Eredetivel egyezik

OTP Bank Nyrt.
Dél-dunántúli Régió, Nagykanizsai Fiók
2018 OKT 30. 3.
Sós-Valentin Ferenc
főelőadó

NAGYKANIZSA
2018 AUG 27
MEGYEI JOGÚ VÁROS KORMÁNYHIVATAL
Nagykanizsai Járási Hivatala

1001

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata megbizásából Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye /Nagykanizsa Deák Tér 5.képviseletében:Vágvölgyi Tamás Intézményvezető/ mint a város Közgyülése által az elidegenités lebonyolitásával megbizott, az Önkormányzat tulajdonát képező,

NAGYKANIZSA, CSOKONAI U.2/a. szám alatti,

a **nagykanizsai 6795** számu tulajdoni lapon, **3099/14** helyrajzi számon felvett 56.lakásos házingatlant

T Á R S A S H Á Z Z Á

alakitja, majd értékesiti az ott lévö lakásokat.
A társasház öröklakásai és a nem lakás céljára szolgáló közös tulajdonba kerülö részek az 1977.évi 11. tvr. rendelkezései, és az alapitó okiratban foglaltak szerint a jovöben társasházként üzemelnek.
A tulajdonosok az ingatlant az alapitó okirat szerint természetben és jogilag megosztva, illetve a közösben maradó részek közös használatával tartják tulajdonukban és birtokukban.

A mindenkori tulajdonosok az egyes albetéteknek és az azokhoz tartozó közös részekre vonatkozó illetöségeknek kialakitásával egymás terhére nem gazdagodnak, vagyonátruházás közöttük nem történt.
A társasház alapitás megfelel a tényleges tulajdoni arányoknak.

Az ingatlanon létesülö társasháztulajdon megosztása és a tulajdonostársak közötti jogviszony tekintetében a következök az irányadók:

A. KÖZÖS TULAJDON.

Közös tulajdonukban maradnak: a telek, valamint a háznak a felvételi alaprajzon szereplö, alább felsorolt közös épitményrészei, felszerelései és berendezései. Ezeken a tulajdonjog mindegyik tulajdonostársat a B. pontban feltüntetett hányadrészekben osztatlanul illeti meg.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

I. Alap-, fö-, tám- és válaszfalak, külsö vakolatok.

II. Födémek és a födémeken lévö feltöltés és aljzat.

Fénymásolt példány az eredeti példánnyal mindenben megegyező
Markó Erika
vállalkozói munkatárs
OTP BANK Nyrt.
Dél-dunántúli Régió
Sós-Valentin Ferenc
főelőadó

Födémkibuvó a feljáróval.

III. Kémények, szellőzőcsatornák, valamint az összes szigetelés.

IV. Tetőfedések -szigetelő lemez- és az azon lévő felszerelések.

V. Az épületen található minden bádogos munka.

VI. A vízóra, a vízvezetékhálózat a vízórától a külön tulajdont képező helyiségek ágvezetékéig.

VII. A csatornahálózat a felszálló vezetékbe való bekötéstől az utcai főcsatornába való bekötésig, az összes felszálló és vízszintes fővezetékek, a bekötő vezetéknek a közös területen keresztül haladó részei.

VIII. Az elektromos vezetékhálózat a közművekbe való becsatlakozástól az egyes tulajdonba lévő lakásokba való bevezetésig, valamint a közös területen lévő lámpatestek és égők, és fogyasztásmérő. Villamos érintésvédelmi földelés, villámhárító, a TV.NKR.

IX. Az utcai fővezetéktől kezdődően azok a gázcsövek és felszerelések, amelyek a fővezetéket képezik a mérőórákig.

X. Az épület körüli járda, védőbeton-sáv..

XI. A lakáson kívüli csengő-vezetékek a hozzá tartozó szerelvényekkel.

XII. A lépcsőház a lépcsőkkel és a korlátokkal.

XIII. A földszinti alaprajzon tároló, pince helyiségek, a kialakult használat szerinti felosztásban, lehetőséget hagyva a tulajdonosok, használók között a szabad el-cserélés lehetőségére.

XIV. A földszinti alaprajzon jelölt szeméttároló kelyiségek.

XVI. A földszinti alaprajzon jelölt szárító-gyermekkocsi tároló helyiségek.

XVII. Bejárati ajtók, /lépcsőházanként/, az elölépcsőkkel.

XVII. Az összes itt külön meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amely a közös épitményrészeken és területen található.

B.
A tulajdonostársak társasháztulajdoni illetőségei és azok alkotórészei

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

1. Hrsz:3099/14/A/1.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lépcsőház, fsz.1. ajtószámu, tervrajzokon 01. sorszámmal jelölt öröklakás, 56 m2 alapterülettel, továbbá a hozzá tartozó közös tulajdonban maradó részekből az eszmei 196/10000 rész.

2. Hrsz:3099/14/A/2.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.fsz.2. ajtószámu, a tervrajzon 02 sorszámmal jelölt öröklakás 38 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 132/10000 rész.

