NAGYKANIZSA
Eredetivel egyezik

2017 NOV. 10

TÁRSASHÁZTULAJDONI SZERZŐDÉS

ALAPÍTÓ OKIRAT

h0558

A./ Az ingatlan megjelölése:

Alulírott Országos Takarékpénztár Zala Megyei Igazgatósága a nagykanizsai 1943/1. hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tulajdonában álló telekre vonatkozó tervrajzok szerint pinceszint, földszint és 6 emeletből álló, műleírásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel ellátott házat épített azt az 1977. évi 11. sz. tvr. szerint társasházzá alakítja, annak lakásait / üzeleteit / a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakásokat természetben megosztva a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával értékesíti és a vevők személyi tulajdonába adja.

Társasház megjelölése: Nagykanizsa, Fő u. 10-12.

Közös épületrészek:

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

I. Építési telek: 812 m2
II. Alap, -fő, -határ és közfalak, homlokzatok, szigetelések, födémek, tetőzet, kémények, aknák, járdák és egyéb szerkezetek.

Pince szint:

III.	Szerelő pince	76,00 m2
IV.	Lomkamra	3,40 m2
V.	Lomkamra	3,40 m2
VI.	Lomkamra	3,40 m2
VII.	Közlekedő	55,50 m2
VIII.	Lomkamra	4,00 m2
IX.	Lomkamra	4,00 m2
X.	Lomkamra	4,60 m2
XI.	Lomkamra	4,00 m2
XII.	Lomkamra	4,00 m2
XIII.	Lomkamra	4,00m2
XIV.	Lomkamra	4,60m2
XV.	Lomkamra	8,00 m2
XVI.	Lomkamra	7,50 m2
XVII.	Lomkamra	5,70 m2
XVIII.	Lomkamra	3,30 m2
XIX.	Lomkamra	3,30 m2
XX.	Lomkamra	10,50 m2
XXI.	Lomkamra	6,30 m2
XXII.	Lomkamra	6,30 m2

XXIII. Közlekedő	11,40 m2
XXIV. Lift	4,08 m2
XXV. Lépcsőház	7,20 m2

Földszinten

XXVI. Lépcsőház	9,00 m2
XXVII. Gyermekkocsi tároló	7,20 m2
XXVIII.Elektromos kapcsoló	1,17 m2
XXIX. Takarítószer tároló	1,18 m2
XXX. Szeméttároló	9,60 m2
XXXI. Kerékpártároló	11,40 m2
XXXII. Elektromos kapcsoló	3,20 m2

I. emeleten

XXXIII. Pihenő	5,00 m2
XXXIV. Lépcső	6,48 m2
XXXV. Pihenő	9,40 m2
XXXVI. Szemétledobó	4,10 m2
XXXVII.Függőfolyosó	65,70 m2
XXXVIII. Járható tető	117,00 m2

II. emeleten

XXXIX. Pihenő	5,00 m2
XL. Lépcső	6,48 m2
XLI. Pihenő	9,40 m2
XLII. Szemétledobó	4,10 m2
XLIII. Függőfolyosó	65,70 m2

III. emeleten

XLIV. Pihenő	5,00 m2
XLV. Lépcső	6,48 m2
XLVI. Pihenő	9,40 m2
XLVII. Szemétledobó	4,10 m2
XLVIII. Függőfolyosó	65,70 m2

IV. emeleten

XLIX. Pihenő	5,00 m2
L. Lépcső	6,48 m2
LI. Pihenő	9,40 m2
LII. Szemétledobó	4,10 m2
LIII. Függőfolyosó	41,70 m2

V. emelet

LIV. Pihenő	5,00 m2
LV. Lépcső	6,48 m2

LVI.	Pihenő	9,40 m2
LVII.	Szemétledobó	4,10 m2
LVIII.	Függőfolyosó	41,70 m2

VI. emeleten

LIX.	Pihenő	5,00 m2
LX.	Lépcső	6,48 m2
LXI.	Pihenő	9,40 m2
LXII.	Szemétledobó	4,10 m2
LXIII.	Függőfolyosó	41,70 m2
LXIV.	Közös vízvezetékek és házi vízvezeték	
LXV.	Közös csatornavezetékek és házi csatorna	
LXVI.	Közös villanyvezeték	
LXVII.	Közös gázvezeték	
LXVIII.	Közös villámhárítók és vezetékek	
LXIX.	Közös TV antenna és belső vezetékrendszer A társasháztulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy a közös vezetékes TV antenna rendszer más társasházak TV vételi lehetőségét is biztosítja. A társasháztulajdonosok a vezetékes TV antenna rendszer üzemeltetője részére tartoznak megfizetni az üzemeltető által külön megállapodás alapján felszámítandó díjakat.	
LXX.	Közös csengővezetékek és felcsengetők	
LXXI.	Fedélszék	308,80 m2

