TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

A./ Az ingatlan megjelölése, társasház alapitása

Alulirott Országos Takarékpénztár Zala megyei Igazgatósága a nagykanizsai számu tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tulajdonában álló telekre vonatkozó tervrajzok szerint földszint és 3 emeletből álló, a müleirásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel ellátott házat épittet azt az 1977. évi 11.sz. tvr. szerint társasházzá alakitja, annak lakásait a jelen alapitó okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakásokat természetben megosztva a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával értékesiti és a vevők személyi tulajdonába adja.

Társasház megjelölése: Nagykanizsa, Dózsa Gy.u.138.
Nagykanizsa, Dózsa Gy.u. 14o.
Nagykanizsa, Irtás u. 1.
Nagykanizsa, Irtás u. 3.

Közös épületrészek:

B./ A lakások mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek az épületnek a tervrajzon és a müleirásban feltüntetett következő épületrészei, felszerelése és berendezései.

I. Épitési telek:

II. Alap-fő-határ- és közfalak, homlokzatok, szigetelések, tetőzet, födémek, aknák, járdák és egyéb szerkezetek.

III.	Pince	21,54 m2
	Földszinten	
IV.	Folyosó	12,47 m2
V.	Tároló	2,94 m2
VI.	Gázfogadó	1,oo m2
VII.	Lépcső	5,12 m2
VIII.	Közlekedő	8,56 m2
	I. EMELETEN	
IX.	Pihenő	4,6o m2
X.	Pihenő	3,9o m2

Stencilszám: 3882
Készült : 35 példányban

XI. Lépcső	7,oo m2
XII. Gázóra	o,7o m2
XIII. Villanyóra	o,5o m2

II. EMELETEN

XIV. Pihenő	4,6o m2
XV. Pihenő	3,9o m2
XVI. Lépcső	7,oo m2
XVII. Gázóra	o,7o m2
XVIII. Villanyóra	o,5o m2

III. EMELETEN

XIX. Pihenő	4,6o m2
XX. Pihenő	3,9o m2
XXI. Lépcső	7,oo m2
XXII. Gázóra	o,7o m2
XXIII. Villanyóra	o,6o m2
XXIV. Padlástér	15o,76 m2
XXV. Pince	21,54 m2

FÖLDSZINTEN

XXVI. Folyosó	12,47 m2
XXVII. Tároló	2,94m2
XXVIII. Gázfogadó	1,oo m2
XXIX. Lépcső	5,12 m2
XXX. Közlekedő	8,56 m2

I. EMELETEN

XXXI. Pihenő	4,6o m2
XXXII. Pihenő	3,9o m2
XXXIII. Lépcső	7,oo m2
XXXIV. Gázóra	o,7o m2
XXXV. Villanyóra	o,5o m2

stencilszám: 3883
Készült: 35 példányban

II. EMELETEN

XXXVI.	Pihenő	4,6o m2
XXXVII.	Pihenő	3,9o m2
XXXVIII.	Lépcső	7,oo m2
XXXIX.	Gázóra	o,7o m2
XL.	Villanyóra	o,5o m2

III. EMELETEN

XLI.	Pihenő	4,6o m2
XLII.	Pihenő	3,9o m2
XLIII.	Lépcső	7,oo m2
XLIV.	Gázóra	o,7o m2
XLV.	Villanyóra	o,6o m2

PADLÁSTÉREN

XLVI.	Padlástér	15o,76 m2

PINCE

XLVII.	Pinceelőtér	15,oo m2
XLVIII.	Pince	6,28 m2

FÖLDSZINTEN

XLIX.	Szélfogó	5,83 m2
L.	Gázfogadó	1,77 m2
LI.	Tároló	23,4o m2
LII.	Pihenő	4,92 m2
LIII.	Pihenő	3,9o m2
LIV.	Lépcső	6,72 m2
LV.	Villanyóra	o,6o m2
LVI.	Gázóra	o,7o m2