3. Hrsz:3099/14/A/3.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh. I.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 03.sorszámmal jelölt öröklakás 54 nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

4. Hrsz:3099/14/A/4.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh. I.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 04.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

5. Hrsz:3099/14/A/5.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh. I.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 05.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

6. Hrsz:3099/14/A/6.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.II.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 06.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

7. Hrsz:3099/14/A/7.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.II.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 07.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

8. Hrsz:3099/14/A/8.
   Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.II.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 08.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

9. Hrsz:3099/14/A/9.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.III.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 09.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

10.Hrsz:3099/14/A/10.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.III.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 10.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

11.Hrsz:3099/14/A/11.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.III.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 11.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

12.Hrsz:3099/14/A/12.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.IV.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 12.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

13.Hrsz:3099/14/A/13.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.IV.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 13.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

14.Hrsz:3099/14/A/14.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi az I.lh.IV.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 14.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

15.Hrsz:3099/14/A/15.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.fsz.1. ajtószámu, a tervrajzon 15.sorszámmal jelölt öröklakás, 56 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 196/10000 rész.

16.Hrsz:3099/14/A/16.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.fsz.2. ajtószámu, a tervrajzon 16.sorszámmal jelölt öröklakás, 38 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 132/10000 rész.

17.Hrsz:3099/14/A/17.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.I.em.1. ajtószámu,a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

18.Hrsz:3099/14/A/18.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.I.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt öröklakás,

48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

19.Hrsz:3099/14/A/19.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.I.em 3. ajtószámu, a tervrajzon 19.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

20.Hrsz:3099/14/A/20.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.II.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 20.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

21.Hrsz:3099/14/A/21.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.II.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 21.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

22.Hrsz:3099/14/A/22.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.II.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

23.Hrsz:3099/14/A/23.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.III.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

24.Hrsz:3099/14/A/24.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.III.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

25.Hrsz:3099/14 A/25.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II. lh.III.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

26.Hrsz:3099/14/A/26.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.IV.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

27.Hrsz:3099/14/A/27.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.IV.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

28.Hrsz:3099/14/A/28.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a II.lh.IV.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

29.Hrsz:3099/14/A/29.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.fsz.1. ajtószámu, a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt öröklakás, 56 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 196/10000 rész.

30.Hrsz:3099/14/A/30.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.fsz.2. ajtószámu, a tervrajzon 30.sorszámmal jelölt öröklakás, 38 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei ~~183~~ 132/10000 rész.

31.Hrsz:3099/14/A/31.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.I.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 31.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

32.Hrsz:3099/14/A/32.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.I.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 32.sorszámmal jelölt öröklakás, 48.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

33.Hrsz:3099/14/A/33.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.I.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 33.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

34.Hrsz:3099/14/A/34.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.II.em 1. ajtószámu, a tervrajzon 34.sorszámmal jelölt öröklakás, 54.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

35.Hrsz:3099/14/A/35.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.II.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 35.sorszámmal jelölt öröklakás, 48.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

36.Hrsz:3099/14/A/36.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.II.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 36. sorszámmal jelölt öröklakás, 54.nm.alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

37.Hrsz:3099/14/A/37.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.III.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 37.sorszámmal jelölt öröklakás,

54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

38.Hrsz:3099/14/A/38.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.III.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 38.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

39.Hrsz:3099/14/A/39.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.III.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 39.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

40.Hrsz:3099/14/A/40.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.IV.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 40.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

41.Hrsz:3099/14/A/41.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.IV.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 41.sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

42.Hrsz:3099/14/A/42.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a III.lh.IV.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 42.sorszámmal jelölt öröklakás, 54.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

43.Hrsz:3099/14/A/43.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.fsz.1. ajtószámu, a tervrajzon 43.sorszámmal jelölt öröklakás, 56.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 196/10000 rész.

44.Hrsz:3099/14/A/44.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.fsz.2. ajtószámu, a tervrajzon 44.sorszámmal jelölt öröklakás, 38.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 132/10000 rész.

45.Hrsz:3099/14/A/45.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.I.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 45.sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 résszel.

46.Hrsz:3099/14/A/46.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.I.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 46. sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

47.Hrsz:3099/14/A/47.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.I.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 47. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

48.Hrsz:3099/14/A/48.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.II.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 48. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

49.Hrsz:3099/14/A/49.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.II.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 49. sorszámmal jelölt öröklakás, 48.nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

50.Hrsz:3099/14/A/50.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.II.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 50. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

51.Hrsz:3099/14/A/51.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV.lh.III.em.1. ajtószámu, a tervrajzon 51. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

52.Hrsz:3099/14/A/52.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.III.em.2. ajtószámu, a tervrajzon 52. sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

53.Hrsz:3099/14/A/53.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.III.em.3. ajtószámu, a tervrajzon 53. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

54.Hrsz:3099/14/A/54.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.IV. em.1. ajtószámu, a tervrajzon 54. sorszámmal jelölt öröklakás, 54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

55.Hrsz:3099/14/A/55.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.IV. em.2. ajtószámu, a tervrajzon 55. sorszámmal jelölt öröklakás, 48 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 167/10000 rész.

