton	2,13 m <sup>2</sup>
Osszesen :	57,37 m <sup>2</sup>
	= <u>57,00 m<sup>2</sup></u>

2.1 TORNYTELEDEM HRSZ 3166/A/2

1. Közlekedő Pvc.	8,75 m <sup>2</sup>
2. Edzőterem Pvc.	45,36 m <sup>2</sup>
3. Öltöző Pvc.	3,84 m <sup>2</sup>
4. Előtér moz.lap	2,25 m <sup>2</sup>
5. WC. moz.lap	1,35 m <sup>2</sup>

Osszesen : 61,55 m<sup>2</sup>  
= 62,00 m<sup>2</sup>



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
BERUHÁZÁSI KFT.

4400 NYÍREGYHÁZA, KÓRHÁZ U. 1/A.

Tel.: 314-711

Fax: 315-712

Tx: 73-267

ÉRTEKESÍTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MÁTÉSZALKA

KOSSUTH UT 25. SZ

E-4

"B" JELŰ ÉPÜLET ALAPRAJZ M=1:100

KÉSZ.: HAJDU LAJOSNÉ HRSZ: 3166