TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata megbizásából Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormánytata Ingatlankezelési Intézménye (Nagykanizsa, Deák tér 5. sz.) képviseletében : Vágvölgyi Tamás intézményvezető, mint a város közgyülése által az elidegenités lebonyolitásával megbizott, az önkormányzat tulajdonát képező

Nagykanizsa , Fő ut 9.szám alatti

a nagykanizsai **5049** tulajdoni lapon, **1189** hrsz-on felvett 9 db.lakást, 3 db.nem lakás céljára szolgáló önálló egységet (üzlet, műhely) magába foglaló házingatlant

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja, majd értékesiti az ott lévő ingatlanokat.
A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a közös tulajdonába kerülő részek az 1997. évi 11. sz. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak szerint a jövőben társasházként üzemelnek.
A tulajdonosok az ingatlant az alapító 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 illetőségek kialakításával egymás terhére nem gazdagodnak,vagyonátruházás közöttük nem történt. A társasházalapítás megfelel a tényleges tulajdoni arányoknak.

Az ingatlanon létesülő társasháztulajdon megosztása és a tulajdonostársak közötti jogviszony tekintetében a következők a mérvadók :

Közös tulajdon

I. Földrészlet: 536 m2

II. Alap és felmenő falak pincefalak, födémek, kémények

III. Tetőszerkezet összes bádogos szerkezettel

IV. Pince / II. lph. alatti/

V. Lakásokhoz tartozó lépcsőház, pihenők, korlátok

VI. Kapualj, kapuk

VII. Viz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.

VIII. Csatorna alap és feslzálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig

IX. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig.

X. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig

XI. Lépcsőház, kapualj, a tárolók és pincehelyiségek elektromos világitó berendezései

XII. TV. antenna vezetékrendszer a fogyasztó helyig, elektromos berendezései és vezetékrendszere

XIII. Lépcsőház bejárati ajtók

XIV. Külső vakolatik, loggiák külső felülete, és lábazati burkolatok, ház körüli járda

1. a felvételi terven o1 sorszámmal jelzett 1189/A/1. hrsz-u üzlet - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 310 ㎡ alapterülettel és a közös tulajdonból 314/1000-ed

2. a felvételi terven o2 sorszámmal jelzett 1189/A/2. hrsz-u üzlet - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 33 ㎡ alapterülettel és a közös tulajdonból 33/1000-ed

3. a felvételi terven o3 sorszámmal jelzett 1189/A/3. hrsz-u mühely - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 10 ㎡ alapterülettel és a közös tulajdonból 10/1000-ed

4. a felvételi terven o4 sorszámmal jelzett 1189/A/4. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 101㎡ alapterülettel és a közös tulajdonból 102/1000-ed

5. a felvételi terven o5 sorszámmal jelzett 1189/A/5. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 77 ㎡ alapterülettel és a közös tulajdonból 78 /1000-ed

6. a felvételi terven o6 sorszámmal jelzett 1189/A/6. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 126㎡ alapterülettel és a közös tulajdonból 128 /1000-ed

7. a felvételi terven o7. sorszámmal jelzett 1189/A/7. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 33 m² alapterülettel és a közös tulajdonból 33 /1000-ed

8. a felvételi terven o8 sorszámmal jelzett 1189/A/8. hrsz-u raktár- a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 51 m² alapterülettel és a közös tulajdonból 52 /1000-ed

9. a felvételi terven o9 sorszámmal jelzett 1189/A/9. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 54 m² alapterülettel és a közös tulajdonból 55 /1000-ed

1o. a felvételi terven o1o sorszámmal jelzett 1189/A/10. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 56 m² alapterülettel és a közös tulajdonból 57 /1000-ed

11. a felvételi terven o11 sorszámmal jelzett 1189/A/11. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 35 m² alapterülettel és a közös tulajdonból 36 /1000-ed

12. a felvételi terven o12 sorszámmal jelzett 1189/A/12. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 48 m² alapterülettel és a közös tulajdonból 49 /1000-ed

13. a felvételi terven o13 sorszámmal jelzett
1189/A/13. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonában 52 m² alapterülettel és a közös tulajdonból

53 /1000-ed

Müszaki leirás

A 5o49. sz. tulajdoni lapon 1189. hrsz. alatt felvett Nagykanizsa, Fő u. 9. szám alatti Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan társasházzá való átalakitásához.