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

C. Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni hányadok

1./ Üzlethelyiség (Húsbolt): Szélfogó, eladótér, előkészítő, bontó, átvevő, hulladék tár, hűtő raktár, raktár, iroda, szemét tároló, közlekedő, takarítószer tároló, pihenő, férfi öltöző, zuhanyzó, WC, előtér, női öltöző, zuhanyozó, WC, előtér, Pincében: szellőző gépház, aggregát, göngyöleg, közlekedő, gépészeti folyosó, kazánház, raktár összesen 575 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 2188/10.000

2./ Üzlethelyiség (Cipészműhely): Üzlettér, műhely, WC, összesen 41 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 156/10.000

3./ Az I. emelet 1. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, erkély összesen 46 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 175/10.000

4./ Az I. emelet 2. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 48 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 183/10.000

5./ Az I. emelet 3. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 289/10.000

6./ Az I. emelet 4. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

7./ Az I. emelet 5. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen: 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 270/10.000

8. Az I. emelet 6. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, összesen 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 270/10.000

9. A II. emelet 7. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, erkély összesen 46 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 175/10.000

10. A II. emelet 8. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 48 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 183/10.000

11. A II. emelet 9. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összese 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 289/10.000

12. A II. emelet 10. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

13. A II. emelet 11. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély összesen 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 270/10.000

14. A II. emelet 12. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

15. A III. emelet 13. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 46 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 175/10.000

16. A III. emelet 14. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 48 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 183/10.000

17. A III. emelet 15. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 289/10.000

18. A III. emelet 16. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

19. A III. emelet 17. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 270/10.000

20. A III. emelet 18. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha , előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély,erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

21. A IV. emelet 19. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 289/10.000

22. A IV. emelet 20. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

23. A IV. emelet 21. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 270/10.000

24. A IV. emelet 22. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

25. Az V. emelet 23. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 282/10.000

26. Az V. emelet 24. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 71 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 270/10.000

27. Az V. emelet 25. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 71 m2 alapterülettel:

Tulajdoni hányad: 270/10.000

28. Az V. emelet 26. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, erkély, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 274/10.000

29. A VI. emelet 27. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, előtér, WC, összesen 58 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 221/10.000

30. A VI. emelet 28. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, közlekedő, WC, összesen 54 m2 alapterülettel

Tulajodni hányad: 205/10.000

31. A VI. emelet 29. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, összesen 68 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad 259/10.000

32. A VI. emelet 30. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, kettő félszoba, lakóelőtér, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, gardrób, közlekedő, WC, erkély, erkély, valamint a fedélszékben egy szoba (háló), előtér, WC, zuhanyozó összesen 99 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 377/10.000

Jelen okirat a társasháztulajdont alapító okiratnak az 1996. május 10. napján kelt és az 1998. szeptember 15. napján kelt módosításaival egységes szerkezetbe foglalt szövege.

Nagykanizsa, 1998. szeptember 15.

Egységes szerkezetbe foglaltam és ellenjegyeztem:

dr. Takács Éva

dr. Takács Éva ügyvéd

Dr. Takács Éva
ügyvéd
Nagykanizsa, Magyar u. 6.
Adószám: 54739806-1-40

1998 SZEPT 23.

JELENLÉTI ÍV AZ 1998. SZEPTEMBER 15-i LAKÓGYŰLÉSRE 10358

Lakás sz	Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Aláírás
1.	Kondics Károly	175/10000	
2.	Valler Lászlóné	183/10000	
3.	Emmer István	289/10000	
4.	Szányiné Kovács M.	274/10000	
5.	Kiss Zoltán	270/10000	
6.	Horváth Norbert	270/10000	
7.	Németh Zoltánné	175/10000	
8.	Széchenyi Lajosné	183/10000	
9.	Gábor Attila	289/10000	
10.	Törő Gyuláné	274/10000	
11.	Bakonyi György	270/10000	
12.	Szabó Tamás	274/10000	
13.	Haszon Zoltán	175/10000	
14.	Sebastian Dittmann	183/10000	
15.	dr. Károssy Csaba	289/10000	
16.	ifj. Barbalics Antal	274/10000	
17.	Lovrek Ottó	270/10000	
18.	Sárváry László	274/10000	
19.	Németh László	289/10000	
20.	Nink Károly	274/10000	
	Kállai Lőrinc	270/10000	
22.	Kolongya József	274/10000	
23.	Hajnal Sándor	282/10000	
24.	Horváth Ferenc	274/10000	
25.	Gyarmati János	274/10000	
26.	Boha László	274/10000	
27.	Mike Küne	221/10000	
28.	Paál Tibor	205/10000	
29.	Széphegyi Sándor	259/10000	
30.	Papp Miklós	377/10000	
31.	Matyók Zoltán	156/10000	
32.	Zéta Rt.	2184/10000	

Hitelesítők:

1. _____

2. _____

1998 SZEPT 23.

JEGYZŐKÖNYV

h0358

Az 1998. szeptember 15-én megtartott lakógyűlésről.

A közös képviselő megállapította hogy a lakógyűlés határozatképes, a meghirdetett napirendek tekintetében. Ezután a jegyzőkönyvezető, valamint a hitelesítők kerültek megválasztásra. Jegyzőkönyvezető: Nink Károly, hitelesítők: Széphegyi Sándor, és Boha László. A közös képviselő javaslatot tett a kiadott napirendek és írásos anyagok alapján történő ülés megkezdésére. A napirendeket a lakógyűlés változtatás nélkül egyhangú szavazással elfogatta. Az első napirend a **Szervezeti és Működési Szabályzat** tervezet megvitatása és elfogadása és ez által az **Alapító okirat** módosítása. Az előzetesen kiadott anyag alapján a közös képviselő szóbeli kiegészítése után vélemény, és hozzászólás híján szavazásra bocsájtotta a tervezetet. A szavazás előtt a ZÉTA RT képviselője jelezte, hogy nincs felhatalmazása az **SZ.M.SZ.** megszavazására. Az elkülönült működésű Húsáruház, mint a lakóközösség 2184/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező teljes jogú tagja fizetési kötelezetségeit,a véleményük szerint behatárolt tulajdonosi jogaik mértékének megfelelően kívánja teljesíteni. Ugyanezt az álláspontot képviselte Matyók Zoltán cipész kisiparos 156/10000 tulajdoni hányadú üzlettel rendelkező tulajdonostársunk is.
A közös képviselő válaszában azt a kiegészítést tette, hogy a fent említett két tulajdonossal az **SZ.M.SZ**. 1-es, és 2-es függelékének keretein belül próbálja lakóközösség a fennálló nézetkülönbségeket rendezni, záros határidőn belül. Ameddig erre nem kerül sor addig a szavazás eredményének megfelelően mindkét tulajdonostársunkra a **Közgyűlés** határozata, vonatkozik. Mivel sem hozzászólás, sem módosító javaslat nem hangzott el a kiegészítés után szavazásra került sor.

1. **Számú határozati javaslat.**

A Közgyűlés a nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásba 1943/1. hrsz. alatt felvett, a valóságban Nagykanizsa, Fő u. 10-12. Szám alatt található Társasház Alapító Okiratának D-T, pontjait (általános rendelkezések) hatályon kívül helyezi, s helyette – a társasházakról szóló 1997. CLVII. törvény rendelkezéseinek megfelelően – a mai napon elfogadja a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát.

A közgyűlés két nem szavazat, (ZÉTA RT. és Matyók Zoltán) valamint egy tartózkodás (Emmer Istvánné tulajdoni hányad 289.) mellett az 1-es számú határozati javaslatot elfogadta. A szavazáson résztvevők tulajdoni hányada 8949. Igennel szavazott: 6320 tulajdoni hányaddal rendelkező lakótárs. Ezután a 2-es számú határozati javaslat került szavazásra.

2. **Számú határozati javaslat**.

A közgyűlés a mai napon a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát az írásban előterjesztett tervezettnek megfelelően hatályba lépteti.

