TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

2017. MÁJ. 03
NAGYKANIZSA
Eredetivel egyezik

Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata, mint tulajdonos megbizásából Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. (képviseletében:Kámán László Intézményvezető, az 1994. évi XVII. törvénnyel módositott 1993.évi LXXVIII. törvény, 51.§.(1).bek.értelmében a

NAGYKANIZSA CSENGERY u 33/c. szám alatti,

a nagykanizsai ingatlannyilvántartásban az **2293/7.** hrsz-on felvett házingatlant

TÁRSASHÁZZÁ

alakitotta, majd ezt követően értékesíti az ott lévő lakásokat.
A társasház 32. öröklakása a közös tulajdonba kerülő épitményrészek, berendezések és felszerelések használatának jogával értékesitve a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

A./ KÖZÖS TULAJDON

I./ Földrészlet, 0629 m2 (uszótelek)

II./ Alap és felmenő falak, a lakásokat határoló válaszfalak,
I

II./ Termofor kémények.

IV./ Közbenső és zárófödémek, a tetőszerkezet az összes héjazattal, azon lévő szerelvényekkel.

V./ Az összes szigetelés,

VI./ Homlokzati és közös részek vakolata és festése.

VII./ Pince. Az alaprajzon feltüntetett pinceajtó, pincelépcső, közlekedő, valamint pincerekeszek, az alaprajzon feltüntetett használat szerinti felosztásban.

VIII. Padlástér, padlásfeljáró.

IX. Elektromos berendezések: a közös részeken található lámpatestek, égők, kapcsolók, vezetékek Elektromos vezeték, a külön tulajdonu illetőségek fogyasztásmérő órájáig.

X. Viz alap és felszálló vezeték a Kisfaludy utcai gerincvezetéktől a külön tulajdonu illetőségek leágazó vezetékéig. A csatlakozó vezeték nyomvonala a 2293/8. hrsz-u ingatlan területén huzódik, vizvezetési szolgalmi jog alapján.

XI. Csatorna alap és felszálló vezeték a Kisfaludy utcai gerincvezetéktől a külön tulajdonu illetőségek leágazó vezetékéig. Az ágvezeték -szolgalmi jog bejegyzése nélkül- a 2300 hrsz-u (Kisfaludy u. 16.sz.) társasház területén huzódik.)

XII. Gáz alap és felszálló vezeték a Kisfaludy utcai gerincvezetéktől a külön tulajdonu illetőségek mérő előtti elzárójáig.

XIII. Szeméttároló edények (kukák).

XIV. Lépcsőház a korlátokkal

XV Az összes, itt külön nem emlitett berendezés és felszerelés, amely a közös részeken és területen található.

B. TULAJDONOSTÁRSAK TÁRSASHÁZI ILLETŐSÉGEI ÉS AZOK ALKOTÓRÉSZEI

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük - az öröklakásuk, a tárolók, a hozzá tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt (a továbbiakban együtt: öröklakásuk, a tárolók) - alkotórészei, a következő épületrészek:

1./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 01 számmal jelölt 2293/7/A/1. hrsz-u földszint A. lph. 1. sz. alatti 41 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 28/1.000 résszel.

2./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 02 számmal jelölt 2293/7/A/2. hrsz-u földszint A. lph. 2. sz. alatti 49 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

3./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 03 számmal jelölt 2293/7/A/3. hrsz-u földszint A. lph. 3. sz. alatti 48 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 33/1.000 résszel.

4./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 04 számmal jelölt 2293/7/A/4. hrsz-u földszint A. lph. 4. sz. alatti 41 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 28/1.000 résszel.

5./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 05 számmal jelölt 2293/7/A/5 hrsz-u I. emelet A. lph. 1. sz. alatti 41 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 28/1.000 résszel.

6./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 06 számmal jelölt 2293/7/A/6. hrsz-u I. emelet A. lph. 2. sz. alatti 49 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

7./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 07 számmal jelölt 2293/7/A/7. hrsz-u I. emelet A. lph. 3. sz. alatti 48 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 33/1.000 résszel.

8./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 08 számmal jelölt 2293/7/A/8. hrsz-u I. emelet A. lph. 4. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

9./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 09 számmal jelölt 2293/7/A/9. hrsz-u II. emelet A. lph. 1. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

10./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 10 számmal jelölt 2293/7/A/10.hrsz-u II. emelet A.lph. 2. sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

11./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 11 számmal jelölt 2293/7/A/11. hrsz-u II. emelet A. lph. 3. sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

12./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 12 számmal jelölt 2293/7/A/12.hrsz-u II. emelet A. lph. 4. sz. alatti 43 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 30 /1.000 résszel.

13./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 13 számmal jelölt 2293/7/A/13.hrsz-u III. emelet A. lph. 1. sz. alatti 41 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 28/1.000 résszel.

14./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 14 számmal jelölt 2293/7/A/14.hrsz-u III. emelet A. lph. 2. sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

15./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 15 számmal jelölt 2293/7/A/15.hrsz-u III. emelet A. lph. 3. sz. alatti 50 négyzetmeteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

16./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 16 számmal jelölt 2293/7/A/16.hrsz-u III. emelet A. lph. 4. sz. alatti 43 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 30/1.000 résszel.

