Társasháztulajdont alapító szerződés

A.

Amely létrejött az alábbiakban megjelölt szerződő felek között:

1./ Czobor Zoltán.Nagykanizsa, Téglagyári u. 35.sz.

2./ 1.sz. Ügyvédi Iroda, Nagykanizsa, Ady E.u. 4.sz.

3./ Zala megyei Iparcikk Kereskedelmi Részvénytársaság, Zalaegerszeg,Kazinczy tér 4.

4./Molnár László, Nagykanizsa, Bajza u. 10.sz.

5./Dr.Perendy Gyula, Nagykanizsa, Csengery u. 33/A.

6./Karmazin András, Nagykanizsa,Csengery u. 14.sz.
Karmazin József és Karmazin Józsefné, Nagykanizsa, Csengeri u.14.sz.

7./Termofer Gm. Nagykanizsa, Ady E.u.4. sz.

8./Dr.Izsák Attila, Nagykanizsa, Ady E.u.4.sz.

9.Ábele Tamás, Nagykanizsa, Felsőerdő u.30.sz.
Ábele Péter, Nagykanizsa, Felsőerdő u.30.sz.
Ábele Ferenc és Ábele Ferencné, Nagykanizsa, Felsőerdő u.30. sz.

10./Dr.Nollné Dr.Maráczy Margit, Nagykanizsa, Olaj u. 9:sz.
alatti lakosok között.

Szerződő felek a következő részarányban tulajdonosai a nagykanizsai 5746.sz.tulajdoni lapon 1962. hrsz. alatt felvett ingatlannak:

Czobor Zoltán, 64/627 -ed

I.sz.Ügyvédi Iroda, 82/627 -ed

Molnár László, 31/627 -ed

16845

3/257

Dr.Perendy Gyula	70/627-ed
Karmazin András	23/627 -ed
Dr.Izsák Attila	82/627-ed
Termofer Gmk.	73/627 -ed
Ábele Tamás	27/627 -ed
Ábele Péter	27/627 -ed
Zalaiparker Rt.	148/627-ed

A nagykanizsai I.sz.Ügyvédi Iroda, valamint Dr.Nollné Dr.Maráczy Margit a Ptk. 97.§. /2/ bekezdése alapján megegyeztek abban, hogy az épitőközösségi szerződésben rögzitett megállapodás alapján az I.sz.Ügyvédi Iroda által tervezett irodahelyiség épitési munkáit ténylegesen Dr.Nollné Dr. Maráczy Margit végzi el, igy a földterület 82/627 -ed az I.sz.Ügyvédi Iroda tulajdonában áll, mig a felépitett irodahelyiség Dr.Nollné Dr.Maráczy Margit tulajdona. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a földrészletre a Ptk. 155.§. alapján Dr.Nollné Dr.Maráczy Margitot földhasználati jog illeti meg.

B.

Szerződő felek megállapodnak abban,hogy a fent megjelölt ingatlanon az 1977.évi 11.tvr. értelmében társasházat alapitanak.

Annak egyes, az alábbiakban felsorolt helyiségeket külön -külön tulajdonba veszik, és birtokba adják, mig a szerződésben meghatározott közös tulajdonban maradó részek együttes használati, birtoklási és rendelkezési jogát egymás között biztositják.

C.

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy közös tulajdonba kerülnek:

I. földrészlet,

II.a kapubejáró, és az árkád,

III.a vizvezetékrendszer a Vizmü által megadott csatlakozási ponttól az egyes lakásokban, valamint irodákban levő csatlakozási pontig,

IV.a szennyvizhálózat,

V. az elektromos vezetékhálózat a DÉDÁSZ által meghatározott csatlakozási ponttól az egyes lakásokban, valamint irodákban elhelyezett mérőkészülékekig,

VI. a gázvezetékrendszer a KÖGÁZ által meghatározott csatlakozási ponttól az az egyes fogyasztói mérőkészülékekig.

VII.az épület alapjai, függőleges és visszintes tartószerkezetei, a tetőzet, a homlokzat,a kémények.

VIII. lefolyó és ereszcsatornák,

IX. lépcsőház.

X. a szeméttároló, szemeteskuka, ill.konténer.

D.

A külön tulajdonba kerülő épületrészek, valamint a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányad felsorolása.

1./ A felvételi terven 1.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/1.hrsz. alatt felvett 148 m2 alapterületü üzlethelyiség a Zalaiparker Részvénytársaság tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában áll ezen tulmenően a pince helyiség 148/627-ed tulajdoni hányada.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad, 148/627 -ed.

