TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

MÓDOSÍTÁSA

I.

Általános rendelkezések.

A./ Alulírott Tulajdonostársak, mint a Nagykanizsa Berzsenyi u. 12. sz. társasház tulajdonosai az ingatlannyilvántartásban 5185. sz. tulajdoni lapon 1363/9. hrsz. alatt felvett 489 m^2 alapterületű természetben Nagykanizsa, Berzsenyi utca 12. szám alatti kizárólagos tulajdonukban álló ingatlan lakóközösségének közgyűlési határozata, valamint az alapító okirat R./ fejezet 4. pont rendelkezése alapján az 1975. szeptember 23-án kelt alapító okiratot az alábbiak szerint módosítjuk.

Az "A" és "B" lépcsőház változatlan tulajdoni hányad szerinti költségviseléssel gazdaságilag önállóan működik 1995. szeptember hónap 1. napjától.

A szét nem választható közös tulajdont képező épületrészek - alap, fő és határfalak a külső vakolatokkal, lapostető szerkezet és tartozékai, bádogosszerkezetek, összes vízelleni szigetelés, csapadékvíz elvezető csatorna - karbantartása, felújítása az "A" lépcsőházat 4.892/10.000, a "B" lépcsőházat 5.108/10.000 tulajdoni hányad arányában terheli.
A lépcsőházanként szétválasztható közös tulajdonú helyiségek karbantartása, felujítása, egyéb közös kiadása (kezelési, üzemeltetési költség stb.) az "A" és "B" lépcsőházat szétválasztva, a tulajdonostársakat pedig a tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A közös tulajdont érintő munka megrendelése, ellenőrzése, valamint a felmerülő mindenkor indokolt költség kifizetése az

"A" és "B" lépcsőházi közösképviselők egyetemleges felelőssége és feladata.

II.

Közös és külön tulajdon.

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészek, berendezések és felszerelések.

1. Telek: 489 m2
2. Épületszerkezetek: Alap, fő és határfalak a külső vakolatokkal, lapostető szerkezet és tartozékai, bádogosszerkezetek, válaszfalak a belső vakolatokkal, amelyek a közösségben maradtak, közös célt szolgáló épületrészekhez tartoznak, továbbá kémények, szellőzők.
3. Épületgépészet: viz-, gáz-, villany - és csatornahhálózat a közművektől a külön tulajdonu leágazó vezetékig.

Közös tulajdonu hhelyiségek:

"A" lépcsőház:		Mélyföldszint:	"B" lépcsőház:
II.	Pihenő	3,77 m2	X.
III.	Lépcső	5,1o m2	XI.
IV.	Lépcsőházi előtér	6,8o m2	XII.
V.	Előtér	9,57 m2	XIII.
VI.	Elektromos óraszekr.	o,45 m2	XIV.
VII.	Kerékpár tároló	7,55 m2	XV.
VIII.	Lomtár	36,61 m2	XVI.
IX.	Száritó	14,34 m2	XVII.

Földszint

XVIII.	Külső lépcső	7,o8 m2	XXVII.
XIX.	Külső előtér	6,3o m2	XXVIII.
XX.	Gyermekkocsitár. rampa	o,75 m2	XXIX.
XXI.	Előtér	16,16 m2	XXX.
XXII.	Elektromos óraszekrény	o,45 m2	XXXI.
XXIII.	Lépcső	5,1o m2	XXXII.
XXIV.	Pihenő	3,77 m2	XXXIII.
XXV.	Gyermekkocsitároló	8,29 m2	XXXIV.
XXVI.	Szeméttároló "A" lh.	4,79 m"	
XXXV.	Szeméttároló "B" lh.	9,33 m^2	

"A" lépcsőház:		I. emelet	"B" lépcsőház:
XXXVI.	Pihenő	7,99m2	XXXIX.
XXXVII.	Lépcső	5,10m2	XL.
XXXVIII.	Elektromos óra-szekrény	0,45m2	XLI.
		II. emelet	
XLII.	Pihenő	7,99m2	XLV.
XLIII.	Lépcső	5,10m2	XLVI.
XLIV.	Elektromos óra-szekrény	0,45m2	XLVII.
		III. emelet	
XLVIII.	Pihenő	7,99m2	LI.
IXL.	Lépcső	5,10m2	LII.
L.	Elektromos óra-szekrény	0,45m2	LIII.
		IV. emelet	
LIV.	Pihenő	4,22m2	LVI.
LV.	Elektromos óra-szekrény	0,45m2	LVII.

