TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

Alapítók megállapítják, hogy különböző időpontokban, 1993-1998 évek között létrejött adásvételi szerzősésekkel tulajdonba léptek a Nagykanizsa, Csengery utca 2. szám alatti, 1942. hrsz-ú ingatlanba. A vonatkozó jogszabályok az ilyen közös tulajdonú ingatlanok működését társasházi formában írják elő. A tulajdonba lépésüket megelőzően az eredeti tulajdonos Önkormányzat (megbízásából Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5.) az ingatlant egyszemélyben társasházzá alakította a Nagykanizsán, 1993. szeptember 29-én kelt társasháztulajdont alapító okirattal.
Az alapító okirat hibákat és eltéréseket tartalmazott, melynek következtében a társasház, valamint a tulajdonosok bejegyzését a Nagykanizsai Körzeti Földhivatal a 30.481/1996. számú határozatával elutasította. Az épület társasház jellege az ingatlannyílvántartási bejegyzés törlésével 1996. február 13-án megszünt.
A Földhivatal az elutasító határozata indoklásában utalt arra, hogy csak olyan alapító okirat benyújtása esetén jegyzi be a társasházat, amelyben a közös, és a külön tulajdonok alapterülete és összefüggései, valamit tulajdoni arányai, az alapterületekkel és az alaprajzokkal, valamint az alapító okirattal összhangban vannak, továbbá az alapító okiratot valamennyi tulajdonos aláírja.

Sós-Valentin Ferenc
főcsoportos

A fentiek rendezése érdekében, csatolt aláírójegyzékben felsorolt tulajdonostársak, a külön adásvételi szerződésekkel igazoltan közös tulajdonukat képező:

NAGYKANIZSA CSENGERY u 2. szám alatti,

a nagykanizsai ingatlannyilvántartásban az 1942. helyrajzi számon felvett házingatlant a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései alapján;

TÁRSASHÁZZÁ alakítják.

A társasházközösség megnevezése: **Nagykanizsa, Csengery utca 2. társasház**

A társasház külön tulajdonba sorolt egységei, a közös tulajdonban lévő építményrészek, berendezések és felszerelések közös használatával a tulajdonostársak tulajdonában vannak.

A társasház /közösség/ szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait jelen alapító okirat, és az első -alakuló- közgyűlésen lefektetett szervezeti - működési szabályzat állapítja meg.
A szervezeti - működési szabályzatot az alapító okiratot aláíró tulajdonosokból álló alakuló közgyűlés állapítja meg legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával. Az alakuló közgyűlésen megválasztják a társasház közös képviselőjét vagy intézőbizottságát és annak elnökét, valamint szükség szerint a számvizsgáló bizottságot. Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő 60 napon belül meg kell tartani.
Az alapító okiratot, valamint a szervezeti-működési szabályzatot -amennyiben a közösség ilyet elfogadott- az ingatlannyílvántartási iratokhoz kell csatolni.

A mindenkori a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

Sós-Valentin Ferenc
főcsoportos

A.

KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. A földrészlet közös tulajdonba tartozik.
Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha a külön tulajdonba tartozó lakáson (nem lakás céljára szolgáló helyiségen) belül van.
Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában van:

I. Földrészlet /telek 602 m2/, az ingatlannyílvántartás szerinti határvonalakkal.

II./ Alap és felmenőfalak, a külön tulajdoni egységeket határoló válaszfalak, pincefalak, födémek, kémények.

III./ Tetőszerkezet a héjazattal, összes bádogos szerkezettel.

IV. Pince helyiségek és pincelépcsők: az alábbi felsorolásban:
IV.1. alaprajzi jelű helyiségcsoport, 96,01 m2 alapterülettel.
Polgárvédelmi célokra kijelölt és nyílvántartott helyiségcsoport, (LÉGÓ), ezért annak hasznosításánál figyelembe kell venni, hogy a Polgári Védelem elrendelheti 24. órán belüli kiürítését, átmeneti igénybe vételét.

