1978 MAR 15
2410
SELEJTEZHETŐ: 19..... évben

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

3'

Az ingatlan megjelölése: társasház alapitása

A./ Alulirott Országos Takarékpénztár nagykanizsai fiókja /Nagykanizsa, Vöröshadsereg u.1./ Pénzügyi Intézmény a nagykanizsai 1691 számu telekkönyvi betétben 6VT/a 12-kraz. alatt felvett telekre a jelen okirathoz 1./ alatt mellékelt tervrajzok szerint földszint és 4 emeletből álló, a 2/ alatt mellékelt müleirásban részletezett házat épittet, azt az 1924. évi XII. törvény /továbbiakban: T./ szerint társasházzá alakitja, annak lakásait - mint örök-lakásokat - természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával értékesiti, és a vevők személyi tulajdonába adja.

A társasház összeirási száma: Nagykanizsa, Berzsenyi u. 2.
.....

Közös épületrészek:

B./ A lakások mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerül az a földrészlet, /uszótelek/, amelyen a társas-ház épült, és az épületnek az 1./ alatti tervrajzon, illetve a 2./ alatti müleirásban feltüntetett következő épületrészei, felszerelései és berendezései.

I. Alap-, fő-, határ-, és közfalak, homlokzatok, szigetelések, födémek, tetőzet, kémények, aknák, járdák és egyéb szerkezetek.

		m²
Földszinten	/ A és B lépcsőház összesen/	
II.	Bejárati előtér	7,2
III.	Bejárati lépcső	1,56
IV.	Lépcsőház	33,74
V.	Szeméttároló	10,00
VI.	Gyermekkocsitároló	15,82
VII.	Lomraktár	26,92
VIII.	Óraszekrény	0,76
IX.	Lépcső	5,83
X.	Pihenő	7,28
I. emeleten	/A és B lépcsőház összesen/	
XI.	Lépcső	5,86
XII.	Lépcsőház	8,36
XIII.	Lépcső	5,66
XIV.	Pihenő	7,28
XV.	Óraszekrény	0,72

Eredetivel egyezik
2010 MÁR. 29

KORZETI FÖLDHIVATAL • NAGYKANIZSA •

St.sz.: 1004/50 pld.

Iratban elérhető mindenben egyező
2010 MÁR. 30

		m²
II. emeleten /A és B lépcsőház összesen/		
XVI.	Lépcső	11,33
XVII.	Lépcsőház	8,36
XVIII.	Pihenő	7,28
XIX.	Óraszekrény	0,72
III. emeleten /A és B lépcsőház összesen/		
XX.	Lépcső	11,33
XXI.	Lépcsőház	8,36
XXII.	Pihenő	7,28
XXIII.	Óraszekrény	0,72
IV. emeleten /A és B lépcsőház összesen/		
XXIV.	Lépcső	11,33
XXV.	Lépcsőház	8,36
XXVI.	Óraszekrény	0,72
XXVII.	Közös csengővezeték	
XXVIII.	Közös gázvezeték	
XXIX.	Közös villanyvezeték	
XXX.	Közös villámháritók és vezetékek, erősitők	
XXXI.	Közös TV antennák és vezetékek, erősitők	
XXXII.	Közös vizbekötő vezetékek és házi vizvezeték	

Eredetivel egyezik.

A közös földrészlet /udzótelek/ és a fent felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog az öröklakások mindenkori tulajdonosait, a "C" fejezetben, a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányban illeti meg.

Külön tulajdonba kerülő részek, tulajdoni arányok:

C./ Egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint öröklakásuk /társasháztulajdoni illetőségük/ alkotó részei az alanti lakások: az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosaikat a b./ fejezetben felsorolt közös telekből és épületrészekből, stb. megillető tulajdoni hányadot tünteti fel.

St. sz. 1005/50 pld.

"A" lépcsőház

1. A fsz. 1. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, összesen kb. 52 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 348/10000-ed

2. A fsz. 2. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, összesen kb. 52 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 348/10000-ed

3. Az I. em. 3. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

4. Az I. em. 4. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoaba kamra, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 336/10000-ed

5. Az I. em. 5. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

6. A II. em. 6. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

7. A II. em. 7. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 336/10000-ed

8. A II. em. 8. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/100000-ed

Eredetivel egyezik

St. sz. 3992/50 pld.

9. A III. em. 9. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

10. A III. em. 10. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 336/10000-ed

11. A III. em. 11. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

12. A IV. em. 12. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

13. A IV. em. 13. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, fürdőszoba, konyha, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 336/10000-ed

14. A IV. em. 14. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdon i hányad: 370/10000-ed

Eredetivel egyezik

"B" lépcsőház

15. A fsz. 1. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, összesen kb. 52 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 348/10000-ed

16. A földszint 2. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, összesen kb. 52 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 348/10000-ed

17. Az I. em. 3. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia,

összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 457/10000-ed

18. Az I. em. 4. sorszámmal megjelölt lakás: egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 37 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 249/10000-ed

19. Az I. em. 5. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

20. A II. em. 6. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 68 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 457/10000-ed

21. A II. em. 7. sorszámmal megjelölt lakás: egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 37 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 249/10000-ed

22. A II. em. 8. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, loggia, WC, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

23. A III. em. 9. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 68 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 457/10000-ed

24. A III. em. 10. sorszámmal megjelölt lakás: egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 37 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 249/10000-ed

25. A III. em. 11. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

Eredetivel egyezik

Győr, 1008. 30/pld.