I. EMELETEN

LVII.	Pihenő	4,74 m2
LVIII.	Pihenő	3,9o m2

Stencilszám: 3884
Készült: 35 példányban

LIX.	Lépcső	6,72 m2
LX.	Gázóra	o,7o m2
LXI.	Villanyóra	o,6o m2

II. EMELETEN

LXII.	Pihenő	4,74 m2
LXIII.	Pihenő	3,9o m2
LXIV.	Lépcső	6,72 m2
LXV.	Villanyóra	o,6o m2
LXVI.	Gázóra	o,7o m2

III. EMELETEN

LXVII.	Pihenő	4,74 m2
LXVIII.	Pihenő	3,9o m2
LXIX.	Lépcső	6,72 m2
LXX.	Villanyóra	o,6o m2
LXXI.	Gázóra	o,7o m2

PADLÁSTÉR LXXII. 155,7o m2

PINCÉBEN

LXXIII.	Pinceelőtér	15,52 m2
LXXIV.	Pince	17,13 m2

FÖLDSZINTEN

LXXV.	Szélfogó	1o,74 m2
LXXVI.	Tároló	1,78 m2
LXXVII.	Villanyóra	o,6o m2
LXXVIII.	Gázóra	o,7o m2
LXXIX.	Pihenő	4,12 m2
LXXX.	Pihenő	3,9o m2
LXXXI.	Lépcső	6,72 m2
LXXXII.	Szélfogó	1,98 m2
LXXXIII.	Közlekedő	3,96 m2
LXXXIV.	Gázfogadó	1,98 m2
LXXXV.	Tároló	14,79 m2
LXXXVI.	Tároló	2o,54 m2

Stencilszám: 3885
Készült: 35 példányban

I. EMELETEN

LXXXVII.	Pihenő	4,74 m2
LXXXVIII.	Pihenő	3,9o m2
LXXXIX.	Lépcső	6,72 m2
XC.	Gázóra	o,7o m2
XCI.	Villanyóra	o,6o m2

II. EMELETEN

XCII.	Pihenő	4,74 m2
XCIII.	Pihenő	3,9o m2
XCIV.	Lépcső	6,72 m2
XCV.	Villanyóra	o,6o m2
XCVI.	Gázóra	o,7o m2

III. EMELETEN

XCVII.	Pihenő	4,74 m2
XCVIII.	Pihenő	3,9o m2
XCIX.	Lépcső	6,72 m2
C.	Villanyóra	o,6o m2
CI.	Gázóra	o,7o m2
CII.	Padlástér	148,64 m2

CIII. Közös vezeték és házi vízvezeték rendszer
CIV. Közös csatorna rendszer
CV. Közös villany és kaputelefon rendszer
CVI. Közös gázvezeték
CVII. Közös vezetékes TV
CVIII. Közös konténer /szemétszállitó/

A társasháztulajdonosok tudomással birnak arról, hogy a közös vezetékes TV antenna rendszer más társasházak TV vételi lehetőségét is szolgálja. A társasháztulajdonosok a vezetékes TV antenna rendszer üzemeltetője részére tartoznak megfizetni az üzemeltető által külön megállapodás alapján felszámitandó dijakat.

Stencilszám: 3886
Készült: 35 példányban

A felsorolt épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog az öröklakások mindenkori tulajdonosait a C./ fejezetben a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok

C./ Az egyes tulajdontársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a következő lakások; az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosokat a B./ fejezetben felsorolt épületrészekből, stb. megillető tulajdoni hányadot tünteti fel.