Az alább felsorolt pincerészek a lakástulajdonosok használatában vannak:
IV.9. alaprajzi jelű helyiség, 27,58 m2 alapterülettel.
IV.10. alaprajzi jelű helyiség, 25,24 m2 alapterülettel.
IV.11. alaprajzi jelű helyiség, 29,76 m2 alapterülettel.
IV.12. alaprajzi jelű helyiség, 16,44 m2 alapterülettel.
IV.13. alaprajzi jelű helyiség, 13,86 m2 alapterülettel.
IV.14. alaprajzi jelű helyiség, 3,04 m2 alapterülettel.
IV.15. alaprajzi jelű helyiség, 13,60 m2 alapterülettel.
IV.16. alaprajzi jelű helyiség, 4,97 m2 alapterülettel.
IV.17. alaprajzi jelű helyiség, 11,32 m2 alapterülettel.

V. Lépcsőház.

VI. Kapualj, lépcsőházi előtér és belső udvar közös használatú részei.

VII. Külső vakolatok, homlokzat diszítések.

VIII. Víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségrek ágvezetékéig.

IX. Csatorna alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségrek ágvezetékéig.

X. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.

XI. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig. A közös részek elektromos és világító berendezései.

XII. A padlástér 354.10 m2 alapterülettel jelölt része, továbbá az ugyanott kialakított 19,65 m2 lomkamra, és 10,23 m2 előtér felirattal ellátott helyiségek.

XIII. Az összes, itt nem említett berendezés és felszerelés, amely a közös részeken található, és nem külön tulajdon.

B.
KÜLÖN TULAJDON

1./ **Földszint-1 ajtószámú öröklakás, 1942/A/1. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 1.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a felvételi alaprajzon A/1. jelű, 1942/A/1. hrsz-ú egy szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 34,88 m2 kerekítve 35 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
198/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

2./ **ÜZLET, 1942/A/2. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 2.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a földszinti felvételi alaprajzon A/2. jelű, 1942/A/2. hrsz-on nyílvántartásba vett: 146.06 m2 eladótér, 3,9 m2 szélfogó, 17,04 m2 áruátvevő, 19,8 m2 csomagoló raktár benne galéria, 15,48m2 raktár, 12,10 m2 előtér, 1,48 m2 wc.előtér, 1,38 m2 - 1,17 m2 wc helyiségek, 7,60+7,37 m2 öltöző, továbbá a pince alaprajzon ábrázolt IV.2 jelű raktár 15,76 m2 IV.3.jelű raktár 35,27 m2 IV.4.jelű raktár 22,35m2 IV.5. jelű raktár 15,73 m2 , 2,35 m2. árúszállító liftház, IV.6/1. jelű raktár 14.55 m2 IV.6/2 jelű raktár 21,80m2 IV.7. jelű raktár 34,31 m2 IV.8.jelű raktár 38,13 m2 helyiségekből álló ÜZLET 433,63m2 kerekítve 434 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
2453/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

3./ **ÜZLET, 1942/A/3. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 3.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a földszinti felvételi alaprajzon A/3. jelű, 1942/A/3. hrsz-on nyílvántartásba vett: 17,47 m2 -16,89 m2 - 42,87 m2 - 2,03 m2 =79,26m2 helyiségekből álló ÜZLET kerekítve 79 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
447/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

4./ **ÜZLET, 1942/A/4. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 4.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a földszinti felvételi alaprajzon A/4. jelű, 1942/A/4. hrsz-on nyílvántartásba vett:ÜZLET 20,18 m2 eladótér, a hozzátarozó 2,43 m2 wc. helyiség, 22,61m2, kerekítve 23. m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
130/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

5./ I.emelet, 2. ajtószámú öröklakás, 1942/A/5. hrsz.
Az aláírójegyzéken 5.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi az I.emelet felvételi alaprajzon A/5. rajzi jellel ellátott, 1942/A/5. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 76,22m2, kerekítve 76 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
430/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

6./ **I.emelet, 3. ajtószámú öröklakás, 1942/A/6. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 6.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi az I.emelet felvételi alaprajzon A/6. rajzi jellel ellátott, 1942/A/6. hrsz-ú egy szoba hallos ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 48,09m2 kerekítve 48 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
271/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

7./ **I.emelet, - ajtószámú iroda (ÁNTSZ. irodaház), 1942/A/7. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 7.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi az I.emelet felvételi alaprajzon A/7. rajzi jellel ellátott, 1942/A/7. hrsz-ú IRODA, és kapcsolódó helyiségcsoport 211,15 m2, kerekítve 211 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
1193/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

