TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

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

NAGYKANIZSA CSENGERY U. 68. szám alatti,

a nagykanizsai ingatlannyilvántartásban a 7421 számú tulajdoni lapon, 3700 hrsz-on felvett házingatlant

TÁRSASHÁZZÁ

alakitotta, majd ezt követően értékesiti az ott lévő ingatlanilletőségeket.

A társasház 7. öröklakása, két üzlet, a közös tulajdonba kerülő épitményrészek és 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:

MÜSZAKI ADATOK

A Nagykanizsa, Csengery u. 68. szám alatti, a nagykanizsai 3700 hrsz-on felvett, Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan társasházzá való alakitásához.

Általános müszaki adatok:

1./Épités éve:kb. 1910, 1920
2./Épület jellege: Lakó,vegyes rendeltetésü épület, 7 lakás, 2 üzlet, 2 ideiglenes garázs
3./telek mérete: 1057 m2
4./Szintek száma:Pince f.szint.+ padlás.
5./Beépitett alapterület: Bruttó: 165,8 m2, 104,4 m2, 162,65 m2
Térfogat: 943,5 m3, 380,1 m3, 634,3 m3
6./ Legutóbbi felujitás: 1983. (részleges)
7./Az épület életkorára és állapotára figyelemmel a használhatósági foka: 50-55 %.

A./ KÖZÖS TULAJDON

I./ Földrészlet, 1057 m2
II./ Alap és felmenő falak, a lakásokat határoló válaszfalak
III./ Kémények, az üzemeltetés szempontjából a használat szerinti felosztásban.
IV./ Közbenső és zárófödémek, tetőszerkezet az összes héjazattal.
V./ Homlokzati és közös részek vakolata és festése.
VI./ Padlásfeljáró, és létra.
VII./ Padlástér. A tulajdonosok általában a felettük lévő padlástér használatára jogosultak, de a feljáró és a használatban lévő padlásrész közötti megközelitést (átjárást) a tulajdonostársaknak, ill. kéményseprőnek biztositani kell.
VIII. Elektromos berendezések: a közös részeken található lámpatestek, égők, kapcsolók, vezetékek.
IX. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonu illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
X. Viz alap és felszálló vezeték a külön tulajdonu illetőségek leágazó vezetékéig.
XI. Csatorna alap és felszálló vezeték a külön tulajdonu illetőségek leágazó vezetékéig, kivéve az. egyedi szennyvizgyüjtőre kötött udv.6,7. számú lakásokat.
XII. Szennyvizgyüjtő akna, közös a 3700/A/8, 3700/A/9. számú lakások között.
XIII. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdonu illetőségek mérő előtti elzárójáig.
XIV. Szeméttároló edények (kukák).
XV. Kapu, kapualj.
XVI Az összes, itt külön nem emlitett berendezés és felszerelés, amely a közös részeken és területen található.

B./ KÜLÖN TULAJDON

1./ Hrsz: 3700/A/1
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az utcai bejáratú, a felvételi alaprajzon A/1. sorszámmal, 3700/A/1. hrsz-al jelölt 30 m2 alapterületű **ÜZLET**, a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

64/1000-ed résszel.

2./ Hrsz: 3700/A/2
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az utcai bejáratú, a felvételi alaprajzon A/2. sorszámmal, 3700/A/2. hrsz-al jelölt 28 m2 alapterületű **ÜZLET**, a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

59/1000-ed résszel.

3./ Hrsz: 3700/A/3
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-1. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/3. sorszámmal, 3700/A/3. hrsz-al jelölt 62. nm alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, a hozzá tartozó, a felvételi alaprajzon feltüntetett 119 m2 alapterülertű **PINCE**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

384/1000-ed résszel.

4./ Hrsz: 3700/A/4
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-2. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/4. sorszámmal, 3700/A/4. hrsz-al jelölt 25. m2 alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

53/1000-ed résszel.

5./ Hrsz: 3700/A/5
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-3. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/5. sorszámmal, 3700/A/5. hrsz-al jelölt 53. m2 alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, a hozzá tartozó, a felvételi alaprajzon feltüntetett 3 m2 alapterülertű **FAHÁZ**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

119/1000-ed résszel.

6./ Hrsz: 3700/A/6
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-4. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/6. sorszámmal, 3700/A/6. hrsz-al jelölt 21. m2 alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, a hozzá tartozó, a felvételi alaprajzon feltüntetett 3 m2 alapterülertű **FAHÁZ**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

51/1000-ed résszel.

7./ Hrsz: 3700/A/7
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-5. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/7. sorszámmal, 3700/A/7. hrsz-al jelölt 27. m2 alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, a hozzá tartozó, a felvételi alaprajzon feltüntetett 3 m2 alapterülertű **FAHÁZ**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

64/1000-ed résszel.