2./ A felvételi terven 2.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/2, hrsz. alatt felvett 23 m2 alapterületü helyiség Karmazin András tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában ál ezen túlmenően a pince helyiség 23/627/-ed tulajdoni hányada.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 23/627-ed.
Karmazin József és Karmazin Józsefné , valamint Karmazin András megállapodnak abban, hogy a nagykanizsai 1962/A/2 hrsz.-u ingatlanra Karmazin József /an.:Kocsis

Anna sz.:1945.05.31./ és Karmazin Józsefné /sz.Nagy Zsuzsanna, 1948.06.26. an.:Kovács Magdolna/ javára holtigtartó haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre, figyelemmel arra, hogy az épitkezéshez anyagilag hozájárultak.

3./A felvételi terven 3.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/3. hrsz. alatt felvett73 m2 alapterületü helyiség a Termofer Gmk. tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában áll ezen túlmenően a pice helyiség 73/627-ed tulajdoni hányada.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 73/627 -ed

4./A felvételi terven 4.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/4.hrsz alatt felvett 31 m2 alapterületü helyiség Molnár László tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában áll ezen túlmenően a pince helyiség 31/627 -ed tulajdoni hányada.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 31/627-ed

5./ A felvételi terven 5.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/5.hrsz alatt felvett 54 m2 alapterületü helyiség Ábele Tamás és Ábele Péter tulajdonát képezi, a tulajdonostársak tulajdonában áll ezen túlmenően a pince helyiség 54/627-ed tulajdoni hányada.
A tulajdonostárskat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 54/627-ed.

Ábele Tamás és Ábele Péter, valamint Ábele Ferenc /an.: Antal Mária sz.:1948.09.24./ és Ábele Ferencné /sz. Magdó Márta an.:Molnár Irén 1950.02.19./ megállapodnak abban, hogy a nagykanizsai 1962/A/5.hrsz.-u ingatlanra Ábele Ferenc és Ábele Ferencné javára holtigtartó haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre, figyelemmel arra,hogy ápitkezéshez anyagilag hozzájárultak.

6./A felvételi terven 6. számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/6.hrsz alatt felvett 70 m2 alapterületü helyiség Dr. Perendy Gyula tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában áll ezen túlmenően a pincehelyiség 70/627-ed tulajdoni hányada.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 70/627-ed.

7./A felvételi terven 7.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/7. hrsz alatt felvett 64 m2 alapterületü helyiség Czobor Zoltán tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában áll az ingatlan felett levő padlás.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 64/627-ed.

8./A felvételi terven 8.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/8.hrsz alatt felvett 82 m2 alapterületü helyiség Dr.Izsák Attila tulajdonát képezi, a tulajdonostárs

tulajdonában áll az ingatlan felett levő padlás.
A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 82/627-ed.

9./A felvételi terven 9.számmal megjelölt nagykanizsai 1962/A/9.hrsz alatt felvett 82 m2 alapterületü helyiség Dr Nollné Dr.Maráczy Margit tulajdonát képezi, a tulajdonostárs tulajdonában áll az ingatlan felett levő padlás.

A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad,ill. földhasználati jog 82/627-ed

E.

A társasház ingatlantlannyilvántartásával kapcsolatos rendelkezések.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalapitását a Nagykanizsai Városi Földhivatal az 1972. évi31. tvr. , valamint a végrehajtására kiadott 27/1972.évi /XII. 31./ MÉM.sz.r. alapján a társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, mig az okirat D/ pontjában felsorolt helyiségeket a tulajdoni különlapon kell nyilvántartani.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz,hogy a tulajdonjogot és a haszonélvezeti jogot az egyes tulajdoni különlapra a D/ pontban történt megegyezésüknek megfelelően az egyes tulajdonostársak javára bejegyezzék.

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy az egyes társasház tulajdoni különlapon feltüntetett ingatlanok, valamint a tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad együttesen önálló ingatlannak minősülnek.

F.

A tulajdonostársak egymás közötti viszonya:

Szerződő felek megállapodnak abban,hogy az egyes tulajdonostársak a közös tulajdonban álló helyiségeket az épületrészeket rendeltetésszerüen kötelesek használni. A rendeltetésszerü használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Minden tulajdonostárs köteles a társasház közös helyiségét jó karban fenntartani.A tulajdonos a társasház nem lakás céljára szolgáló helyiségekben ép[illegible] munkát is végezhet, ha azonban a munka a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak a jogát, vagy jogos érdekeit érinti ,ki kell kérni ezek hozzájárulását.

Tilos az épületen olyan változtatást eszközölni, amely az épület állagát, vagy a tulajdonostársak érdekeit sértené.