8./ **I.emelet, - ajtószámú iroda-klub, 1942/A/8. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 8.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi az I.emelet felvételi alaprajzon A/8. rajzi jellel ellátott, 1942/A/8. hrsz-ú IRODA-és KLUBHELYISÉG az alaprajzon részletezett helyiségek 30,36 m2 kerekítve 30 m2 alapterülettel, az összes különtulajdonú alapterülethez viszonyított
170/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

9./ **II.emelet, 4. ajtószámú öröklakás, 1942/A/9. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 9.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a II.emelet felvételi alaprajzon A/9. rajzi jellel ellátott, 1942/A/9. hrsz-ú három + félszobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 114,81m2 teljes, 112,56 m2 az erkély 50%-val számított, az utóbbi kerekítve 113 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
639/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

10./ **II.emelet, 5. ajtószámú öröklakás, 1942/A/10. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 10.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a II.emelet felvételi alaprajzon A/10. rajzi jellel ellátott, 1942/A/10. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 66,80 m2 teljes, 65,24 m2 az erkély 50%-val számított, az utóbbi kerekítve 65 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
367/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

11./ **II.emelet, 6. ajtószámú öröklakás, 1942/A/11. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 11.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a II.emelet felvételi alaprajzon A/11. rajzi jellel ellátott, 1942/A/11. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 81,26 m2 teljes, 80,48 m2 az erkély 50%-val számított, kerekítve 80 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
452/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

12./ **II.emelet, 7. ajtószámú öröklakás, 1942/A/12. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 12.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a II.emelet felvételi alaprajzon A/12. rajzi jellel ellátott, 1942/A/12. hrsz-ú négy szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 100,38 m2 teljes, 99,60 m2 az erkély 50%-val számított, kerekítve 100 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
565/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

13./ **II.emelet, 8. ajtószámú öröklakás, 1942/A/13. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 13.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a II.emelet felvételi alaprajzon A/13. rajzi jellel ellátott, 1942/A/13. hrsz-ú egy szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 34,11m2 kerekítve 34 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
192/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

14./ **III.emelet, 9. ajtószámú öröklakás, 1942/A/14. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 14.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a III.emelet felvételi alaprajzon A/14. rajzi jellel ellátott, 1942/A/14. hrsz-ú egy szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 50,16 m2 teljes, 49,49 m2 az erkély 50%-val számított, utóbbi kerekítve 49 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
277/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

15./ **III.emelet, 10. ajtószámú öröklakás, 1942/A/15. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 15.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a III.emelet felvételi alaprajzon A/15. rajzi jellel ellátott, 1942/A/15. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 62,91 m2 teljes, kerekítve 63 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
356/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

16./ **III.emelet, 11. ajtószámú öröklakás, 1942/A/16. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 16.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a III.emelet felvételi alaprajzon A/16. rajzi jellel ellátott, 1942/A/16. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 59,20 m2 teljes, 58,53 m2 az erkély 50%-val számított, utóbbi kerekítve 59 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
334/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

17./ **III.emelet, 12. ajtószámú öröklakás, 1942/A/17. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 17.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a III.emelet felvételi alaprajzon A/17. rajzi jellel ellátott, 1942/A/17. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 84,00 m2 teljes, 83,22 m2 az erkély 50%-val számított, utóbbi kerekítve 83 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
469/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

18./ **III.emelet, 13. ajtószámú öröklakás, 1942/A/18. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 18.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a III.emelet felvételi alaprajzon A/18. rajzi jellel ellátott, 1942/A/18. hrsz-ú kettő szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 86,23 m2 teljes, 85,45 m2 az erkély 50%-val számított, utóbbi kerekítve 85m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
480/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

19./ **III.emelet, 14. ajtószámú öröklakás, 1942/A/19. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 19.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a III.emelet felvételi alaprajzon A/19. rajzi jellel ellátott, 1942/A/19. hrsz-ú egy + félszobás (hálófülkés) ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, 52,57 m2 kerekítve 53 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
300/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

20./ **IV.emelet (tetőtér), 15. ajtószámú öröklakás, 1942/A/20. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 20.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi a IV.emelet (tetőtér) felvételi alaprajzon A/20. rajzi jellel ellátott, 1942/A/20. hrsz-ú egy szobás ÖRÖKLAKÁS, az alaprajzon részletezett helyiségekkel, kerekítve 28m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
158/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

21./ **I.emelet, - ajtószámú iroda , 1942/A/21. hrsz.**
Az aláírójegyzéken 21.) sorszámon megnevezett/ek tulajdonát képezi az I.emelet felvételi alaprajzon A/21. rajzi jellel ellátott, 1942/A/21. hrsz-ú IRODA, 21,09 m2 kerekítve 21 m2 alapterülettel, az összes külön tulajdonú alapterülethez viszonyított
119/10.000-ed rész tulajdoni hányaddal.