8./ Hrsz: 3700/A/8
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-6. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/8. sorszámmal, 3700/A/8. hrsz-al jelölt 35. m2 alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, a hozzá tartozó, a felvételi alaprajzon feltüntetett 3 m2 alapterülertű **FAHÁZ**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

81/1000-ed résszel

9./ Hrsz: 3700/A/9
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi az udvari-7. sz. alatti, a felvételi alaprajzon A/9. sorszámmal, 3700/A/9. hrsz-al jelölt 56. m2 alapterületű **ÖRÖKLAKÁS**, a hozzá tartozó, a felvételi alaprajzon feltüntetett 3 m2 alapterülertű **FAHÁZ**, és a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei:

125/1000-ed résszel.

C.

Ingatlannyilvántartási rendelkezés

Alapító kéri a Földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdoni lapját alakítsák törzslappá, arra a társasháztulajdont, a közös tulajdonba kerülő részeket és földrészletet, mint közös tulajdont jegyezzék be. Az ujonnan megnyitott különlapokra az Önkormányzat tulajdonjogát jegyezzék be, majd a kölün benyujtott adásvételi szerződések alapján a vevők tulajdonjoga, stb. bejegyezhető.

D.

A társasháztulajdoni illetôség egysége

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

E.

Rendelkezés a társasháztulajdoni illetôséggel

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

F.

A külön tulajdonban lévő épületrészek használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetôséghez 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 rendeltetéstôl eltérô használathoz valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges. A fentiekben írt tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonos az e ténykedésébôl kifolyóan keletkezô kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán a lakásban, helyiségben tartózkodó, azt használó személy cselekménye vagy mulasztása okozta a kárt.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetôségükhöz 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 illetôségeinek állagát veszélyeztetik, soronkívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén

a közös képviselô jogosult az állagmegörzô javitási munka elvégzéséröl a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javitási költséget a mulasztó tulajdonostól behajtani.

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

G.

A közös tulajdonban maradó épitményrészek használata és karbantartása

A közösségben maradó épitményrészeket, a telket, a közös tulajdont képezô felszereléseket, berendezéseket és létesitményeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerüen 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 épitményrészek, területek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról a közös képviselő tartozik gondoskodni. A tulajdonostársak a kezelés és karbantartás módját, továbbá az egyes javitási és felújitási munkálatokra fordítható költség felosztását és legmagasabb összegét közgyűlési határozattal szabják meg, egyben arról is közgyűlési határozattal döntenek, hogy a közös képviselô saját hatáskörében maximálisan milyen összeg kifizetésére jogosult.

H.

Felelősség a károkért.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy családtagja, vagy tulajdoni illetôségének használója a közös tulajdont képezô épitményrészekben, felszerelésekben vagy a mások külön tulajdonában lévô egységekben szándékosan vagy gondatlanul vagy akár csak rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illetô tulajdonostárs kötelezettsége.
A külön tulajdonba kerülô egységekben történô meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi egységben, vagy a közös tulajdonban lévô épitményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek, a kár forrását képezô egység tulajdonosa a felelôs, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban levô viz-villany, gázvezeték, vagy csatorna berendezés okozta.

I.

A közös költségek viselésének módja

A közös épitményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, úgyszintén a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, továbbá a közös képviselô díját és a társasház ügyeinek intézésével járó adminisztratív költségeket a tulajdonostársak egymásközti viszonyukban tulajdoni hányadrészeik arányában, kötelesek viselni. A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra esô részösszegeket a közös képviselô mutatja ki és közli. Ha valamelyik tulajdonostárs a vele közölt, és ôt terhelô költségeket azok esedékességétôl 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.

A társasháztulajdon-közösség felújítási alap esetleges képzéséről és annak összegéről a közgyűlésen, kétharmados szótöbbséggel jogosult határozni.

J.

A közgyűlés

A társasházközösség legfôbb ügyintézô szerve a közgyűlés.A tulajdonostársak minden év elsô hónapjában rendes évi közgyűlést tartanak. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben határozni kell, a közgyűlést - rendkívüli közgyűlést - más idôben is haladéktalanul egybe kell hívni. A rendes és a rendkívüli közgyűlést is a közös képviselô hívja egybe. A közgyűlés összehívását fontos okból bármelyik 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 való tekintet nélkül határozatképes lesz.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a szavazati jog a tulajdoni részarányuknak megfelelô arányban illeti meg. A közgyűlés - ha a jelen alapító okirat másként nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel (a jelenlévôk szavazatának többségével) dönt. Szavazategyenlôség esetén a közgyűlés elnöki tisztét ellátó közös képviselô szavazata dönt. A közgyűlésrôl jegyzôkönyvet kell felvenni, amelyet minden jelenvolt vagy képviselt tag aláír, vagy két tag aláírásával hitelesit.