Épületgépészeti berendezések:

LVIII.	Közös csapadékviz csatorna
LIX.	Közös vizvezeték és berendezése
LX.	Közös szennyviz és szellőzőberendezés

LXI. Közös villany
LXII. Közös TV antenna és vezetékei erősítővel együtt
LXIII. Közös kapufeljelző berendezés
LXIV. Közös villámhárító
LXV. Közös gázvezeték és berendezése
LXVI. Közös telefon

C./ Külön tulajdon

A fejezetben szereplő épületrészek, tulajdoni arányok nem módosulnak.

III.

D./ Telekkönyvi rendelkezések

A fejezet nem módosul.

IV.

Tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

E./ Az eredeti szakaszokat két újabb szakasz egészíti ki:

Ha valamelyik tulajdonostárs az öröklakást nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből más tulajdonostársra (szomszédjog) vagy a közösségre kár hárul, figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti a másik tulajdonostárs vagy a közösség.

A tulajdonos külön tulajdonában lévő öröklakását csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.

F./ A fejezet nem módosul.

G./ Az eredeti első szakasz helyébe a következő módosított új szakasz kerül.
A tulajdonos az öröklakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet. Ha azonban a munka más öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekeit érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.

H./ A fejezet nem módosul.

I./ A fejezet nem módosul.

J./ A fejezet nem módosul.

K./ A fejezet újabb bekezdéssel egészül ki:

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért - tulajdon átruházás esetén - a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdonátruházás eseteb a közös képviselőt az átruházásról a vevők neve, születési helye és éve, anyja neve adatainak közlésével, vagy az adásvételi szerződés másolatának átadásával tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, illetőleg folyamatban van-e a közöstulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

L:/ Az eredeti okirat fejezete helyébe a következő módosított új fejezet kerül:

A közös költségek és kiadások céljára a tulajdonostársak felújítási és fenntartási alapot kötelesek létesíteni.
A felújítási alap képzése és az alap mértéke a 94/1982. (XII.24.)PM.sz, rendeletben meghatározottak szerint történik.

A felújítási alap pénzeszközeit a lakóház nagyobb javításaira tartalékalapként kell kezelni és a tulajdonközösség eseti döntései alapján az alábbi munkák költségeire lehet fordítani:

1. a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő időszakonkénti műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely - a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja - az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;
2. a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzembentartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra;
3. az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre;
4. a társasház közgyűlés által tételesen jóváhagyott minden egyéb a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

A fenntartási alap pénzeszközeit a fent említett kisebb javítási (karbantartási) munkára, valamint az egyéb kezelési és üzemeltetési költségekre éves elszámolási kötelezettséggel a közös képviselő használja fel.

A felújítási és fenntartási alapok mértékét, a tulajdonosok által ezekre havonta befizetendő összegek nagyságát a közös képviselő által évente készítendő költségvetés alapján a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A felújítási és fenntartási hozzájárulást a tulajdonostársak minden hó 15-ig az OTP-nél vezetett csekkszámlára kötelesek befizetni. A fenntartási alap számlája felett a közös képviselő általános megbízása, a felújítási alap számlája felett azonban a közgyűlés eseti megbízása alapján rendelkezik.

A társasházközösség ügyeinek intézése.

M./ Azeredeti okirat fejezete helyébe a következő módosított új fejezet kerül:

A közgyűlés mellett a társasházközösség ügyintéző szerve a közös képviselő, vagy intézőbizottság. Hatáskörük mindaz, aminek intézését, döntési jogkörét (kezelés, használat, hasznosítás) a közgyűlés nem tartja fenn magának.

Közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja akár a tulajdonostársak köréből, akár kívülállóként. A közgyűlés által adott megbízás nem hoz létre munkaviszonyt a közös képviselő és a tulajdonközösség között.

A közös képviselő megbízása határozott időtartamig, visszavonásig, de legfeljebb 3 év tartamára szól. Jogaira, kötelezettségére, felelősségére az alapító okirat, a megbízási szerződés a Ptk. 474-483. §-aiban foglaltak az irányadók.

