Eredetivel egyezik

5128/0.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

Az ingatlan megjelölése: társasház alapitása

A./ Alulirott Országos Takarékpénztár nagykanizsai fiókja /Nagykanizsa, Vöröshadsereg ut 1./ pénzügyi intézmény, a nagykanizsai [illegible] számu telekkönyvi betétben [illegible] hrsz. alatt felvett telekre a jelen okirathoz 1./ alatt mellékelt tervrajzok szerint földszint és 4 emeletből álló, a 2./ alatt mellékelt müleirásban részletezett felszerelésekkel ellátott házat épittet, azt az 1924. évi XII. törvény /továbbiakban T./ szerint társasházzá alakitja, annak lakásait - mint öröklakásokat - természetben megosztva, a közös tulajdonba maradó részek közös használatának jogával értékesiti és a vevők személyi tulajdonába adja.

A társasház összeirási száma: Nagykanizsa, Bercsényi ut [illegible]

Közös épületrészek

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

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

Mélyföldszinten A és B lépcsőház összesen m²

II.	Bejárati előtér	7,52
III.	Lépcső	4,72
IV.	Előtér	26,85
V.	Szélfogó	3,70
VI.	Hulladéktároló	3,02
VII.	Takarító eszk.fülke	2,02
VIII.	Lomkamra	86,56
IX.	Oraszokrény	0,66

Földszinten A és B lépcsőház összesen

X.	Előtér	33,40
[illegible]	Oraszokrény	0,66
XII.	Gyermekkocsi tároló	17,08
XIII.	Szeméttároló	14,41
XIV.	Lépcső	9,44
XV.	Pihenő	7,54

1264/40 db.

MAGYAR KÖZÉTI ... Eredetivel egyezik

I. emeleten A és B lépcsőház összesen

XVI.	Pihenő	7,54
XVII.	Lépcső	9,44
XVIII.	Lépcsőház	8,44
XIX.	Óraszekrény	0,66

II. emeleten A és B lépcsőház összesen

XX.	Pihenő	7,54
XXI.	Lépcső	9,44
XXII.	Lépcsőház	8,44
XXIII.	Óraszekrény	0,66

III. emeleten A és B lépcsőház összesen

XXIV.	Pihenő	7,54
XXV.	Lépcső	9,44
XXVI.	Lépcsőház	8,44
XXVII.	Óraszekrény	0,66

IV. emeleten A és B lépcsőház összesen

XXVIII.	Lépcsőház	8,44
XXIX.	Lépcső	4,72
XXX.	Óraszekrény	0,66

XXXI. Közös vizvezeték és házi vizvezeték
XXXII. Közös csatorna vezeték és házi csatorna
XXXIII. Közös csengővezeték
XXXIV. Közös gázvezeték
XXXV. Közös villanyvezeték
XXXVI. Közös villámháritók és vezetékek
XXXVII. Közös TV antennák és vezetékek, erősitők

A közös földrészlet /telek/ és a felsorolt közös épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a társas lakások mindenkori tulajdonosait a C. fejezetben, a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányban illeti meg.

Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok

a./ Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint öröklakások /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.

1265/40 db.

Eredetivel egyezik

A lépcsőház

1. A fsz. 1. sorszámmal megjelölt irodahelyiség /körzeti párthelyiség/: 4 db. előtér, iroda, 2 db. WC, előadóterem, kistelem, összesen kb. 131 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 759/10000-ed,

2. A fsz. 2. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, összesen kb. 53 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 307/10000-ed,

3. A fsz. 3. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, összesen kb. 68 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 394/10000-ed,

4. Az I. e. 4. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel, tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

5. Az I. emelet 5. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 289/10000-ed,

6. Az I. emelet 6. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

7. A II. emelet 7. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

8. A II. emelet 8. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 289/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

1266/40 db.

Eredetivel egyezik

10. A III. emelet 10. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

11. A III. emelet 11. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 289/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

13. A IV. emelet 13. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

14. A IV. emelet 14. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 50 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 289/10000-ed,

15. A IV. emelet 15. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 55 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

B lépcsőház

1. A mélyföldszint 1. sorszámmal megjelölt lakás, három szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, összesen kb. 68 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 394/10000-ed,

2. A földszint 2. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, összesen kb.. 68 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 394/10000-ed,

3. A földszint 3. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. alapterülettel,

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

Eredetivel egyezik

4. Az I. emelet 4. sorszámmal megjelölt lakás: három és fél szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, közlekedő, kamra, WC, loggia, összesen kb. 90 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 522/10000-ed,

5. Az I. emelet 5. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, garderobe, WC, loggia, összesen kb. 75 m² alapterülettel,

tulajdoni hányad: 434/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 394/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 214/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 394/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 214/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 394/10000-ed,

1268.40 db.

Eredetivel egyezik

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

tulajdoni hányad: 214/10000-ed,

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

tulajdoni hányad: 318/10000-ed,

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:

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 biróilag 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.

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;

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 készitení, 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, 1977 ÁPR 13

1977 ÁPR 13
4570

Ellenjegyzi:
ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR
Nagykanizsai Fiók