A közgyűlés két nem szavazat, valamint egy tartózkodás mellett a kettesszámú határozati javaslatot elfogadta. A szavazati arány tulajdoni hányada megegyezett az előbbivel.
A szavazás után a harmadik napirendi pontnak megfelelően a közösköltség tervezet vitája és estleges módosítása került napirendre.
A közös képviselő szóbeli kiegészítésében az írásos előterjesztéshez, kiemelte azt a tényt, hogy az elmúlt két és fél év alatt az áremelések ellenére sem történt közös költségemelés.
A tervezetet tételenként megvitatta a közgyülés.A közös képviselő díjazásának mértékére valamint a takarítás díjára a számvizsgáló bizottság elnöke, Horvát Ferenc tett javaslatot.
Szóbeli kiegészítésében rámutatott az adóval, és egyéb járulékokkal megnövelt költségek törvényben előirt mértéke indokolta az eddigi összegek jelentős mértékű emelését.
A következő hozzászóló Matyók Zoltán azt sérelmezte, hogy tulajdonos létére nem biztosítjuk számára a szeméttároló használatát. A közös képviselő válaszában elmondta, hogy

amennyiben a tisztelt lakótársunk az eddigi gyakorlatától eltérően fizeti a rá eső költségeket, úgy biztosítjuk számára a tároló használatát. Az **SZ.M.SZ.** 2-es számú mellékleteként számára elkészítette a közös képviselő azt a megállapodás tervezetet, amiben többek között a fizetés elemeit és mértékét meghatározó javaslat is szerepelt. Ez a tervezet közel egy hónapja a birtokában volt.

Emmer Istvánné a víz felhasználás, és a tulajdonosonkénti fizetés aránytalanságát tette szóvá, valamint a szemét- tároló víz vételi lehetőségének túlzott mértékét kifogásolta. A válaszban elhangzott hogy a vízórával rendelkező lakótársainkra a bevallott fogyasztás alapján az összköltség kevesebb, mint 1/3-a jut. Pedig ugyanilyen arányban vannak többen. A probléma sürgős intézkedést igényel, mivel a fenn maradó költségek leosztva a többi lakótársunkra aránytalanul magas terhet rónak. A közös képviselő a következő javaslatot terjesztette a testület elé:

Minden vízórával rendelkező lakótársunk lakásában a közös képviselő és helyettese ellenőrzi a vízórák állását, valamint szakember segítségét is igénybevéve azok hitelességét. A nem hitelesített órák tulajdonosait figyelmezteti. Az ellenőrzést maximum hat hónap múlva megismétli, az esetleges különbségekből adódó többletet, vagy hiányt rendezi a tulajdonossal. A nem hitelesített órák tulajdonosai ez után a nem vízóra után fizetendő összeget kötelesek fizetni, személyenként.

A javaslatot a lakógyűlés egyhangúlag elfogadta. Ezután került sor a közösköltség tervezet egészének szavazására.

A testület a tervezetet elfogadta négy nem, és egy tartózkodás szavazati aránnyal.

A következőkben az egyebek napirendek keretén belül a számvizsgáló bizottság elnöke számolt be az átadás-átvételről készült jelentés fontosabb elemeiről.

Majd a felújjítási alap alig több mint 400000-ft összegének felhasználási variációit tárgyalta a testület. A felvázolt lehetőségek közül elsőséget élveznek, a lift üzemképességét és biztonságát szavatoló javítási munkák, valamint az akut problémaként jelentkező szennyvíz probléma megoldásának finanszírozása.

Mivel e két munka elvégzésére nem áll rendelkezésünkre a megfelelő összeg, úgy azt vagy beszedjük a lakótársaktól a tulajdoni hányadnak megfelelően, vagy értékesítjük az egyik bérbe kiadott tárlóhelyiségünket.

A megfelelő konstrukció megtalálására felhatalmazást kért és kapott a közös képviselő.

Ezzel az állásfoglalással befejeződött a napirendek megtárgyalása, és az ülést a közös képviselő bezárta.

.....
Jegyzőkönyvvezető

.....
Hitelesítő

.....
Hitelesítő

Nagykanizsa 1998. szeptember15.

Ellenjegyzem:
Dr. Takács Éva
Nagykanizsa, Magyar u. 6.
Adószám: 54739806-1-40