26. A IV. em. 12. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 68 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 457/10000-od

27. A IV. em. 13. sorszámmal megjelölt lakás: egy szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, WC, összesen kb. 37 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 249/10000-ed

28. A IV. em. 14. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, garderobe, kamra, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 370/10000-ed

Iratával egyezik.

St.sz.:1009/50 pld.

TELEKKÖNYVI RENDELKEZÉSEK:

D/ Alulirott Országos Takarékpénztár az illetékes Földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapitását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásban - a 27/1972. /XII.31./ MÉM sz. rendelet 53-56. §-a értelmében - jegyezze be. Ennek során - a B/ fejezetben foglaltaknak megfelelően - a társasház közösségben maradó épitményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a közös telekkel a társasház törzslapján, mig a C/ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a C/ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi külön lapokon tüntesse fel az ingatlan nyilvántartásban.

Az Országos Takarékpénztár kérni fogja, hogy a Földhivatal az egyes társasházi külön lapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot azok javára jegyezze be, akik az egyes öröklakásokat megvásárolták, vagy egyébként megszerezték.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA:

Eredetivel egyezik

E/ Az öröklakást a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja. A rendeltetésszerü használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül, egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, lakó stb./ a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes vagy a jelen alapitó okiratban foglaltakkal ellentétes használata okoz.

F/ A tulajdonostárs köteles öröklakását jókarban fenntartani. Tilos az öröklakásokon olyan változtatást tenni vagy azzal oly módon bánni, amely az épitmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét vagy müvészi hatását bántó feliratu táblát, világitást vagy reklámot, napellenzőt, butordarabot, virágtartót stb. elhelyezni nem szabad.

Az előző bekezdésekben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemü kárért felelős és a közös képviselő által a jogellenes állapot megszüntetésére bíróilag is kényszerithető.

G/ A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezik magukat, hogy valamennyi tulajdonostárs előzetes beleegyezése nélkül tartózkodnak az öröklakáson minden olyan változtatástól, amelyet a T.8.§-a szerint csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével hajthatnak végre.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakitásokról vagy egyéb változtatásokról - foganatositásuk előtt - előzetesen értesitik a közös képviselő utján tulajdonostársaikat avégből, hogy megállapithassák, vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az épitmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét. Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesités vétele után legkésőbb 5 nap alatt, a közös képviselő utján tiltakozást jelentene be a változtatást kivánó tulajdonostársnál, utóbbi a tervezett változtatást csak akkor foganatosithatja, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül egybehivandó közgyülés szavazattöbbséggel hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki öröklakásán a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen változtatásokat eszközöl, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszerithető.

H/ A közösségben maradó épitményrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a közös udvart mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársakat megillető használat sérelme nélkül - rendeltetésszerüen használhatja. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti tul az okszerü szükségesség mértékét.

Eredetivel egyezik

I/ A közös telek, a közösségben maradó épitményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével, karbantartásával rendszerint együttjáró ügyeket a közös képviselő intézi. A tulajdonostársak azonban jogosultak a kezelés és használat módját közgyülésükön szótöbbséggel általánosságban szabályozni.

Az állami tulajdonban álló öröklakás /üzlethelyiség/ kezelésével, karbantartásával, használatával kapcsolatban a használó, a tulajdonostársak és a közös képviselő köteles az illetékes hatósági szervek előirásait betartani.

J/ Az épületet, a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt, tüzkár ellen biztositani kell. Tüz esetén a kártéritési összeget az épület helyreállitására kell forditani.

Ha valamely közösségben maradó épitményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy elpusztul, helyreállitásukról azonnal gondoskodni kell.

Ha a közös épitményrészek stb. a rendes használat során megrongálódnak vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállitás költsége, a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtéritése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

K/ A közös épitményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések, valamint a közös udvar fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi dijait /adó, vizdijak, a közös helyiségek világitási költségei stb./, ugyszintén a karbantartásukhoz vagy helyreállitásukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban a C/ fejezetben megállapitott tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni.

L/ A közös költségek és kiadások céljára a tulajdonostársak tartalékalapot létesitenek, amely célra a tulajdonostársak - a C/ fejezetben megállapitott tulajdoni arány szerint - egy-egy évre előre megállapitott összeget kötelesek befizetni.

