Az eredetivel mindenben megegyező hiteles másolat.
20.... év ..... hó ..... nap
NAGYKANIZSA.....
aláírás

Társasház alapító okirat

BF.648

mely

A./ Magyar Állam / képviseletében Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat Nagykanizsa Deák tér 5.

72/1ooo

Magyar Állam / képviseletében / Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat Nagykanizsa Deák tér 5.

71/1000

Török László /1956. a:Mankovits Gabriella/ szsz: 1 561126 2887 mint állagvevő, és felesége Törökné Bacsi Erika / 1961. a: Pintér Erzsébet, mindketten Nagykanizsa Béke u.16.sz. alatti lakosok

71/1000

özv.dr.Knausz Lászlóné sz: Keész Terézia / 1901. a: Kovacsics Mária / szsz: 2 010924 7461 mint állagvevő, Nagykanizsa Béke u. 16. sz. alatti lakos

78/1000

dr.Paál Tibor / 1939. a: Szokoli Franciska / szsz: 1 390410 2411 mint állagvevő és felesége Paál Tiborné sz: Bánfalvi Mária / 1942. a: Kovács Margit szsz: 2 420524 5575 mindketten Nagykanizsa Béke u.16. sz.alatti lakosok

124/1000

özv.Varga Lászlóné sz: Ángyán Ida / 1927. a: Suli Margit / szsz: 2 270310 1899 mint állagvevő, Nagykanizsa Béke u.16. sz.alatti lakos

77/1000

Piriti János / 1932. a: Kovács Margit / szsz: 1 320304 2795 mint állagvevő, és felesége Piriti Jánosné sz: Knáb Jozefa / 1936. a: Kreisz Mária / szsz: 2 360319 5731 mindketten Nagykanizsa Béke u.16. sz.alatti lakosok

151/1000

Gorontai József / 1948. a: Szücs Ilona / szsz: 1 450122 2355 mint állagvevő, és felesége: Gorontai Józsefné sz: Szentgyörgyi Mária / 1947. a: Tóth Cecilia / szsz: 2 470318 1392 mindketten Nagykanizsa Béke u.16.sz.alatti lakosok

124/1000

Szoborits József / 1948. a: Török Emma / szsz: 1 480308 3277 és felesége Szoborits Józsefné sz: Ódor Ilona / 1950. a: Bajzik Margit szsz: 2 500408 4378 mint állagvevők, mindketten Nagykanizsa Béke u. 16.sz.alatti lakosok

79/1000

./.

Gél Róbert /1934. a: Németh Mária / szsz: 1 340603 2288 és felesége Gél Róbertné sz: Tóth Mária/ 1943. a: Géspér Rozália szsz: 2 430719 3710 mindketten Nagykanizsa Béke u.16.sz.alatti lakosok, mint éllagvevők

151/1000

alatti lakosok, mint szerződő felek között az alábbiakban jött létre:

Szerződő felek mindnyájan a nevük mellett kitett arányban tulajdonosai nagykanizsai .....5995.....sztjkv-ben.....2258/1 hrsz. alatt felvett házasingatlannak.
Szerződő felek megegyeznek abban, hogy a fent megjelölt közös tulajdonukat képező, a jelen okirathoz 1. sz.alatt mellékelt felvételi alaprajz szerint a 2 sz.alatt mellékelt müszaki leirásban részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel épült.....10.....lakásos házingatlant, az 1977. évi 11 sz.tvr. értelmében társasházzá alakitják, annak egyes lakásait természetben megosztva, külön - külön tulajdonba veszik és birtokban tartják, a közösségben maradó részek együttes használati jogát pedig egymásnak biztositják.

IKözös tulajdonu épitményrészek:

IB./

I. Földrészlet / telek / 353 m²
III Alap és felmenő falak,födémek,kémények,pincefalak
III. Tetőszerkezet, lécezés héjazattal,összes bádogosszerkezet
IV. Pincelejáró
V. Padlásfeljáró
VI. Külső homlokzat
VII. Viz- alap és felszállóvezeték,a külön tulajdonu illetőségel ágvezetékéig
VIII. Csatorna, alap és ejtővezeték, a külön tulajdonu illetőség ágvezetékéig.

./.

IX. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonu illetőségek árammérő órájáig.

X. Gáz - alap és felszállóvezeték, a külön tulajdonu illetőségek fogyasztásmérő órájáig

XI. Épület körüli járda

XII. Szeméttároló

A közös tulajdonjog a földrészlet / telek / és a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosai a C./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

C./

Külön tulajdonba kerülő épitményrészek, tulajdoni arányok:

1./ A felvételi terven 01. számmal jelölt öröklakás, a magyar állam tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, összesen: 50,14 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész.
Tulajdoni hányad: 72/1000

2./ A felvételi terven 02. számmal jelölt öröklakás, a Magyar Állam tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba, WC., összesen: 50,16 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész.
Tulajdoni hányad: 71/1000

3./ A felvételi terven, 03. számmal jelölt öröklakás, Török László és felesége tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC., összesen: 50,14 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész
Tulajdoni hányad: 71/1000

4./ Felvételi terven 04. számmal jelölt öröklakás, özv. Knausz Lászlóné tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, éléskamra, összesen: 50,14 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész.
Tulajdoni hányad: 78/1000

./.