"A" LÉPCSŐHÁZ

1./ A földszint 1. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 368/loooo-Ed,

2./ A földszint 2. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, összesen 43 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 217/loooo-ed,

3./ Az I. emelet 3. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, loggia, összesen 61 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 3o8/loooo-ed,

4./ Az I. emelet 4. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad : 368/loooo-ed,

5./ A II. emelet 5. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, loggia, összesen 61 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 3o8/loooo-ed,

Stencilszám: 3887
Készült: 35 példányban

6./ A II. emelet 6. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 368/10000-ed,

7./ A III. emelet 7. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, összesen 54 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 273/10000-ed,

8./ A III. emelet 8. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, összesen 66 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 333/10000-ed,

B. LÉPCSŐHÁZ

9./ A földszint 1. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 368/10000-ed,

10./ A földszint 2. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, összesen 43 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 217/10000-ed,

11./ Az I. emelet 3. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 61 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 308/10000-ed,

12./ Az I. emelet 4. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közelekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 368/10000-ed,

13./ A II. emelet 5. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 61 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 308/10000-ed,

14./ A II. emelet 6. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 368/10000-ed,

Stencilszám: 3888
Készült: 35 példányban

15./ A III. emelet 7. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, összesen 54 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 273/loooo-ed,

16./ A III. emelet 8. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, összesen 66 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 333/loooo-ed,

C. LÉPCSŐHÁZ

17./ A földszint 1.ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, terasz, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 373/loooo-ed,

18./ Az I. emelet 2. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, konyha, étkező, közlekedő, gardrob, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 373/loooo-ed,

19./ Az I. emelet 3. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra,WC, terasz, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 373/loooo-ed,

2o./ A II. emelet 4. ajtószámmal megjelölt lakás:egy szoba, kettő félszoba, konyha, étkező, közlekedő, gardrob, fürdő, kamra, WC,loggia, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 373/loooo-ed,

21./ A II. emelet 5.ajtószámmal megjelölt lakás:kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, terasz, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 373/loooo-ed,

22./ A III. emelet 6.ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, konyha, étkező, közlekedő, gardrob, fürdő, kamra,WC, loggia, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 373/loooo-ed,

Stencilszám: 3889
Készült: 35 példányban

23./ A III. emelet 7. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC,loggia, összesen 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 358/loooo-ed,

"D" LÉPCSŐHÁZ

24./ A földszint 1.ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 362/loooo-ed,

25./ Az I. emelet 2.ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 362/loooo-ed,

26./ Az I. emelet 3. ajtószámmal megjelölt lakás:egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, loggia, összesen 62 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 313/loooo-ed,

27./ A II. emelet 4.ajtószámmal megjelölt lakás:egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, loggia, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 362/loooo-ed,

28./ A II. emelet 5. ajtószámmal megjelölt lakás:egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, loggia, összesen 62 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 313/loooo-ed,

Stencilszám: 389o
Készült: 35 példányban

29./ A III. emelet 6.ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba három félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, kamra, WC, összesen 66 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 333/1oooo-ed.

3o./ A III. emelet 7.ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, közlekedő, fürdő, WC, összesen 54 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 273/1oooo-ed,

Stencilszám: 3891
Készült: 35 példányban

TÁJÉKOZTATÓ MÜLEIRÁS

I. Az épület fekvése: Nagykanizsa, ÉK-i lakótelep 1o6/B1-B2 jelü lakóépület.
Dózsa Gy. u. 138.
Dózsa Gy.u. 14o.
Irtás u. 1.
Irtás u. 3.

II. Az épület főbb részei:

1. Az épület földszint + 3 emelettel létesült.
2. A lakásokat lépcsőházból lehet megközeliteni.
3. Az épületben 3o db lakás létesült.
4. A lakások nagyság szerinti megoszlása:

Lakástipus:	db.	átl.lakás alapterülete m2
2 +félszobás	3	74
1+2 félszobás	3	74
2+ félszobás	1	71
1+3 félszobás	3	72
1+2 félszobás	2	62
1+2 félszobás	1	66
1+2 félszobás	1	54
1 + félszobás	2	43
1+2 félszobás	1	54
1+2 félszobás	2	61
1+3 félszobás	2	66
1+3 félszobás	6	73
1+2 félszobás	1	54
1+2 félszobás	2=Össz:3o	61

5. A lakásokban lévő helyiségek és a közös területrészek részletes felsorolását az alapitó okirat tartalmazza.

III. Az épület szerkezeti leirása:

1. Alagutzsalus technológia
2. A lakószobák padlóburkolata szőnyegpadló, egyéb helyiségeké pvc.
3. Válaszfalak: gázbeton kitöltő falak.
4. A fürdőszobában és a konyhában a falfelület egy részén csempeburkolat került elhelyezésre.
5. A falak felületképzése a lakószobában tapéta, egyéb helyiségekben diszperzit festés.
6. A konyhában beépitett konyhabutor került elhelyezésre.
7. A lakások fütési módja: egyedi központi fütés /C12/
8. A fürdőszobában és a konyhában a hideg-melegviz ellátás biztositott.