A befizetendő összegek nagyságát és esedékességük idejét - a közös képviselő által évente készitendő és a közgyülés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyülése állapitja meg.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI; HATÁSKÖRÜK:

M/ A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyülésükön, szavazattöbséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbizatása 3 év tartamára szól, de a tulajdonostársaknak jogukban áll a megbizást fontos okból, a 3 év eltelte előtt is, közgyülésükön szavazattöbséggel visszavonni.

A közös képviselő tisztének ellátásáért tiszteletdijban részesül, amelyet a közgyülés állapit meg.

A közös képviselő a közösségből folyó ügyek körében képviseli a tulajdonostársakat hatóságokkal és harmadik személyekkel szemben. Fel van jogositva mindazokra a jogügyletekre és jogcselekményekre, amelyek a társasház közös ügyeinek kezelésével rendszerint együttjárnak. A tulajdonostársak irányában a közös képviselő köteles a jelen alapitó okiratban megállapitott korlátozásokhoz szigoruan alkalmazkodni, s általában a tulajdonostársak érdekét lelkiismeretesen szem előtt tartani.

A közös tartalékalapot a közös képviselő évenkénti számadás kötelezettségével az Országos Takarékpénztárnál csekkszámlán kezeli és abból a folyó közös kiadásokat teljesiti; a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

A költségvetésbe fel nem vett, 3.000.- Ft-ot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő csak a közgyülés jóváhagyásával végeztetheti.

A közös képviselő csak közgyülésen mondhat le. A közgyülés nyomban uj közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén, tisztének betöltése céljából 8 napon belül közgyülést kell egybehivni.

N/ A házfelügyelőt a közös képviselő alkalmazza és bocsátja el. Első izben, a beköltözéskor a házfelügyelőt az Országos Takarékpénztár jelöli ki. A közös képviselő köteles a kijelölt házfelügyelővel a társasház nevében a munkaszerződést megkötni. A házfelügyelő jogait és kötelességeit, a fennálló jogszabályok korlátai között, a közgyülés állapitja meg.

O/ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyülést. Ha a közgyülés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen határozni kell, a közgyülést a szükséghez képest haladéktalanul egybe kell hivni. A közgyülés egybehivását fontos okból, az ok közlésével, bármelyik tulajdonostárs is kérheti.

A közgyülésre a tulajdonostársakat a közös képviselő meghivó és a tárgysorozat körözésével vagy ajánlott levélben történő kiküldésével hivja meg.

Amennyiben a közös képviselő a közgyülést a tulajdonostársak kérésére kellő időben nem hivja összse, a tulajdonostársak tulajdoni hányadok szerint számitott legalább 1/5 részének jogában áll a közgyülést - a tárgysorozat közlésével és az alapitó okirat egyéb rendelkezéseinek betartásával - összehivni.

P/ A közgyülésen az elnöklés joga - ha a közgyülés közfelkiáltás vagy sorshuzás utján máskép nem intézkedik - a közös képviselőt illeti.

A közgyülésen valamennyi tulajdonostársat tulajdoni hányadrésze arányában szavazati jog illeti.

Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbizottja utján gyakorolni. A megbizott nevét a közös képviselővel közölni kell.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyülésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbizottak utján gyakorolhatják.

A közgyülés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányadrész szerint számitandó többségének jelenléte szükséges.

Ha a közgyülés nem határozatképes, a tárgysorozat ujabb közlésével, 8 napon belül eső időre, ujabb közgyülést kell egybehivni, amelyen a megjelentek minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz a T/ vagy az alapitó okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közgyülésen megjelentek tulajdoni hányadrész alapján számitott egyszerü szótöbbséggel határoznak. Az elnök utoljára szavaz; ha a szavazatok az elnök szavazatát is számitva egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez szavazatával az elnök hozzájárult.

R/ A közgyülés hatáskörébe tartozik mindaz, ami nincs közös képviselő hatáskörébe utalva.

A közgyülés határoz az alapitó okiratban külön megjelölt tárgyakon felül, különösen:

1. az évi költségvetés megállapitása, a számadások megvizsgálása és a felmentvény megadása felől;

2. a közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől;

3. a kölcsön felvétele felől;

Eredetivel egyezik

4. az alapitó okirat módositása és kiegészitése, az egész ingatlan elidegenitése vagy állagának lényeges megváltoztatása, ugyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől; de ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyülésről jegyzőkönyvet kell készitenі, amelyet az elnökön kivül legalább két jelenlevő tulajdonostársak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell irnia.

S/ A tulajdonostársak elé tüzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és hogy megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház-tulajdon fenntartása érdekében.

T/ A tulajdonostársak az ebben az alapitó okiratban tárgyalt társasháztulajdoni viszonyból származó perek tekintetében alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Ezt az alapitó okiratot a tulajdonostársak elolvasták, azt akaratukkal mindenben egyezőnek találták és aláirták.

Budapest, 197 6 október 19.

Eredetivel egyezik

ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR
Nagykanizsai fiókja

Ellenjegyzi:
ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR

Törökné sk. Gálné sk.

A _____ Ft bélyeggel ellátott
eredetivel egyező.

Benyhe
ü. előadó