C.

Ingatlannyilvántartási rendelkezés

A tulajdonostársak kérik a Földhivatalt, hogy a társasháztulajdont jegyezze be, a kölön tulajdonra megnyított társasházi különlapokra az alapítók tulajdonjogát stb. tüntesse fel. Alapítók kijelentik, hogy a külön benyújtott adásvételi szerződések alapján Őket tulajdonosként jegyezzék be. Ugyanekkor nyilatkoznak arról, hogy a

tulajdonjogukat keletkeztető adásvételi szerződésekben feltüntetett tulajdoni hányadok, és jelen alapító okiratban szereplő tényleges tulajdoni hányadok kismértékben eltérhetnek. Ennek megfelelően a tulajdoni hányadok bejegyzése során jelen alapító okiratban megjelölt tulajdoni hányadok tekintendők véglegesnek.

D.

A társasháztulajdoni illetőség egysége

Mindegyik társasháztulajdoni illetőség önálló ingatlannyilvántartási jogi egységet képez, azt tehát megosztani, megosztva másra átruházni vagy más társasháztulajdoni illetőséggel egy ingatlannyilvántartási jogi egységgé egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

E.

Rendelkezés a társasháztulajdoni illetőséggel

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a biroklás, a használat a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosításának módjának megváltoztatását, ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - 30 napos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

A tulajdonostárs köteles:

a) fenntartani, szükség szerint felújítani a külön tulajdonában lévő lakást, (nem lakás céljára szolgáló helyiséget)
b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, valamint az, akinek a lakása (nem lakás céljára szolgáló helyisége) használatát átengedte, betartsa a jelen alapító okiratban foglalt kötelmeket.
c) lehetővé kell tenni, hogy a külön tulajdonú lakásába (nem lakás céljára szolgáló helyisége) a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül (a közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt)
d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét.
e) jelen okiratban és az 1997. év CLVII. tv.ben foglaltak betartása.

F.

A külön tulajdonban lévő épületrészek
használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt minden tulajdonos szabadon használhatja, és a használatot -akár bérlet útján, akár más módon- felelősség mellett átengedheti. A használat illetve annak átengedése azonban minden esetben csak rendeltetésszerűen és a többi tulajdonostárs sérelme nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerű-e, a közgyűlés szótöbbséggel határoz. A rendeltetéstől eltérő használathoz valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges. A fentiekben írt tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonos az e ténykedéséből kifolyóan keletkező kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán a lakásban, a helyiségben tartózkodó, azt használó személy cselekménye vagy mulasztása okozta a kárt.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hibák kijavításáról. A tulajdonosok a saját költségükön elvégzendő javítási munkálatok közül azokat, amelyek az épület vagy a tulajdonosok illetőségeinek állagát veszélyeztetik, soronkívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegörző javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostól behajtani.

A tulajdonosok kötelezik magukat, hogy az építményrészeken nem eszközölnek olyan változtatásokat, amelyek az 1997.évi CLVII. tv. szerint csak az érdekelt tulajdonostársak beleegyezésével végezhetők el. Ha ez kivételesen mégis szükségessé válik, a tulajdonostársak kötelesek az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását előre kikérni, illetőleg a közös képviselőt (intézőbizottság elnökét) és az érdekelt tulajdonostársat értesíteni, hogy az esetleges érdeksérelme miatt tiltakozhasson.

G.

A közös tulajdonban maradó építményrészek
használata és karbantartása

A közösségben maradó építményrészeket, a telket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül. A használati jog gyakorlásában netán felmerülő nézeteltérések tekintetében a tulajdonostársak magukra nézve kötelezően fogadják el a közös képviselő döntését, amely ellen azonban bármelyik tulajdonostárs, aki azt sérelmezi, jogosult a közgyűléshez panasszal fordulni.