Stencilszám: 388o
Készült: 35 példányban

9. Elektromos ellátás: a helyiségekben a lámpahelyek kiképzése megtörtént, lámpatestek és égők nem kerülnek felszerelésre.

10. Egyéb berendezési tárgyak a fürdőszoba, konyha, WC, a müszaki előirásoknak megfelelő berendezési tárgyakkal /fürdőkád, mosdó, mosogató, WC berendezés, stb./ került felszerelésre. /Kaputelefon/.

IV. Általános megjegyzések:

1. Az épületbe beépitett anyagok, szerelvények, berendezési tárgyak és a végzett munka minősége megfelel az országos szabványokban és a kiviteli szabályzatokban lefektetett II.és III. osztályba sorolási követelményeknek.

2. Az OTP fenntartja jogát a kivitelezés során indokolt esetben a terven jelölt, illetve a költségvetésben kiirt anyagok, szerelvények, szerkezetek más minőségü anyagokkal, szerelvényekkel, szerkezetekkel való helyettesitésére, illetőleg szükség szerinti elhagyására.

3. Az alapterületek a tervrajzon vakolatlan, az adás-vételi szerződésben vakolt falsikok figyelembe vételével kerültek megállapitásra. A kivitelezésből származóan kisebb méreteltérések előfordulhatnak.

4. A gázberendezések üzembehelyeztetése, és a villanyórák felszereltetése a lakástulajdonosok, illetőleg megbizásuk alapján a közös képviselő feladatát képezi.

5. A Takarékpénztár lakáshasználati utmutatót bocsát a lakástulajdonosok rendelkezésére, betartása a lakástulajdonosok érdekében feltétlenül ajánlott.

Zalaegerszeg, 1989. április 17.

Stencilszám: 3881
Készült: 35 példányban

Telekkönyvi rendelkezések

D) Alulírott Országos Takarékpénztár az illetékes Földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba — 27/1972. (XII. 31.) MÉM sz. rendelet 53—56. §-a értelmében — jegyezze be. Ennek során a **B)** fejezetben foglaltaknak megfelelően — a társasházközösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a **C)** fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a **C)** fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban.

Az Országos Takarékpénztár kérni fogja, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot azok javára jegyezze be, akik az egyes öröklakásokat megvásárolták vagy egyébként megszerezték.

Egyidejűleg az Országos Takarékpénztár kérni fogja, hogy az 1976. évi 33. számú tvr. és az 5/1977. (I. 28.) ÉVM—PM—IM. sz. együttes rendelet alapján az **A)** pontban megjelölt, a Magyar Állam tulajdonában álló telekre az épület fennállásáig terjedő földhasználati jog a társasház-tulajdonosok javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a 2/1977. (I. 10.) MÉM sz. rendelet előírásai szerint.

A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

E) Az öröklakást a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabadon használhatja és birtokolhatja. A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül, egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, lakó stb.) a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

A tulajdonos a külön tulajdonában levő öröklakást csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.

F) A tulajdonostárs köteles öröklakását fenntartani. Tilos az öröklakáson olyan változtatást tenni vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét, vagy művészi hatását bántó feliratú táblát, világítást, vagy reklámot, napellenzőt, bútordarabot, virágtartót stb. elhelyezni nem szabad.

Az előző bekezdésekben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős és a közös képviselő (intéző bizottság) által a jogellenes állapot megszüntetésére bíróilag is kényszeríthető.

G) A tulajdonos az öröklakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet. Ha azonban a munka más öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.