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

1. a közös képviselô megválasztásáról, díjazásának megállapításáról, beszámoltatásáról, ügy- és pénzkezelésének ellenôrzésérôl, az ellene irányuló panaszok elbírálásáról, visszahívásáról illetve részére a felmentvény 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 a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról használatáról és hasznosításáról,továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról;

5. kölcsönök, hitelek felvételérôl (kétharmados szótöbbséggel);

6.minden olyan ügyben, amely a közös képviselô hatáskörét meghaladja;

7. minden olyan ügyben, amelyben a döntés jogát az alapító okirat a közgyűlés hatáskörébe utalja;

8. az alapító okirat módosításáról, kiegészítésérôl, az egész ingatlan elidegenítésérôl és végül a társasháztulajdon megszüntetésérôl - ezekhez azonban egyhangú határozat szükséges.

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

K.
A közös képviselô

A tulajdonostársak a közösségbôl folyó ügyek intézésére maguk közül egyszerű szavazattöbbséggel egy közös képviselôt 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 képviselôi feladatok ellátásával kivülálló személy is megbízható. A közös képviselô megbizatása egy év idôtartamra szól, azonban a közgyűlés azt fontos okból egyszerű szavazattöbbséggel bármikor visszavonhatja és új képviselôt választhat. A közös képviselô bármikor lemondhat, azonban munkakörét a következô rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles betölteni.

A közös képviselô intézi mindazon tennivalókat, amlyek általában a személyi tulajdonban lévô házingatlanok tulajdonosainak kötelezettségeihez és feladatához tartoznak. Vezeti a társasház közös költségeinek a nyilvántartását, kezeli a társasházközösség pénzét, elkészíti az évenkénti elszámolást, ôrzi a közösség iratait, gondoskodik a házingatlan, a közös épitményrészek, a közös helyiségek, a közös terület, a közös tulajdonban lévô felszerelési és berendezési tárgyak,létesítmények karbantartásáról,a szükségessé váló javítási, helyreállítási és pótlási munkálatok elvégzésérôl és intézkedik a rendes és a netán szükségessévâló rendkívüli közgyűlések összehívásáról.

A közös képviselô képviseli a közösséget hatóságok elôtt, és harmadik személyekkel szemben.
A közgyűlés jogosult megállapítani azt a havi keretösszeget, amelyen belül a közös képviselô a közgyűlés utólagos jóváhagyása mellett szabadon rendelkezik.

A közös képviselô tevékenységérôl és gazdálkodásáról évente köteles aközgyűlésnek elszámolni.Elszámolásai a tulajdonostársak részérôl és közben is kérésre bármikor megtekinthetôk. A közgyűlés a beszámoló elfogadásáról és a képviselô részére a felmentvény megadásáról egyszerű szavazattöbbséggel dönt. A közös képviselô tevékenységének jóváhagyását - amennyiben a szabad rendelkezésű keretet nem lépte túl - a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közösképviselôt 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 képviselô intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat.

A közös képviselôt a közgyűlés által megszavazott tiszteletdíjban lehet részesiteni. A tiszteletdíj tekintetében a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, a szavazásban azonban a közös képviselô nem vehet részt. A közös képviselô igényt tarthat indokolt készkiadásainak és költségeinek megtérítésére is. A közös képviselô hatáskörére, mindenegyéb itt nem szabályozott kérdésben, valamint harmadik személyekkel szemben az 1977.évi 11. tvr. rendelkezései vonatkoznak.

L.

A társasháztulajdon-közösség közös célja és ôszinte törekvése, hogy ezen okiratban irt feltételek mellett a maguk és családjuk számára nyugalmas ingatlanhasználatot, birtoklást, lakást és kulturált békés együttélést biztositsanak. 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 szerzôdést nemcsak önmaguk tartják be, hanem jogutódaikat, bérlôiket és vevôiket is szoritják az okirat rendelkezéseinek betartására oly módon,hogy a velük kötött szerzôdésekben az alapító okiratot kifejezetten elfogadtatják.

M.

A tulajdonostársak az ebbenaz 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 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

O.

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

Kelt: Nagykanizsa, 1995. május 25.

.....

Ingatlankezelési Intézmény képviseletében:
Kámán László Intézményvezető

Ellenjegyezte:

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

Dr.Szöllősi Edit
ÜGYVÉD
Nagykanizsa, Sugár u. 4.