56.Hrsz:3099/14/A/56.
Az Önkormányzat tulajdonát képezi a IV. lh.IV. em.3. ajtószámu, a tervrajzon 56. sorszámmal jelölt öröklakás,

54 nm. alapterülettel, továbbá a közös tulajdonból az eszmei 188/10000 rész.

C.

Ingatlannyilvántartási rendelkezés

Alapitó kéri A Földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdoni lapját alakitsák törzslappá, arra a társasháztulajdont, a közös tulajdonba kerülö részeket és földrészletet, mint közös tulajdont jegyezzék be. Az ujonnan megnyitott különlapokra az Önkormányzat tulajdonjogát jegyezzék be,hogy a benyujtandó adásvételi szerzödések alapján majd bejegyezhetö legyen a vevök tulajdonjoga.

D.

A társasháztulajdoni illetöség egysége

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

E.

Rendelkezés a társasháztulajdoni illetöséggel

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

F.

A külön tulajdonban lévö épületrészek használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetöséghez tartozó épitményrészt minden tulajdonostárs szabadon használhatja és a használatot - akár bérlet útján, akár más módon felelösség mellett átengedheti. A használat illetve annak átengedése azonban minden esetben csak rendeltetésszerüen és a többi tulajdonostárs sérelme nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerü-e, a közgyülés szótöbbséggel határoz. A rendeltetéstöl eltérö használathoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A fentiekben

ért tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonostárs az e ténykedéséből kifolyóan keletkező kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán a lakásban 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 öröklakásainak állagát veszélyeztetik, soronkívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrző javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani.

A tulajdonostársak kötelezik magukat,hogyaz építményrészeken lehetőleg nem eszközölnek olyan változtatásokat, amelyek az 1977. évi 11.sz. tvr. szerint csakaz érdekelt tulajdonostársak beleegyezésével végezhetők el. Ha ez kivételesen mégis szükségessé válik, a tulajdonostársak kötelesek 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 kifizetésérejogosult.

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 lakásokat az Önkormányzattól való megvásárlást követően az első, és minden azt követő tulajdonosnak mindennemű kár ellen biztosítani kell. A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díjai és költségei a tulajdonostársakat lakásonként a kitett eszmei rész arányban terhelik.

Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönt, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltségeket a tulajdonostársak lakásonként az eszei rész- arányban viselik.
Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felel, vagy a károsodás természetes elhasználódásból ered, úgy a helyreállítás illetve javítás költségei a tulajdonostársakat terhelik.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy családtagja, vagy tulajdoni illetőségének használója a közös tulajdont képező építményrészekben felszerelésekben vagy a mások külön tulajdonában lévő lakásokban szándékosan vagy gondatlanul vagy akár csak rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.
A külön tulajdonba kerülő lakásokban történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek, a kár forrását képező lakás tulajdonosa a felelős, kivéve ha ezeket a károkat a közös tulajdonban levő víz-,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 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 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 társasháztulajdon-közösség legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés. A tulajdonostársak minden év első hónapjában rendes évi közgyűlést 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 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 legalábbkétharmad 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 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 hitelesit..

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

1. a közös képviselő megválasztásáról, díjazásának megállapításáról, beszámoltatásáról, ügy- és pénzkezelésének ellenőrzéséről, 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 felvételéről (kétharmados szótöbbséggel);

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

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

8. az alapító okirat módositásáról, kiegészitéséről, az egész ingatlan elidegenitéséről és végül a társasháztulajdon megszüntetéséről - ezekhez azonban egyhangú határozat szükséges.

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

K.
A közös képviselő

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére maguk közül egyszerü szavazattöbbséggel egy közös képviselőt választanak, aki a közgyülés 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 képviseleti feladatok ellátásával kivülálló személy is megbizható. A közös képviselő megbizatása egy év időtartamra szól, azonban a közgyülés azt fontos okból egyszerü szavazattöbbséggel bármikor visszavonhatja és új képviselőt választhat. A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban munkakörét a következő rendes vagy rendkivüli közgyülésig 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 épitményrészek, a közös helyiségek, a közös terület, a közös tulajdonban lévő felszerelési és berendezési tárgyak,létesitmények karbantartásáról,a szükségessé váló javitási, helyreállitási és pótlási munkálatok elvégzéséről és intézkedik a rendes és a netán szükségesséváló rendkivüli közgyülések összehivásáról.

A közös képviselő képviseli a közösséget hatóságok előtt, és harmadik személyekkel szemben.
A közgyűlés jogosult megállapitani 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 közösképviselőt 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 tiszteletdijban lehet részesiteni. A tiszteletdij 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 1977.évi 11. tvr. rendelkezései vonatkoznak.

L.

A társasháztulajdon-közösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban irt feltételek mellett a maguk és családjuk számára nyugalmas 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 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 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 köti 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. tvr. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

O.

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

Kelt:Nagykanizsa,1994.junius 22.

I K I.képviseletében:

Ellenjegyezte:

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

Dr.Szollósi Edit
ügyvéd

Ságvölgyi Tamás
Intézményvezető