A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról a közös képviselő tartozik gondoskodni. A tulajdonostársak a kezelés és karbantartás módját, továbbá az egyes javítási és felújítási munkálatokra fordítható költség felosztását és legmagasabb összegét közgyűlési határozattal

szabják meg, egyben arról is közgyűlési határozattal döntenek, hogy a közös képviselő saját hatáskörében maximálisan milyen összeg kifizetésére jogosult.

H.

Felelősség a károkért.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy családtagja, vagy tulajdoni illetőségének használója a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy a mások külön tulajdonában lévő egységekben szándékosan vagy gondatlanul vagy akár csak rendeltetés-ellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.
A külön tulajdonban lévő egységekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi egységben, vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek, a kár forrását képező egység tulajdonosa a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban levő víz-villany, gázvezeték, vagy csatorna berendezés okozta.

I.

A közös költségek viselésének módja

A közös építményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, úgyszintén a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, továbbá a közös képviselő díját esetenkénti közgyűlési döntések és ezt rögzítendő, a közös képviselő által készített kimutatások szerint rögzítik.

A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra eső részösszegeket a közös képviselő mutatja ki és közli. Ha valamelyik tulajdonostárs a vele közölt, és őt terhelő költségeket azok esedékességétől számított 8 napon belül netán nem fizetné meg, a tulajdonostársak már most felhatalmazzák a mindenkori közös képviselőt arra, hogy az illető tulajdonostárs ellen fizetési meghagyásos eljárást, illetve pert indítson.

J.

A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. A rendes és a rendkívüli közgyűlést is a közös képviselő hívja egybe.
Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat írásbeli meghatalmazással meghatalmazott személy útján is gyakorolhatják. Ha a közgyűlés nem határozatképes,

az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában -az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel- is kitűzhető.
A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül is határozatképes: ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet minden jelenvolt vagy képviselt tag aláír, vagy a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet és arról -a másolási költség megfizetésével- másolatot kérhet.
A közgyűlési határozat írásbeli szavazattal is meghozható, melynek feltételeit és szabályait a tv. 30.§. szabályozza.

A közgyűlés határoz:

a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,

b.) a közös képviselőnek, illetve az intézőbizottság elnökének és tagjainak, /valamint/ számvizsgáló bizottságnak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásának megállapításáról,

c.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság részére felmentvény megadásáról.

d.) a házirend megállapításáról.

e.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő, az intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlési határozat megtámadására az 1997.évi CLVII.tv. 32.§-a az irányadó.
Ennek megfelelően; ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

K.
A közös képviselő

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére maguk közül egyszerű szavazattöbbséggel egy közös képviselőt választanak, aki a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben dönt.
Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke) illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:

a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

b) akit ilyen tevékenységtől jogerős ítélettel eltíltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

c) az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységgel összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Amennyiben a képviseletet egyik tulajdonostárs sem vállalja, vagy a képviseletet vállaló tulajdonostárs nem kapta meg a szavazattöbbséget, úgy a közös képviselői feladatok ellátásával kívülálló személy is megbízható. A közös képviselő megbizatása egy év időtartamra szól, azonban a közgyűlés azt fontos okból egyszerű szavazattöbbséggel bármikor visszavonhatja és új képviselőt választhat. A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban munkakörét a következő rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles betölteni.

A közös képviselő intézi mindazon tennivalókat, amlyek általában a személyi tulajdonban lévő házingatlanok tulajdonosainak kötelezettségeihez és feladatához tartoznak. Vezeti a társasház közös költségeinek a nyilvántartását, kezeli a társasházközösség pénzét, elkészíti az évenkénti elszámolást, őrzi a közösség iratait, gondoskodik a házingatlan, a közös építményrészek, a közös helyiségek, a közös terület, a közös tulajdonban lévő felszerelési és berendezésitárgyak, létesítmények karbantartásáról, a szükségessé váló javítási, helyreállítási és pótlási munkálatok elvégzéséről és intézkedik a rendes és a netán szükségessé váló rendkívüli közgyűlések összehívásáról.

A közös képviselő, illetve az intézőbízottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közgyűlés jogosult megállapítani azt a havi keretösszeget, amelyen belül a közös képviselő a közgyűlés utólagos jóváhagyása mellett szabadon rendelkezik.