I/ 5./ A felvételi terven o5. számmal jelölt öröklakás, dr.Paál Tibor és felesége tulajdonában az alábbi helyiségekkel: 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra,WC,loggia: összesen: 87,82 m² alapterülettel,valamint a részaránynak megfelelő pincerész

Tulajdoni hányad: 124/1ooo

I/ 6./ A felvételi terven o6. számmal jelölt öröklakás, özv. Varga Lászlóné tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 2 szoba, konyha, előszoba, kamra,WC, fürdőszoba,összesen: 56,19 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész

Tulajdoni hányad: 77/1ooo

I/ 7./ A felvételi terven o7. számmal jelölt öröklakás,Piriti János és felesége tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba,WC,loggia összesen: 1o6,98 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész

Tulajdoni hányad: 151/1ooo

II/ 8./ A felvételi terven o8. számmal jelölt öröklakás,Gorontai József és felesége tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 2,5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba,előszoba,WC,loggia összesen: 87,82 m² alapterülettel,valamint a részaránynak megfelelő pincerész

Tulajdoni hányad 124/1ooo

II/ 9./ A felvételi terven o9. számmal jelölt öröklakás,Szoborits József és felesége tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 2 szoba, konyha, előszoba, kamra, WC, fürdőszoba,összesen: 56,19 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész

Tulajdoni hányad: 79/1ooo

II/ 1o./ A felvételi terven 1o. számmal jelölt öröklakás,Gál Róbert és felesége tulajdonában, az alábbi helyiségekkel: 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, loggia, összesen: 1o6,98 m² alapterülettel, valamint a részaránynak megfelelő pincerész.

Tulajdoni hányad: 151/1ooo

D./ Telekkönyvi rendelkezések;

Az IKKV. kéri a földhivatal ingatlannyilvántartási csoportját, hogy a társasház megalakitását, az 1972. évi 31. tvr. és a 27/1972. /XII.31./ MÉM sz.53 §. - 56 §-a értelmében a B./ pontban foglalt megállapodásnak megfelelően a társasház közösségben maradó épitmény részei stb. a közös földrészlettel, a társasház törzsbetétében, míg a C./ pontban felsorolt egyes lakásokat, és a törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait, a C./ pont szerint megillető külön - külön telekkönyvi albetétekbe jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

A tulajdonostársak egymás-közötti jogviszonya;

E./ Öröklakását minden tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja. A rendeltetésszerü használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el. Minden tulajdonostárs köteles öröklakását jó karban fenntartani, tilos az öröklakásokon olyan változtatásokat tenni, amely az épitmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené.

F./ Az öröklakások mindenkori tulajdonosai tudomásul veszik, hogy az épület külső képét, csak a közgyülés határozatával, az állag veszélyeztetése nélkül változtathatják meg, amihez hatósági engedély szükséges. Az öröklakáson belüli müszaki átalakitáshoz, korszerüsitéshez, ugyancsak közgyülési határozat - és amennyiben azt jogszabály előirja - hatósági engedély kell. Az ilyen átalakitás sem veszélyeztetheti müszakilag az épület állagát és értékét. Amennyiben vita merül fel, a vitát a közgyülés szavazattöbbséggel dönti el. Az a tulajdonostárs aki a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabály ellenesen változtatást eszközöl öröklakásán, az ebből eredő károkért felelős.

G./ A közös tulajdonban maradó telek és épitmény részeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs,

./.

a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül rendeltetésszerüen használhatja. Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti tul az okszerü szükségesség mértékét.

H./ Valamennyi tulajdonostárs tekintetében fennáll a megkötött épület és háztartási biztositás, s a biztositó által fizetett esetleges biztositási összeg kizárólag a megrongálódott épületrész helyreállitására fordítható, más célra felhasználni nem lehet. Az épületben, tartozékokban és a felszerelésekben okozott kárért a vétkes tulajdonostárs felel kizárólag, mégpedig az okozott kár teljes összegü megtéritése erejéig.