A közös képviselő feladata:
- tárgyévi költségvetés elkészítése,
- alkalmazott foglalkoztatása esetében a munkáltatói jogkör gyakorlása,
- SzTK bejelntések intézése, nyilvántartása,
- közös tulajdon adózása esetében a bevallás és az adóigazgatási jogszabályban előírt nyilvántartások elkészítése, vezetése,
- közös költség beszedéséről való gondoskodás, a nem fizető tulajdonostársaktól a behajtás szorgalmazása (perlés),
- társasház közüzemi számláinak kiegyenlítése, ellenőrzése,
- költségvetés szerinti kifizetések teljesítése,
- karbantartási munkák megrendelése, átvétele, ellenőrzése,
- pénztárkönyv vezetése,
- bizonylatok megőrzése,
- közös ügyekkel járó nyílvántartások (jegyzőkönyv stb) vezetése.

-közgyűlés, rendkívüli közgyűlés összehívása,
- tulajdonosi és egyéb bejelntések kivizsgálása, megválaszolása,
- a ház állagának figyelemmel kísérése, közgyűlés tájékoztatása,
- a társasház közös ügyeire vonatkozó hatósági hatósági határozatok végrehajtása,
- a tulajdonosok képviselete a társasház közösségi ügyeiben.

A közös képviselő megbizatását a közgyűlés - indokolt esetben - határozott időtartamra történő megválasztása mellett is bármikor visszavonhatja. A megbízás visszavonásakor elegendő időnek kell lenni ahhoz, hogy a közgyűlés az ügyintézésről gondoskodhasson. Súlyos szerződésszegés esetében a felmondás azonnali is lehet.
A megbízás megszünésekor a közös képviselő köteles elszámolni és kiadni mindazt, amihez a megbízás keretében jutott.
A közös képviselő a közgyűlésnek köteles beszámolni, ugyanakkor képviseleti jogkörében a tulajdonostársak nevében jogokat szerez het, kötelezettségeket vállalhat.
Képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.
A tulajdonostársak irányában a közös képviselő köteles a jelen alapító okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni, s általában a tulajdonostársak érdekét lelkiismeretesen szem előtt tartani.
A költségvetésben nem szereplő 15.000,- Ft-ot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő csak a közgyűlés jóváhagyásával végezheti el.
A közös képviselő tisztének ellátásáért tiszteletdíjban részesül, amelyet a közgyűlés állapít meg.
A közös képviselő csak a közgyűlésen mondhat le. A közgyűlés nyomban új közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén, tisztének betöltése céljából 8 napon belül közgyűlést kell egybehívni.

N./ A fejezet nem módosul.

O./ A fejezet második bekezdése helyébe új bekezdés kerül:
A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és a tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, az értesítés legalább 8 nappal a közgyűlés elött történjen. Ez azonban a rendkívüli és a megismételt közgyűlés összehívására nem vonatkozik.

P./ A fejezet harmadik és ötödik bekezdése helyébe új bekezdés kerül. A hetedik szakasz hatályon kívül kerül:

Közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazott útján is képviseltethetik magukat. A meghatalmazást irásban kell adni és azt a közgyűlés kezdetekor az elnöknek kell átadni.
A közgyűlés határozatképességéhez a jelenlévő tulajdonostársak tulajdonihányada arányában számított határozatait - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt az 5 napon belül megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - határozatképes. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

R./ Az eredeti okirat fejezete helyébe a következő módosított új fejezet kerül:
A közgyűlés a társasházközösség tagjainak (tulajdonostársainak) összességéből áll. A társasház "legmagasabb rangú" hatáskörrel (döntés és ügyintésés) bíró szerve, amelynek minden más szerv - közös képviselő, intézőbizottság, számvizsgáló bizottság - alá van rendelve.

A közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések felújításáról,
- az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásokról és egyéb kötelezettségek vállalásáról, illetve a felújítási alap L./ fejezet szerinti képzéséről,
- a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épület, illetve telekrészek birtoklásáról, hasznosításáról továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,
- a közös képviselő (vagy intéző bizottság) megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról, lemondásának elfogadásáról és díjazásáról, és a számvizsgáló bizottság létrehozásáról,
- A közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől,
- esetleges helyreállítási, felújítási kölcsön felvétele felől,
- az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása, úgyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől, de ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább lét jelenlévő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

A közgyűlési határozatokat írásban kell foglalni és a jelenlévőkkel ismertetni kell. A határozat távollévőkkel való kézbesítésének módját a közgyűlés határozza meg.

S./T./ Hatályon kívül helyezve.

U./ A számvizsgáló bizottság a közös képviselő (intézőbizottság) gazdálkodását, és főként ebben a körben az ügyintézést ellenőrzi. Összetételét, létszámát a közgyűlés határ-

rozza meg. Amennyiben azt tapasztalja, hogy az ügyintézés sérti a társasház gazdálkodását, összehívhatja a közgyűlést és javaslatot tehet a szükséges intézkedésekre.

A számvizsgáló bizottság ellenőrzéséről jegyzőkönyvet kell készíteni és azt az ellenőrzést végzőkön kívül a közös képviselőnek is alá kell írni. Tapasztalatairól, észrevételeiről köteles tájékoztatni a közgyűlést.

A közgyűlés a számvizsgáló bizottság tagját bármikor visszahívhatja. Lemondásuk elfogadása a közgyűlés hatáskörébe tartozik és olyan módon kell eszközölni, hogy a társasházközösség a jogutódról és az ügyek intézéséről gondoskodni tudjon. A lemondás elfogadása menti fel őket tisztségük alól.

Ü./Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy alapító okirat rendelkezéseit sérti, ill. a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmeivel jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

V./A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen okiratban megállapított feltételek mellett a maguk és utódaik számára békés és zavartalan társastulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyos és a közösséget vagy egyes tulajdonostársak érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana vagy kötelezettségét következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak bírói uton kérhetik a jogsértés megszüntetését.

Z./Az alapító okirat módosítása után a jövőben is közös tulajdonban marad mindazon építményrész, berendezés és felszerelés amely az 1977.évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései közös tulajdonnak minősítettek vagy közös célt szolgálnak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira.
A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezt a módosított alapító okiratot a tulajdonostársak elolvasták, azt akaratukkal mindenben megegyezőnek találták és aláírták.

Nagykanizsa, 1995. szeptember 25.

Ellenjegyezte:

DR. BARTÓK BÉLA
ÜGYVÉD
8800 Nagykanizsa, Csengery u. 18.

Előttünk, mint tanuk előtt:

Palkó Zoltánné
név

Nagykanizsa, Kodály Z. u. 6/c.
lakhely

Nagy Valéria mfsz.1.

Ádámics Ida mfsz.2.

Gyarmati
név

Nagykanizsa, Attila u. 8.
lakhely

Kutas László mfsz.1.

Halász Márta mfsz.2.

Horváth Sándorné sz.: Pergel Judit	Godina László
fsz. 3.	fsz.3.
Ferencz István	Hegedűs Antal
fsz. 4.	fsz.4.
Dr. Alpár János	Babos István
I.e.5.	I.e.5.
Horváth Ildikó	Kertész Győző
I.e.6.	I.e.6.
Tarnai Ákos Tarnainé Erős Ibolya	Megyesi Dezső
I.e.7.	I.e.7.
Tóth Lajos Tóthné Bentzik Klára	Gyemi Illés
II.e.8.	II.e.8.
Rikter Katalin	Novák Béla
II.e.9.	II.e.9.
Kálovics László Kálovicsné Lebár Edit	Kodela Istvánné
II.e.10.	II.e.10.

Virovecz Edit sz. Bolf Edit

Cserép János

III.e.11.

III.e.11.

Lakner Mária

Hommonayné Hetényi Eszter

III.e.12.

III.e.12.

Ferencz Lajosné sz.

Dr. Gáspár Ferenc

III.e.13.

III.e.13.

Alexandrov Gábor

Móricz István

IV.e.14.

IV.e.14.

Passa Imre

Steinhardt Dénes
Steinhardtné Bukovics Márta

IV.e.15.

IV.e.15.

Kisházi Miklós

Gaál László
Gaál Mercédesz

IV.e.16.

IV.e.16.