A közös képviselő tevékenységéről és gazdálkodásáról évente köteles a közgyűlésnek elszámolni. Elszámolásai a tulajdonostársak részéről és közben is kérésre bármikor megtekinthetők. A közgyűlés a beszámoló elfogadásáról és a képviselő részére a felmentvény megadásáról egyszerű szavazattöbbséggel dönt. A közös képviselő tevékenységének jóváhagyását - amennyiben a szabad rendelkezésű keretet nem lépte túl - a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közös képviselőt nagyfokú gondatlanság vagy bűncselekmény terheli, vagy kiadásait okmányszerűen nem tudja igazolni. A havi keretösszeget meghaladó kiadásokat csak a közgyűlés határozhatja meg, egyszerű szavazattöbbséggel.

A közös képviselőt a közgyűlés által megszavazott tiszteletdíjban lehet részesíteni. A tiszteletdíj tekintetében a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, a szavazásban azonban a közös képviselő nem vehet részt. A közös képviselő igényt tarthat indokolt készkiadásainak és költségeinek megtérítésére is. A közös képviselő hatáskörére, minden egyéb itt nem szabályozott kérdésben, valamint harmadik személyekkel szemben az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezései vonatkoznak.

L.

A társasháztulajdon-közösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk és családjuk számára nyugalmas ingatlanhasználatot, birtoklást, lakást és kulturált békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat szabályait mindenkor pontosan betartják. A tulajdonostársak már most leszögezik, hogy esetleges ingatlanátruházásnál, bérbeadásnál a tv. rendelkezéseit és jelen szerződést nemcsak önmaguk tartják be, hanem jogutódaikat, bérlőiket és vevőiket is szorítják az okirat rendelkezéseinek betartására oly módon, hogy a velük kötött szerződésekben az alapító okirat rájuk vonatkozó részeit kifejezetten elfogadtatják.

M.

A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasháztulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a Nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét köti ki.

N.

A tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyv és az 1997. évi CLVII. tv. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

Kelt... Nk. 1999. 05. 01. .....

Melléklet: -tulajdonosok felsorolása, aláíró lapon
-alaprajzok pince, földszint, I. II. III. emelet, IV.emelet (tetőtér)

Aláírójegyzék

Melléklet, a Nagykanizsa, Csengery utca 2. szám alatti ingatlan /1942 helyrajzi szám/ társasházzá alakításához.

1./

Földszint-1. ajtószámú öröklakás, 1942/A/1. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: LEIBICZERNÉ KOVÁCS ERIKA 1976.01.16. AN.: PÁSTI ERZSÉBET 2 760116 04900
lakcím: Nagykanizsa Hunyadi u. 27

2./

ÜZLET, 1942/A/2. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Nagykanizsa,
Megbízottként: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. képv: Kámán László intézményvezető

3./

ÜZLET, 1942/A/3. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Nagykanizsa,
Megbízottként: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. képv: Kámán László intézményvezető

4./

ÜZLET, 1942/A/4. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Nagykanizsa,
Megbízottként: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. képv: Kámán László intézményvezető

5./

I. emelet, 2. ajtószámú öröklakás, 1942/A/5. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: ifj.Domokos Sándor
1971. 02.26. an.:Takács Margit
lakcím: Nagykanizsa, Csengery utca 2. Domokos Sándorné dr. 2 250904 09937

6./

I. emelet, 3. ajtószámú öröklakás, 1942/A/6. hrsz.

aláírás: Zakó Szilvia 2730105 2470
Tulajdonos: Zakó Szilvia
1973.január 05. an.:Döme Zsuzsanna
lakcím: Nagykanizsa, Csengery utca 2.

7./

I. emelet, . IRODA, 1942/A/7. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: Magyar Állam, kezelő: Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Nagykanizsa Városi Intézete, képv: Dr.Buzás Judit városi tisztifőorvos.
levélcím: Nagykanizsa, Csengery utca 2.

8./

IRODA és KLUBHELYISÉG, 1942/A/8. hrsz.

aláírás: .....
Tulajdonos: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Nagykanizsa, Megbízottként: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. képv: Kámán László intézményvezető

9./

II. emelet, 4. ajtószámú öröklakás, 1942/A/9. hrsz.

aláírás: Krugné Fehér Magdolna 2431213 4265
Tulajdonos: Krugné Fehér Magdolna
születési adatok: 1943.12.13. an.:Gál Magdolna
lakcím: Nagykanizsa, Csengery utca 2.