A tulajdonostársak éppen ezért kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról és változtatásokról — foganatosításuk előtt — előzetesen értesítik a közös képviselő (intéző bizottság) útján tulajdonostársaikat avégből, hogy megállapíthassák, vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét. Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 5 nap alatt a közös képviselő (intéző bizottság) útján tiltakozást jelentene be, a tervezett változtatás csak akkor foganatosítható, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül egybehívandó közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.

H) A lakóépülethez tartozó állami tulajdonban álló telek használatára és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére.

I) A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek (udvar, parkterület) felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait (adó, vízdíjak, a közös helyiségek világítási költségei stb.) a tulajdonostársak egymás közti viszonyukban a **C)** fejezetben megállapított tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni.

J) Az épületet, a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt, tűzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell.

Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

K) A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a közös használatban álló telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak kötelesek felújítási alapot képezni.

A felújítási alap mértékét, a befizetendő összegek nagyságát — a közös képviselő (intéző bizottság) által évente készítendő és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján — a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A közgyűlés a felújítási alap mértékének megállapításánál a 10/1977. (VII. 1.) PM számú és az azt módosító 94/1982. (XII. 24.) PM számú rendeletben foglaltakat köteles figyelembe venni.

A közgyűlés által megállapított felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasháznak az Országos Takarékpénztárnál e célra vezetett csekkszámlájára befizetni.

A felújítási alap pénzeszközeit az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

a) a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely

— a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja;

— az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;

b) a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzembentartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésére, átalakítására;

c) az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre;

d) a társasház közgyűlése által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

A fent nem említett lakóházfenntartási munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségének fedezetére a felújítási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

A társasház-közösség ügyeinek intézése, a társasház szervei; hatáskörük

L) A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közgyűlésükön szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása határozott időtartamig vagy visszavonásig, de legfeljebb 3 év tartamára szól.

Jogukban áll a tulajdonostársaknak a közös képviselő helyett azonos jogkörrel — a fentiekkel azonos feltételek mellett — intéző bizottságot választani.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság dönt. Az intéző bizottság a döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke és tagjai megbízatását a közgyűlés — indokolt esetben — határozott időtartamra történt megválasztás mellett is bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság a közgyűlésnek köteles elszámolni.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke, képviseli a tulajdonostársakat harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös felújítási alapot a közös képviselő, illetve intéző bizottság, évenkénti számadás kötelezettségével az Országos Takarékpénztárnál csekkszámlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesíti: a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

A költségvetésbe fel nem vett 5000 (ötezer) forintot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő, illetve az intéző bizottság csak a közgyűlés jóváhagyásával végeztetheti.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság köteles a jelen alapító okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni és általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság tagjai tisztségük ellátásáért tiszteletdíjban részesülnek, amelyet a közgyűlés állapít meg.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság vagy az intéző bizottság egyes tagjai csak a közgyűlés előtt mondhatnak le. A közgyűlés nyomban új közös képviselőt, illetve intéző bizottságot vagy intéző bizottsági tagot választ. A közös képviselő vagy az intéző bizottsági tag elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 (nyolc) napon belül közgyűlést kell egybehívni.

A tulajdonostársak a közös képviselő (intéző bizottság) munkájának támogatására, a vele való együttműködésre, a társasházközösség gazdálkodásának, a közös képviselő (intéző bizottság) számadásainak és az elkészített költségvetés ellenőrzésére 3 tagú számvizsgáló bizottságot választanak.

A számvizsgáló bizottság a közös képviselő (intéző bizottság), ügyintézését bármikor ellenőrizheti. Ha az ügyek intézése a társasházközösség érdekeit sérti, összehívhatja a közgyűlést és javaslatot tehet a szükséges intézkedésekre.