17./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 17 számmal jelölt 2293/7/A/17.hrsz-u földszint B. lph. 1. sz. alatti 41 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 28/1.000 résszel.

18./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 18 számmal jelölt 2293/7/A/18.hrsz-u földszint B. lph. 2. sz. alatti 50 négyzetmeteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

19./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 19 számmal jelölt 2293/7/A/19.hrsz-u földszint B. lph. 3. sz. alatti 49 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

20./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 20 számmal jelölt 2293/7/A/20-hrsz-u földszint B. lph. 4. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

21./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 21 számmal jelölt 2293/7/A/21.hrsz-u I. emelet B. lph. 1. sz. alatti 71 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 49/1.000 résszel.

22./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 22 számmal jelölt 2293/7/A/22.hrsz-u I. emelet B. lph. 2. sz. alatti 18 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 12/1.000 résszel.

23./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 23 számmal jelölt 2293/7/A/23. hrsz-u I. emelet B. lph. 3. sz. alatti 49 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

24./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 24 számmal jelölt 2293/7/A/24. hrsz-u I. emelet B. lph. 4. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

25./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 25 számmal jelölt 2293/7/A/25. hrsz-u II. emelet B. lph. 1. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

26./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 26 számmal jelölt 2293/7/A/26. hrsz-u II. emelet B. lph. 2. sz. alatti 51 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 35/1.000 résszel.

27./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 27 számmal jelölt 2293/7/A/27. hrsz-u II. emelet B. lph. 3. sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

28./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 28 számmal jelölt 2293/7/A/28. hrsz-u II. emelet B. lph. 4. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

29./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 29 számmal jelölt 2293/7/A/29. hrsz-u III. emelet B. lph. 1. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

30./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 30 számmal jelölt 2293/7/A/30. hrsz-u III. emelet B. lph. 2. sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 34/1.000 résszel.

31./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 31 számmal jelölt 2293/7/A/31. hrsz-u III. emelet B. lph. 3. sz. alatti 46 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 32/1.000 résszel.

32./ Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 32 számmal jelölt 2293/7/A/32. hrsz-u III. emelet B. lph. 4. sz. alatti 42 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 29/1.000 résszel.

C. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉS

Alapító kéri a Földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdoni lapját alakítsák át törzslappá és arra a társasháztulajdont, a közös tulajdonba kerülő részeket és földrészletet, mint közös tulajdont jegyezzék be. Az újonnan megnyitott különlapokra az önkormányzat tulajdonjogát jegyezzék be, hogy a benyujtásra kerülő adásvételi szerződések alapján majd bejegyezhető legyen a vevők tulajdonjoga.

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 megyegyezése alapján lehet.

E.
RENDELKEZÉS A TÁRSASHÁZTULAJDONI ILLETŐSÉGGEL

Mindegyik tulajdonostárs a saját társasháztulajdoni illetőségével a tvr, a jelen alapító okirat és általában a társasház tulajdonostársi viszonyból folyó jogok korlátai között szabadon rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostárs nélkül eladhatja, megterhelheti, bérbeadhatja, vagy használatát másnak átengedheti.

F.
A KÜLÖN TULAJDONBAN LÉVŐ ÉPÜLETRÉSZEK HASZNÁLATA ÉS KARBANTARTÁSA

A saját külön tulajdoni illetőséghez tarozó építményrészt minden tulajdonostárs 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 tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A fentiekben írt tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonostárs az e ténykedéséből kifolyóan keletkező kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán az ingatlanban 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 tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő javítási

munkálatok közül azokat, amelyek az épület, vagy a tulajdonostársak ingatlanainak állagát veszélyeztetik, soron kívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrző javítási munka elvégzéséről a társasház közözs költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani.

A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy az épitményrészeken lehetőleg nem eszközölnek olyan változtatásokat, amelyek az 1977. évi 11.sz. tvr. 8. szakasza szerint csak az érdekelt tulajdonostársak beleegyezésével végezhetők el. Ha ez kivételesen mégis szükségessé válik, a tulajdonostársak kötelesek az érdekelt tulajdonostársakat értesíteni, hogy az esetleges érdeksérelme miatt tiltakozhasson.

G.
A KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ ÉPÍTMÉNYRÉSZEK HASZNÁLATA ÉS KARBANTARTÁSUK

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 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.
BIZTOSÍTÁS, FELELŐSSÉG A KÁROKÉRT

A társasháztulajdon közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és így külön társasháztulajdoni illetőségeket képező ingatlanokat az önkormányzattól való megvásárlást követően mindennemű kér ellen biztosítani kell. A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díjai és költségei a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönt arról, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltségeket a tulajdonostársak tulajdoni arányukban viselik. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felel, vagy a kérosodás természetes elhasználódásból ered, úgy a helyreállítás, illetve a javítás költségei a tulajdonostársakat terhelik.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs, vagy családtagja, illetve tulajdoni illetőségének használója a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben, vagy mások külön tulajdonában lévő ingatlanokban szándékosan, vagy gondatlanul, vagy akár csak rendeltetésellenes használat következtében okozott,az illető tulajdonostárs kötelezettsége.