10./

II. emelet, 5. ajtószámú öröklakás, 1942/A/10. hrsz.

aláírás: 2410603 7331
Tulajdonos: Csiky Klára, leánykori neve Nagy Klára
születési adatok: 1941.06.03. an.:Czira Anna
lakcím: Nagykanizsa, Csengery utca 2.

11./

II. emelet, 6. ajtószámú öröklakás, 1942/A/11. hrsz.

aláírás: .....

Tulajdonos	Horváth Péterné Dr.Bánáti Magdolna	Bánáti Miklós	Molnárné Bánáti Mária Zsuzsanna
születési adatok:	1937.05.21.	1942.12 18.	1949.02.25.
	an.:Gálos Magdolna	an.:Gálos Magdolna	an.:Gálos Magdolna
lakcím:	Nk, Csengery utca 2.	Nk. Szentendrei u. 6.	Nk. Hunyadi u. 28/a.

2370521.5979 1421218 2492 2490225 3451

12./

II. emelet, 7. ajtószámú öröklakás, 1942/A/12. hrsz.		
aláírás:	.....	.....
Tulajdonos:	Horváth Péter 1380702454	Horváth Péterné Dr. Bánáti Magdolna 2370515729
	1938.07.20.an.:Károlyi Vilma	1937.05.21.an.: Gálos Zsuzsanna
lakcím:	Nagykanizsa, Csengery utca 2.	

13./

II. emelet, 8. ajtószámú öröklakás, 1942/A/13. hrsz.		
aláírás:	.....	.....
Tulajdonos:	Pintarics Gyula	Pintartics Gyuláné Póczik Rozália
	1921.05.14.an.:Megyimorecz Ilona	1948.július 04.an:Póczik Julianna
lakcím:	Nagykanizsa, Csengery utca 2.	

14./

III. emelet, 9. ajtószámú öröklakás, 1942/A/14. hrsz.		
aláírás:	.....	.....
Tulajdonos:	.....	.....
lakcím:	.....	ügyvéd megbízta lakásra

15./

III. emelet, 10. ajtószámú öröklakás, 1942/A/15. hrsz.		
aláírás:		
Tulajdonos:	László Alfréd	
	1970.01.15. an.:Dr.Parragi Mária	
lakcím:	Nagykanizsa, Csengery utca 2.	

16./

III. emelet, 11. ajtószámú öröklakás, 1942/A/16. hrsz.		
aláírás:	.....	
Tulajdonos:	1490823 3244 Dominkó József	
születési adatok:	1949. 08.23. an.: Mándics Gizella	
lakcím:	Nagykanizsa, Csengery utca 2.	

17./

III. emelet, 12. ajtószámú öröklakás, 1942/A/17. hrsz.		
aláírás:	.....	
Tulajdonos:	2741024 4678 Nyírő Csilla	
születési adatok:	1974 év 10. hó 24 nap an: Danka Mária	
lakcím:	Zalakomár Petőfi u. 89. 39.	

18./

III. emelet, 13. ajtószámú öröklakás, 1942/A/18. hrsz.

aláírás: ..... Ifj. Etsyné Pacsa Erzsébet

Tulajdonos: 2440809665 Etsyné Pacsa Erzsébet

1944 év aug.hó 9 nap an:Horváth Margit

lakcím: Nagykanizsa, Csengery u.2.

19./

III. emelet, 14. ajtószámú öröklakás, 1942/A/19. hrsz.

aláírás: 1761126089 .....

Tulajdonos: Hetyésy Gábor

1974 év 11 hó nap 26 an: HORVÁTH ERZSÉBET

lakcím: Nagykanizsa, Csengery u.2.

20./

IV. emelet (tetőtér) 15. ajtószámú öröklakás, 1942/A/20. hrsz.

aláírás: .....

Tulajdonos: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Nagykanizsa,

Megbízottként: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. képv: Kámán László intézményvezető

21./

IRODA, 1942/A/21. hrsz. I. emelet.

aláírás: .....

Tulajdonos: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Nagykanizsa,

Megbízottként: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. képv: Kámán László intézményvezető

Kelt: Nagykanizsa, 1999 MÁJ 01 -n.

Ellenjegyezem:

Dr. SZOLLÓSI EDIT
ügyvéd
Nagykanizsa, Bajcsy u. 4.