I./ Az alapitó okirat rendelkezéseinek, vagy egyes rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A változást be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

J./ Az öröklakások mindenkori tulajdonosai kötelesek a közös épitményrészek, berendezések karbantartásához, helyreállitásához szükséges költségek fedezetére felujitási alapot képezni, melyet havonta előre minden hó 15. napjáig az OTP-nél e célra vezetett folyószámlára - a közgyülés határozatától függően - személyesen, vagy közös képviselő utján befizetni.
A felujitási alap pénzeszközeit a lakóház rendeltetésszerü használatával összefüggő, időszakonként müszakilag szükségessé váló minden olyan javitásra lehet felhasználni, amely;

- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállitását, illetve eredeti használhatóságának, vagy üzembiztonságának elérését szolgálja, az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felujitásával, vagy kicserélésével kapcsolatos;

./.

- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését, vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segiti elő;
- a lakóház rendeltetésszerü használhatóságának, vagy gazdaságos üzembentartásának növelését eredményező mindennemü korszerüsitésre, átalakitásra;
- az épitésügyi hatóságok által a társasház közösség terhére elrendelt épitési munkát, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerüsitésre, átalakitásra és beszerzésre.
- a társasház közgyülése által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállitását szolgáló munkára.

A fent nem emlitett munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségeinek fedezésére a felujitási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

K./ A társasház öröklakások fenntartási és karbantartási költségeinek fedezetére a tulajdonostársaknak külön alapot kell képezni, melyet az erre a célra nyitott OTP. folyószámlán, illetve betétkönyvben kell elhelyezni.

A társasház-közösség ügyeinek intézése, a társasház szervei; - hatáskörük

L./ A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyülésükön szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbizatása határozott időtartamig, vagy visszavonásig, de legfeljebb három év tartamára szól.
A közgyülés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.
A közös képviselő megbizatását a közgyülés - indokolt esetben - határozott időtartamra történt megválasztás mellett is bármikor visszavonhatja. A közös képviselő a közgyülésnek köteles elszámolni.
A közös képviselő képviseli a tulajdonostársakat harmadik személyekkel szemben, valamint biróságok, hatóságok és más szervek előtt.
A közös képviselő a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

./.

A közös képviselő ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan Közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapitó okiratban, valamint a közgyülés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesitő tulajdonostárs ellen inditott birósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyülési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt inditott pert.
A közös felujitási alapot a közös képviselő évenkénti számadás kötelezettségével az OTP-nél vezetett számlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesiti; a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik. A költségvetésben fel nem vett - 5,000 / Ötezer / forintot meghaladó költséggel járó beszerzéseket, vagy munkálatokat, a közös képviselő csak a közgyülés jóváhagyásával végeztetheti. A közös képviselő köteles a jelen alapitó okiratban megállapitott korlátozásokhoz szigoruan alkalmazkodni, és általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani;
A közös képviselő csak a közgyülés előtt mondhat le. A közgyülés nyomban uj közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 / nyolc / napon belül közgyülést kell egybehivni.

K./ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyülést.
A közgyülés határoz:
a./ a közös tulajdonban álló épületrészek felujitásáról ;
b./ az alapitó okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb kötelezettségek vállalásáról;
c./ - a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között-
- a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznositásáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról;

d./ a közös képviselő megválasztásáról, jogköréről, visszahivásáról és dijazásáról;

e./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról és a felmentvény megadásáról;

f./ a közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől;

g./ esetleges helyreállitási, felujitási kölcsön felvétele felől;

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

A közgyülést - a szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hivja össze. A közgyülés összehivását fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. Akérelem nem teljesitése esetén a közgyülést a tulajdonostársak egyharmada által megbizott személy hivja össze.

A közgyülés határozatait szavazattöbbséggel hozza; határozatképességéhez a tulajdonostársak legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén aközgyülés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg: eszerint kell megállapitani a közgyülés határozatképességét is. A közgyülésen általában az elnöklés joga - ha a közgyülés másképp nem intézkedik - a közös képviselőt illeti meg. 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 megbizottjuk utján gyakorolhatják.

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

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

N./ Ha a közgyülés határozata jogszabályt, vagy az alapitó okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt - a határozat meghozatalától számitott 60 / hatvan / napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A birósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

O./ A tulajdonostársak elé tüzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház üzemeltetése során.

P./A jelen alapitó okiratban nem érintett egyéb kérdésekben az 1977. évi 11 sztvr. rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 198..7.. év okt. hó 1. nap.

Ellenjegyezte:
IKKV. jogtanácsosa
dr. Stépán Annamária
.....

IKKV. képviseletében:
/ Lakatos Ferenc/ sk.
igazgató

Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közüzemi Vállalat NAGYKANIZSA

dr.Knausz Lászlóné sk. dr.Paál Tibor sk. dr.Paál Tiborné sk.

özv.Varga Lászlóné sk. Páriti János sk. Páriti Jánosné sk.

Gorontai József sk. Gorontai Józsefné sk. Szoboráts József sk.

Szoboráts Józsefné sk. Cél Róbert sk. Cél Róbertné sk.

Török László sk. **Törökné Bacsi Erika sk.**