Társasház alapitó okirat

A Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat Nagykanizsa Deák tér 5. / képviseletében: Laketos Ferenc igazgató / mint kezelő, a nagykanizsai 5997 sz. tul. lapon, 2260 hrsz. alatt felvett, a természetben

Nagykanizsa Béke u. 18/a.

szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. /IX.30./ Kor.sz.rendelet 2 § /2./bek. alapján, az 1. sz. alatt mellékelt müszaki leirásában részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel társasházzá alakitja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló közös helyiségei, jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épitményrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a hivatkozott korm.sz.rendelet alapján értékesitve, a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát, az 1977. évi II tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozze.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÜLÖN TULAJDON

1./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2260/A/1 hrsz.-el jelölt öröklakás, előtér, közlekedő, nappali - lakóelőtér, fürdő, 3,5 szoba, konyha, kamra, közlekedő, WC., gardrobe helyiségekkel, összesen: 120,4 m² alapterülettel, 5,2 m² erkély épitményrésszel, és a közös tulajdonban lévő részekből

az egymei 248/1000-ed része

2./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2260/A/2.hrsz.-el jelölt öröklakás, előtér, szoba, fürdőszoba, WC. helyiségekkel, 24,79 m² alapterülettel, 2,47 m² erkély épitményrésszel, és a közös tulajdonban lévő részekből

az egymei 56/1000-ed rész

3./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2260/A/3 hrsz.-al jelölt öröklakás, előtér, nappali - lakóelőtér, 2,5 szoba, konyha, kamra, WC., fürdőszoba helyiségekkel, összesen: 80,32 m² alapterülettel, 5,2 m² - 2,86 m² erkély épitményrésszel, a padlástéri 12 m² mosókonyha kizárólagos használatával, és a közös tulajdonban lévő részekből

az eszmei 174/1000-ed rész

4./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2260/A/4 hrsz.-al jelölt öröklakás, előtér, nappali - lakóelőtér, 2,5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC., helyiségekkel, összesen: 80,32 m² alapterülettel, 5,2 m² - 2,86 m² erkély épitményrésszel, és a közös tulajdonban lévő részekből

az eszmei 174/1000-ed rész

5./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2260/A/5.-hrsz.-al jelölt öröklakás, előtér, nappali - lakóelőtér, 2,5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC., helyiségekkel, összesen: 80,32 m² alapterülettel, 5,2 m² - 2,86 m² erkély épitményrésszel, és a közös tulajdonban lévő részekből

az eszmei 174/1000-ed rész

6./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2260/A/6. hrsz.-al jelölt öröklakás, előtér, nappali - lakóelőtér, 2,5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC., helyiségekkel, összesen: 80,32 m² alapterülettel, 5,2 m² - 2,86 m² erkély épitményrésszel, és a közös tulajdonban lévő részekből

az eszmei 174/1000-ed rész

- - - - -

B./ KÖZÖS TULAJDON

I. Földrészlet / telek: 480 m² /
II. Alap és falmenő falak, kémények, szellőzők
III. Födémszerkezetek, tetőszerkezet, héjazattal, összes bádogosszerkezettel
IV. Az alagsori felvételi terven 01 - 06 sz. jelölt kapu,

kapualj, közlekedő + lépcsőház, tároló, légópince, pince,

V. Padlástér / a kizárólagos használatu mosókonyha, használati joga nélkül. /

VI. Viz- alap és felszállóvezetékek, a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

VII. Külső homlokzat

VIII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonu illetőségek áramméró órájáig

IX. Gáz- alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig

X. Csatorna, alap és felszállóvezeték, a külön tulajdonu illetőségek ágvezetékéig

XI. Az alagsori felvételi terven, 07 - 08 - 09 számmal jelölt, egykori rendeltetése szerint konyha, szoba, kamra, épitményrészek

2 A XI. sz. jelölt épitményrészek / helyiségek / lakáscélra a szennyvizelöntés veszélye miatt nem hasznosithatók. Üzemeltetésük a 22-9 hrsz.- Béke u.12.sz.alatti házingatlan tulajdonosaival közösen történik.

A IV. pontban a 05 számmal jelölt légópince, polgárvédelmi célra igénybe vehető.

Az ingatlant a kapualjon át vezető, a helyszinrajzon megjelenitett, szerződésben alapitott átjárási és utszolgalmi jog terheli, a 22-9/B/1 - 4 hrsz.-u garázsok- mint jogosultak - javára.

Ennek alapján a jogosultak az átjárással kapcsolatosan felmerülő / teheritás, utburkolatok, kapu, kapualj karbantartási, felujitási/ költségeinek az ütemében elvárhatómértéket meg nem haladó összeg megfizetésére kötelezettek.

A társashánközösség az udvarban létesitett, és a társashánközösség létrejöttekor ottlevő ideiglenes garázsok fennmaradását - azok fennállásáig, hatósági uton történő megszüntetéséig - kötelesek eltürni, de jogosult azoktól területbért szedni.

400 Ft

C. 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 A/ pontban foglalt megállapodásnak megfelelően a társasház közösségben maradó épitmény részei stb. a közös földrészlettel, a társasház törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait, a B./ 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:

D./ Öröklakást 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.

E./ 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 müszakileg az épület állagát és értékét. Amennyiben vita merül fel, a vitás a közgyülés szavazattöbbséggel dönti el. Az a tulajdonostárs aki a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabály ellenesen változtatást eszközöl öröklakásán, az eredő károkért felelős.

F./ 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 nem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

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

H./ 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 felújitási alapot képezni, melyet havonta előre minden hó 15. napjáig az OTP-nél a célra vezetett folyószámlára - a közgyülés határozatától függően - a közgyülés határozatától függően - személyesen, vagy közös képviselő útján kell befizetni.
A felújitási 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 felújitásával, vagy kicserélésével kapcsolatos
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését, vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segiti elő
- a lakóház rendeltetésszerü használhatóságának, vagy gazdaságos üzembàntartásának 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 beszerzésére.
- 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 felújitási 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 bíróságok, 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 bírósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyülési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt inditott pert.

./.

A közös felújitási 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.- Ft /Ötezer/ forintot meghaladó költséggel járó beszerezéseket, vagy munkálatokat, a közös képviselő csak a közgyülés jóváhagyásával végeztetheti. A közös képviselő köteles a jelen alapitó okiratban megállapitott korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni, és általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani A közös képviselő csak a közgyülés előtt mondhat le A közgyülés nyomban új közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 /nyolc/ napon belül közgyülést kell egybehivni.

M./ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyülést.

A közgyülés határoz:

a./ a közös tulajdonban álló épületrészek felújitásáról;

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, felújitási kölcsön felvétele felől;

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

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

A közgyülés határozatait szavazattöbbséggel hozza; határozatképességéhez a tulajdonostársak legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén a közgyülés 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 albérletben felvett örüklakás közös talajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyülésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbizottjuk útján 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 készitteni, 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 tulajdonsotárs a bírósághoz fordulhat.
A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

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

./.

9./ A jelen alapitó okiratban nem érintett egyéb kérdésekben az 1977. évi II. sz. tvr. rendelkezései az irányadók.

1990 06- 04

Nagykanizsa, 19.....év.....hó.....nap.

Ellenjegyezte:

.....
IKKV jogtanácsosa
dr. Szöllősi Edit

/: IKKV képviseletében :/

Lakatos Ferenc
igazgató