TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata, mint tulajdonos megbizásából Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. (képviseletében:Vágvölgyi Tamás Intázmányvezetõ, az l994. évi XVII. törvénnyel módositott l993.évi LXXVIII. törvény, 51.§.(1).bek.értelmében a

NAGYKANIZSA, Batthyány u. 4. szám alatti.

a nagykanizsai ingatlannyilvántartásban a 6075. számu tulajdoni lapon, **2334.** hrsz-on felvett házingatlant

TÁRSASHÁZZÁ

alakitotta, majd ezt követõen értékesitette az ott lévõ lakásokat. A társasház 5. öröklakása, és 1. mühely, a közös tulajdonba kerülõ épitményrészek, berendezések és felszerelések használatának jogával értékesitve a vevõk tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházakról szóló l977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

III. KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

1./Földrészlet l27o nm

2./Alap és felmenõ falak, födémek, kémények, tetõszerkezet tetõhéjalással bádogos szerkezetekkel, homlokzat nyilászárókkal, elõlépcsõk, padlástér feljáróval.

3./Kapualj, átjáró

4./ Vizvezetékek a külön tulajdoni illetõségek leágazó vezetékéig.

5./Csatorna alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetõségek ágvezetékéig.

6./Elektromos vezetékek a külön tulajdoni illetõségek árammérõ órájáig.

7./Gáz alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetõségek fogyasztómérõ órájáig.

8./ B/l, B/2. lakásokhoz tartozó szennyviz szikkasztó

KÜLÖN TULAJDONI ILLETÕSÉGEK

l./ A felvételi terven ol. sorszámmal jelzett 2334/A/l. hrsz-u lakás a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 59 nm alapterülettel 9,4 nm faházzal és az alaprajzon jelölt 24,9 nm pincével és a közös tulajdonból

243/looo-ed

2./A felvételi terven o2. sorszámmal jelzett 2334/A/2. hrsz-u lakás a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel- a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 39 nm alapterülettel 6,4 nm faházzal, a közös tulajdoból

l6o/looo-ed

3./ A felvételi terven o3. sorszámmal jelzett 2334/A/3. hrsz-u lakás a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 4l nm alapterülettel 9,6 nm faházzal, a közös tulajdonból

l69/looo-ed

4./A felvételi terven ol. sorszámmal jelzett 2334/B/l. hrsz-u lakás a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 4o nm alapterülettel 6 nm faházzal, a közös tulajdonból

l65/looo-ed

5./ A felvételi terven o2. sorszámmal jelzett 2334/B/2. hrsz-u lakás a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 42 nm alapterülettel 3,1 nm faházzal, a közös tulajdonból

173/looo-ed

6./A felvételi terven o3. sorszámmal jelzett 2334/B/3. hrsz-u mühely - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 22 nm alapterülettel és a közös tulajdonból

9o/looo-ed

tulajdoni hányaddal.

A társasházban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, üzlet) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, azok a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, üzlet) a közös tulajdonból a hozzá tartozó eszmei hányadokkal önálló tulajdoni egységet képeznek, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉSI JOG

A tulajdonostársakat a külön tulajdonként jelölt öröklakásokra, és nem lakás helyiségekre (iroda, üzlet) megilleti a birtoklás, használat, rendelkezési joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdonú jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek- vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1./ Az öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló egységeket (iroda, üzlet) azok tulajdonosai a rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja.

A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Minden tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában lévő helyiségeket jó karban fenntartani, tilos azonban ezeken olyan változtatásokat tenni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené.

2./ Az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosai tudomásul veszik, hogy az épület külső képét csak a közgyűlés határozatával, az állag veszélyeztetése nélkül változtathatják meg, amihez hatósági engedély szükséges. Olyan belső műszaki átalakításhoz, korszerűsítéshez, amely az épület állagát és értékét befolyásolja, ugyancsak közgyűlési határozat szükséges. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy vita esetén elfogadják egy közösen megnevezett műszaki szakértő véleményét.

Az a tulajdonostárs, aki a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen változtatást eszközöl a nem lakás céljára szolgáló helyiségeken és az öröklakásokon, az ebből eredő károkért felelős.

3./ A közös tulajdonban maradó telek- és építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül rendeltetésszerűen használhatja.

Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni.

4./ Az alapító okirat rendelkezéseinek, vagy egyes részeinek megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A változást át kell vezetni az ingatlannyilvántartáson is.

TÁRSASHÁZZAL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (takarítás, lépcsőházvilágítás és egyéb üzemeltetési költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös képviselő köteles a számadásokat félévenként, évenként lezárni, és az azt igazoló okirattal együtt betekintés tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, annak rendelkezésére bocsátani. A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell; a bevételi forrásokat, különösen; a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, a hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a számadást elfogadó nyilatkozat megadása tárgyában minden évben, legkésőbb március hó végéig közgyűlést kell tartani, ahol a társasház tulajdonosai e tárgyban határozatot hoznak.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében a közgyűlés kizárólagos hatáskörét nem sértve jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróság, hatóság és más szervek előtt.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indít pert.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr. -ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak az irányadók azokban a kérdésekben, amelyeket az alapító okirat nem tartalmaz.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és amelyeknek építkezéséhez, létesítéséhez, megszerzéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően hozzájárultak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni jogviszonyból felmerülő vitás ügyek eldöntésére a nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Nagykanizsa, 1994 -11- 01

Ellenjegyezte:

Dr. SZOLLÓSI EDIT
ügyvéd
Nagykanizsa, Sugár u. 4.

IKI. képviseletében:

Vágvölgyi Tamás
intézményvezető

Sz. F. Nyomda Nagykanizsa 1994

Müszaki leirás

Az 6o75.sz. tulajdoni lapon 2337. hrsz. alatt felvett Nagykanizsa, Batthyány u. 4. sz. alatti Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan társasházzá való alakitásához.

I. Általános müszaki adatok:

1./ Épitési éve: 1910.

2./ Házingatlan cime: Nagykanizs, Batthyány u. 4.

3./ Épület jellege: Lakóépület 4 db lakással, 1 db mühellyel / 2 db épület/

4./ Telek mérete: 1270 m2

5./ Szintek száma: pince, földszint.

II. Szerkezeti ismertetés:

Alapozás: tégla sávalap
Falazatok: nagyméretü téglából épitett fő és válaszfalak 45 cm, 15 cm vastagságban, utólagos válaszfalak 10 cm vtg-ban.

Nyilászáró szerkezetek: tipus ill. egyedi fa szerkezetek

Burkolatok: parketta, mozaiklap, csempe

Födém: pincefödém boltozat, földszint feletti boritott fafödém.

Tetőszerkezet, tetőhéjalás: Talpszelemenes nyeregtető, ill. félnyeregtető cserépfedéssel.

Bádogos szerkezetek: eresz és lefolyócsatornák, kéményszegélyek

Fütés: egyedi gáz

Az épület homlokzata, tető és födémszerkezete, tetőhéjalása felujitásra szorul. Az ingatlan önálló vizbekötéssel nem rendelkezik, ellátása a szomszédos telekről.