Társasház alapitó okirat

amely

a Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat Nagykanizsa Deák tér [illegible]. / képviseletében: Marton István igazgató / mint kezelő, a nagykanizsai 7416 sz. tul. lapon, 3696/1 hrsz. alatt felvett,

Nagykanizsa Béke u. 60.

sz. alatti 7 lakást, két kisipari műhelyt magában foglaló házingatlant, a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.rendelet, 2.§ /2./bek.alapján , ez 1. sz. alatt mellékelt müszaki leirásban részletezett épitményrészekkel

t é r s a s h á z z á alakitja.

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

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Külön tulajdon:

guzdag 1./ A Magyar Államot illeti a felvételi terven 3696/1/A/1 hrsz.-el jelölt, 41 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az ezzel 123/1000-ed rész

Takács 2./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/A/2 hrsz.-el jelölt, 42 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az ezzel 123/1000-ed rész

Fodrász 3./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/A/3 hrsz.-el jelölt, 20 m² kisipari műhely, és a közös tulajdonból az ezzel 59/1000-ed rész

IKI Marczi 4./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/A/4 hrsz.-el jelölt 35 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az ezzel 103/1000-ed rész

Bajcsa 5./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/A/5 hrsz.-el jelölt, 40 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az ezzel 118/1000-ed rész

szobafestő 6./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/A/6 hrsz.-el jelölt, 40 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az ezzel 118/1000-ed rész

Dokeziak 7./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/A/7 hrsz.-el jelölt, 33 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az ezzel 97/1000-ed rész

./.

Bujdosó

8./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/B/1 hrsz.-el jelölt 51 m² öröklakás, és a közös tulajdonból az eszmei

150/1000-ed rész

9./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 3696/1/C/1 hrsz.-el jelölt ~~43~~ 34 m² kisipari műhely, és a közös tulajdonból az eszmei

109/1000-ed rész

B./ Közös tulajdon

A közös tulajdonu épitményrészeket, az 1.sz.elatt mellékelt müszaki leirás I - II. pontjai tartalmazzák.

-.-.-.-.-.-.-.-

C. Telekkönyvi rendelkezések:

Az MKKV 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 az A-B pontban foglalt megállapodásnak megfelelően a társasház közösségben maradó épitmény részei stb. a közös földrészlettel, a társasház törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait, az A./ pontban felsorolt egyes lakásokat, és a törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait, az B./ 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 müszakilag 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 okszerü 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 üzemben tartásának 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 hàlyreállitását 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 uj 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 egész ingatlag 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 leggalább 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 öröklakás 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 ügybenhatározhatnak, 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 kissebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt - a határozat meghozatalától számitott 60 /hatvan/ napon belül - bármelyis tulajdonsotárs a bírósághoz fordulhat.
A birósági 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.

./.

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

Nagykanizsa, 19..91..év..április.....hó...8..nap.

Ellenjegyezte: Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közvetítő Vállalat Jogtanácsos Nagykanizsa

dr.Szöllősi Edit sk
.....
IKKV jogtanácsosa
dr. Szöllősi Edit

Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közvetítő Vállalat NAGYKANIZSA

/: IKKV képviseletében :/

Varton István sk
igazgató

Nagykanizsai Ingatlankezelő és
Közvetitő Vállalat Nagykanizsa
Deák tér 5

MÜSZAKI LEIRÁS

A 7416 sz. tulajdoni lapon, 3696/1 hrsz. alatt felvett Nagykanizsa Békeu. 60 sz. alatti,állami tulajdonban álló házingatlan társasházzá alakitásához.

I. ÁLTALÁNOS MÜSZAKI LEIRÁS

1./ Házingatlan cime: Nagykanizsa Béke u. 60.
2./ Épület jellege: lakóépület, mühely,
3./ Telek mérete: ~~2236 m²~~ 943 m²
4./ Szintek száma: pince, földszint, emelet,
5./ Épület bruttó alapterülete:

a./ lépcsőház közös a 01 - 07 sz. lakásig
b./ pince között " B/01 lakás
c./ pinceléjcső közös " "
d./ WC. közös " "