G.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával, felujitásával kapcsolatos, a tulajdonosra háruló kötelezettségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a viz és szennyviz használatával kapcsolatosan felmerülő költségeket almérő beépitésével számolják el, ugyancsak külön számolják el a gáz, valamint a villany használatával kapcsolatos költségeket.

H.

A társasház közös ügyeiben a tulajdonostársak döntenek. A közgyülés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában, számitott - legalább 51 %-os mértékü jelenléte szükséges.

Ha a közgyülés határozatképtelen volt 15 napon belüli időpontra kitüzött megismételt közgyülés a jelenlevő tulajdonostársak számára tekintet nélkül, az eredeti napirenden szereplő pontokban határozatképes. A közgyülés határozatait általában egyszerü szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén a közgyülést levezető elnök szavazata dönt.

A közgyülés határoz:

a/ a közös tulajdonban álló épületrészek felujitásáról, üzemeltetéséről,
b/ az alapitó okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartási,felújitási kérdésekben és egyéb kötelezettségek vállalásáról,

d/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról, hasznositásáról és az esetleges közös bevételek felhasználásáról.
d/ a közös képviselő megválasztásáról, dijazásáról, a közös képviselő által előterjesztett költségvetés elfogadásáról,
e/ azokban az ügyekben, amelyet az alapitó okirat a közgyülés hatáskörébe utal.

I.

A határozat meghozatala:
A tulajdonostársak a közgyülésen a határozatot általában egyszerü szótöbbséggel hozzák meg.

Háromnegyedes szótöbbségi határozat szükséges:

1. a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások kérdésében,
2.a közös képviselő megválasztásának , dijazásának kérdésében,

Egyhangu határozat szükséges:

1 Az egész ingatlan biztositéknak való lekötéséhez, vagy más módon való megterheléséhez.
2. Az alapitó okirat megváltoztatásához / a változtatást ebben az esetben be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez/.
3. A társasháztulajdon megszüntetéséhez /a megszüntetést ebben az esetben be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

J.

Ha a törvény, vagy az alapszabály szótöbbséggel hozott határozatot kiván meg, és ilyen határozat nincs a birtokában, a birtoklás , vagy a hasznositás kérdésében bármely tulajdonostárs kérésére a bíróság határoz.
Ugyancsak a bíróság határoz abban az esetben is, ha a tulajdonostársak között az a vitás, hogy a tervezett munka feltétlenül szükséges- vagy sem-, az állag megóvásához és fenntartásához.

Ilyen esetekben a szótöbbséggel hozott határozatot támadhatja meg a kisebbség a bíróság előtt.
Ha a szótöbbséggel hozott határozat az okszerü gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a

bíróság előtt megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását felfüggesztheti. A tulajdonostársak alávetik magukat a Nagykanizsai Városi Bíróság illetékességének.

K.

A tulajdonostársak közös képviselőt választanak. A közös képviselő képviseli a társasház közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő a társasház közösség ügyeiben eljárhat, a tulajdonostársak nevében jogokat és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő képviseli a társasház közösséget az alapító okiratban , valamint a közgyülés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesitő tulajdonostárs ellen inditott birósági eljárásban, továbbá a kisebbséggel hozott többségi határozatot megtámadhatja.

A közös képviselő tisztségének ellátásáért dijazásban részesül, müködésével kapcsolatos készkiadásait a tulajdonostársak kötelesek megfizetni, illetőleg megtériteni a részére.

L.

A tulajdonostársak egymás közötti viszonyára a társasháztulajdonról szóló 1977. évi II. tvr. továbbá a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek megbizzák a társasháztulajdont alapitó okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Noll László ügyvédet a képviselet ellátásával.

Ezen társasháztulajdont alapitó okiratot a tulajdonosok, mint akaratukkal mindenben megegyezőt felolvasás és megértés után helybenhagyva aláirták.

Kelt. Nagykanizsa, 1994.május 25.

Előttünk, mint tanuk előtt:

tanú neve és lakcíme

tanú neve és lakcíme

Zala megyei Iparcikk Kereskedelmi Részvénytársaság
képv.:

Karmazin András

Karmazin Józsefné haszonélvező

Karmazin József haszonélvező

TERMOFER Gmk.
Képv.:
Molnár László

Ábele Tamás

Ábele Péter

Ábele Ferenc haszonélvező

Ábele Ferencné haszonélvező

Dr. Perendy Gyula

Czobor Zoltán

Dr. Lasák Attila

Nagykanizsai 1. sz. Ügyvédi Iroda
képv.:
Dr. Nollné Dr. Maráczy Margit

Záradék;

Az okiratot készitette és ellenjegyezte:

Dr. Noll László
ügyvéd