A külön tulajdonba kerülő lakásokban, ingatlanokban történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban, ingatlanban, vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek, a kár forrását képező lakás, ingatlan tulajdonosa a felelős, kivéve, ha ezeket a kérokat a közös tulajdonban lévő víz-, gázvezeték, vagy csatornaberendezés 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 és a társasház ügyeinek intézésével járó adminisztratív költségeket a tulajdonostársak egymásközti viszonyukban tulajdoni hányadrészeik arányában kötelesek viselni. 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 nem fizetné meg, a tulajdonostársak már most felhatalmazzák a mindenkori közös képviselőt arra, hogy az illető tulajdonostárs ellen fizetési meghagyásos eljárást, illetve pert indítson.
A társasháztulajdon-közösség felújítási alap esetleges képzéséről és annak összegéről közgyűlésen, kétharmados szótöbbséggel jogosult határozni.

J.
A KÖZGYŰLÉS

A társasháztulajdon-közösség legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés. A tulajdonostársak minden év első hónapjában rendes évi közygűlést tartanak. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben határozni kell, a közgyűlést - rendkívüli közgyűlést - más időben is haladéktalanul egybe kell hívni. A rendes és a rendkívüli közgyűlést is a közös képviselő hívja össze.A közgyűlés összehívását fontos okból bármely tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.
A közgyűlés határozatképességéhez szükséges, hogy azon legalább kétharmad tulajdoni részarány képviselve legyen. A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat írásbeli meghatalmazással meghatalmazott személy útján is gyakorolhatják. Ha a közgyűlés nem határozatképes, 8 napon belül újabb közgyűlést kell összehívni, amely a képviseltetett tulajdoni részarányokra tekintet nélkül határozatképes lesz.
A közgyűlésen a tulajdonostársakat a szavazati jog a tulajdoni részarányuknak megfelelő arányban illeti meg. A közgyűlés - ha a jelen alapító okirat másként nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel (a jelenlévők szavazatának többségével) dönt. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés elnöki tisztét ellátó közös képviselő szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet minden jelenvolt, vagy képviselt tag aláír, vagy két tag aláírásával hitelesít.

A közgyűlés határoz az alapító okiratban külön megjelölt tárgyakon felül különösen:

1. *a közös képviselő megválasztásáról, díjazásának megállapításáról, úgy- és pénzkezelésének ellenőrzéséről, az ellene irányuló panaszok elbírlásáról, visszahívásáról, illetve részére a felmentés megadásáról,*

2. *a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról, tatarozásáról (kétharmados szótöbbséggel),*
3. *az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb kötelezettségek vállalásáról,*
4. *a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról,*
5. *kölcsönök, hitelek felvételéről (kétharmados szótöbbséggel),*
6. *minden olyan ügyben, amely a közös képvselő hatáskörét meghaladja,*
7. *minden olyan ügyben, amelyben a döntés jogát az alapító okirat a közgyűlés hatáskörébe utalja,*
8. *az alapító okirat módosításáról, kiegészítéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről és végül a társasháztulajdon megszüntetéséről - ezekhez azonban egyhangú határozat szükséges.*

A közgyűlési határozat megtámadására az 1977. évi 11.sz. tvr. 16.§-a az irányadó.

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. 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 megbízatása egy év időtartamra szól, azonban a közgyűlés azt fontos okból egyszerű szótöbbséggel 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, amelyek általában a személyi tulajdonban lévő házingatlanok tulajdonosainak kötelezettségeihez és feladatához tartoznak. Vezeti a társasház közös költségeinek 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 berendezési tárgyak, létesítmények karbantartásáról, a szükségessé váló javítási, helyreállítási és pótlási mukálatok elvégzéséről és intézkedik a rendes és a szüskégessé váló rendkívüli közgyűlések összehívásáról.
A közös képviselő képviseli a közösséget a hatóságok előtt és a harmadik személyekkel szemben. A közgyűlés jogosult megállaítani 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. Elszámolás 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 szabadrendelkezésű 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 képviselő intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat.
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 személlyel szemben az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezései vonatkoznak.

L.

A társasháztulajdon-közösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk és családjuk számára nyugalmas lakást és kultúrált, 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 tvr. rendelkezéseit és a jelen szerződést nemcsak önmaguk tartják be, hanem jogutódaikat, bérlőiket és vevőiket is szorítják a szerződés betartására oly módon, hogy a velük kötött szerződésekben az alapító okiratot kifejezetten elfogadtatják.

M.

A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasháztulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a pertárgy értékétől függően a Nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki és kölcsönösen kijelentik, hogy magukat ennek alávetik.

N.

A tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyv és az 1977. évi 11.sz.tvr. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

O.

Jelen okirat tulajdonátruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Nagykanizsa, 1995 -05- 12

IKI képviseletében:

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA INGATLAN KEZELÉSI INTÉZMÉNYE I.

Kámán László
intézményvezető

Ellenjegyezte:

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