A számvizsgáló bizottság megbízatása legfeljebb 3 év tartamára szól. A tulajdonostársaknak jogukban áll a megbízatást fontos okból 3 év eltelte előtt is közgyűlésükön szavazattöbbséggel visszavonni. A megbízatás bármely okból történt visszavonása, vagy megszűnése esetén új számvizsgáló bizottság, illetőleg bizottsági tag választandó.

M) A házfelügyelőt a közös képviselő, illetve az intéző bizottság alkalmazza és bocsátja el. A közös képviselő, illetve intéző bizottság a kijelölt házfelügyelővel a társasház nevében köteles a munkaszerződést megkötni. A házfelügyelő jogait és kötelességeit — a fennálló jogszabályok korlátai között — a közgyűlés állapítja meg.

N) A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyűlést.

A közgyűlés határoz:

a) a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról;

b) az alapító 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 hasznosításáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról;

d) a közös képviselő, illetve az intéző bizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és díjazásáról;

e) a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról;

f) a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról és a felmentvény megadásáról;

g) a közös képviselő, illetve az intéző bizottság eljárása ellen beadott panaszok felől;

h) esetleges helyreállítási, felújítási kölcsön felvétele felől;

i) az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása, úgyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől; de az ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyűlést — a szükséghez képest, de évente legalább egyszer — a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság hívja össze. 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 határozatait szavazattöbbséggel hozza; határozatképességéhez a tulajdonostársak legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg: eszerint kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is.

A közgyűlésen általában az elnöklés joga — ha a közgyűlés másképp nem intézkedik — a közös képviselőt vagy az intéző bizottság elnökét illeti meg.

Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott nevét a közös képviselővel, illetve az intéző bizottsággal közölni kell.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbízottjuk útján gyakorolhatják.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, a tárgysorozat újabb közlésével, 8 (nyolc) napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amelyen a megjelentek — a jelenlevő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül — minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz a tvr. vagy az alapító okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább két jelenlevő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

O) Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt — a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül — bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

P) A tulajdonostársak elé tűzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház üzemeltetése során.

Lakásfenntartó szövetkezetté történő alakulás lehetősége

R) A tulajdonostársak a részükre az OTP által átadott, a lakásfenntartó szövetkezetek alakítására vonatkozó Tájékoztatóban foglaltak ismeretében tudomásul veszik, hogy ha a jelen alapító okirat **A)** pontjában említett társasház tulajdonosai a ház utolsóként eladott lakására megkötött adásvételi szerződés aláírásától számított 90 napon belül közgyűlésen egyhangúlag nem határozzák el lakásfenntartó szövetkezet megalakítását vagy egy már meglevő működő lakásfenntartó szövetkezethez való csatlakozásukat, az OTP a társasházakra vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint gondoskodik az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) való bejegyeztetéséről. Ha a tulajdonosok lakásfenntartó szövetkezetet alakítanak, a tulajdonjog bejegyeztetéséről a lakásszövetkezet (esetleg az érdekképviseleti szerve vagy ügyvédi munkaközösség stb. közreműködésével) gondoskodik. Ezzel kapcsolatosan az OTP-t feladat nem terheli.

Ebben az esetben az adásvételi szerződésekben, illetve a társasháztulajdont alapító okiratban rögzített telekhasználatbavételi megállapodás értelemszerűen úgy módosul, hogy a szóban forgó építési telek a lakásfenntartó szövetkezet használatába adottnak tekintendő az 1976. évi 33. sz. tvr. és a 16/1983. (X. 16.) ÉVM—PM—IM sz. együttes rendelet alapján.

S) A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek tekintetében alávetik magukat az ingatlan fekvése szerint illetékes járásbíróság (városi, kerületi bíróság) kizárólagos illetékességének.

T) A jelen alapító okiratban nem érintett egyéb kérdésekben az 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a 10/1977. (VII. 1.) PM sz. rendelet rendelkezései az irányadók.

Ezt az alapító okiratot a tulajdonostársak elolvasták, azt akaratukkal mindenben egyezőnek találták és aláírták.

Budapest, 19..... év ..... hó ..... napján.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Ellenjegyzi:
ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR
Nagykanizsai fiókja