6./ Az épület főbb szerkezetei:

alapozás: nagyméretü tégla sávalap
szigetelés: 2 rtg. vizszintes falszigetelés
falazat: teherhordó szerkezeti falak nagyméretü tlgából H-6-os habarcsba falazva, mig válaszfalak nagyméretü téglából 15 - 45 cm. szélességben H-6-os habarcsba falazva.
burkolatok: felvételi terv szerint
nyilászáró szerkezetek: pallótokos, tipus fa nyilászáró szerkezetek
áthidalók: nyilászáró szerkezetek felett boltivek és vb. áthidalók
tetőszerkezetek: talp és oldalszelemenes, állószékes, kötőgerendás, -nyeregtető, mig udvari szárnyon és épületen félnyeregtetős szerkezet
héjazat: főépületen szabványpala, mig udvari szárnyon és épületen hornyolt cserép

héjazat: főépületen szabványpala, mig udvari épületen hornyolt cserép.
bádogosszerkezetek: szerkezetei horganyzott acéllemezből készül
vakolatok: belsővakolat javitott mészhabarcsból, simitott felülettel, mig a homlokzaton utcafronton kőporos vakolat, dörzs felülettel, mig udvari oldalon és a szárnyas udvari épületen fröcskölt kőporos vakolat.
közmü: viz- villany- gáz- szennyviz

Az ingatlan a századfordulóban épült, és 1969. évben volt teljesen felujitva.
Falai részben nedvesek, salétromosak, közepes állaguak, karbantartási javitási munkálatokra szorul.

II. KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

I. Földrészlet / telek / ~~2336 m²~~ 943 m²
II. Alap és felmenő falak, födémek, kémények, pincefalak
III. Tartószerkezet, héjazat, összes bádogosszerkezet
IV. Pince- pincelépcső
V. WC.-k
VI. Lépcsők
VII. Külső homlokzatvakolat
VIII. Viz- alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
IX Csatorna alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig
X. Elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztás mérő órájáig
XI. Gáz- alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
XII. Épületek körüli járda és térbeton
XIII. Támfal, kapualj és keritések

./.

III. KÜLÖN TULAJDONU ÉPITMÉNYRÉSZEK

1./ A felvételi terven A.ép. 01. sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam tulajdonában, / Önkormányzat / az alábbi helyiségekkel:

011	szoba	20,87 m²
012	szoba	9,26 m²
013	konyha	8,00 m²
014	kamra	2,76 m²
		40,89 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

123/1000-ed rész

2./ A felvételi terven A.ép. 02 sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam tulajdonában / Önkormányzat / az alábbi helyiségekkel:

021	szoba	21,15 m²
022	szoba	9,04 m²
023	előszoba	3,33 m²
024	konyha	4,13 m²
025	fürdő	3,78 m²
		42,00 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

123/1000-ed rész

3./ A felvételi terven A.ép. 03 sz. jelölt műhely, a Magyar Állam / Önkormányzat / tulajdonában, az alábbi helyiséggel:

031	műhely	19,80 m²

Tulajdoni hányad, a műhely hasznos alapterületére vetitve

59/1000-ed rész

4./ A felvételi terven A.ép. 04 sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam / Önkormányzat / tulajdonában, az alábbi helyiségekkel:

041	szoba	21,81 m²
042	konyha	6,12 m²
043	kamra	2,37 m²
044	fürdő	3,55 m²
045	WC.	0,95 m²
		34,80 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

103/1000-ed rész

5./ A felvételi terven A. ép. 05 sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam tulajdonában, / Önkormányzat / az alábbi helyiségekkel:

051	szoba	23,00 m²
052	szoba	7,43 m²
053	konyha	7,14 m²
054	kamra	2,40 m²
		39,97 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

118/1000-ad rész

6./ A felvételi terven A.ép. 06 sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam tulajdonában / Önkormányzat / az alábbi helyiségekkel:

061	szoba	20,93 m²
062	szoba	8,84 m²
063	konyha	7,42 m²
064	kamra	2,46 m²
		39,65 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

118/1000-ed rész

7./ A felvételi terven A. ép. 07. sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam / Önkormányzat / tulajdonában, az alábbi helyiségekkel:

071	szoba	22,40 m²
072	konyha	8,22 m²
073	kamra	2,85 m²
		33,47 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

97/1000-ed rész

8./ A felvételi terven B. ép. 01. sz. jelölt öröklakás, a Magyar Állam tulajdonában / Önkormányzat / az alábbi helyiségekkel:

011	szoba	25,76 m²
012	szoba	7,13 m²
013	konyha	12,83 m²
014	kamra	1,98 m²
016	fürdő	3,33 m²
		51,03 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

150/1000-ed rész

9./ A felvételi terven C. ép. 01. sz. jelölt műhely, a Magyar Állam /Önkormányzat tulajdonában, az alábbi helyiséggel:

011	műhely	17,55 m²

Tulajdoni hányad, a műhely hasznos alapterületére vetitve

109/1000-ed rész

Nagykanizsa, 1991. április 9.

Kovács István
ingatlanközvetitő