Általános müszaki adatok:

1. Épitési éve: 1911.
2. Házingatlan cime: Nagykanizsa, Fő u. 9.
3. Épület jellege: lakóépület
4. Telek mérete: 536 m2
5. Szintek száma: földszint + 2 emelet
6. Lakások száma: 9 db
7. Nem lakás céljára szolgáló önálló egység: 3 db
8. Az épület szerkezeti ismertetése:

Alapozás: tégla sávalap
Szigetelés: vizszintes falszigetelés

Falazatok: nagyméretü téglából és válaszfalak
Tetőhéjazat: szabvány palafedés
Nyilászáró szerkezetek: ajtók, ablakok tipus, ill. egyedi fa szerkezetek
Bádogos szerkezetek: kéményszegély eresz és lefolyócsatornák vápa csatorna
Burkolatok: szobákban parketta, lakás hidegpadlós helyiségeiben és a lépcsőházban mükő mozaik.
Kémények: falazott kéménypillérek
Közmüvek: viz, csatorna
Vizellátás: városi vizhálózatról lecsatlakoztatva.
Villamos energia rendszere: csatl. tokozott fővezeték 4 x 36 mm2
Gázellátás: alacsony nyomásu rendszer, csatlakozó vzeték ø 6/4"
Fütési rendszer: egyedi gázfütés
Szennyvizelvezetés: kilépő lefolyóvezeték Ø 150 ac. cső
Kábeltévé csatlakozás

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek, (iroda, üzlet) az öröklakások költségeinek viselése.

A külön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek, és lakások (együttesen: helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a helyiségek mindenkori tulajdonosait terhelik.

Ha a tulajdonostárs a helyiségek használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, stb.) a lakás vagy a közös tulajdonban lévő vagyonrészek rendellenes használatával okoz.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti.

A jogellenes állapot megszüntetésére bírósági úton is kötelezhető.

Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, esedékességét, a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg, a társasház üzemeltetésével kapcsolatos költségek viseléséről a tulajdonostársak külön „üzemeltetési megállapodás" - ban rendelkeznek. (víz- csatornadíj, közvilágítás, szemétszállítás, takarítás, stb.) Bármelyik tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, üzlet) és az öröklakások mindenkori tulajdonosai a közös építményrészekkel kapcsolatos felújítási, karbantartási munkák költségeinek fedezésére - alapot képezhetnek.

Az alapképzéséről a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A felújítási alaphoz való hozzájárulás a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terheli.

A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG ÜGYEINEK INTÉZÉSE

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetve a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

a./ a közös tulajdonban lévő épületrész, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,

b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,

c./ év közben a terven kívül felmerült - közös tulajdont érintő - 50.000— Ft -ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,

d./ a felújítási alap képzéséről, mértékéről,

e./ az egész épületet érintő felújításról, építkezésről,

f./ az alapító okirat módosításáról,

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,

h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,

i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,

j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről,

k./ a közös képviselő által előterjesztett éves költségvetés és a gazdálkodással kapcsolatos mérlegbeszámoló elfogadásáról,

l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A tulajdonostársak minden évben, legkésőbb március 31 -ig rendes közgyűlést tartanak.

Fontos ok közlésénél legalább három tulajdonostárs kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását.

Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulást kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti a közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést.

Jogosult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is.

A közgyűlés összehívását minden rendes, vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni, amennyiben ismeretlen helyre távoznak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3 -a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja (írásbeli körözvény, telefon, stb.).

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - a tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3 -ának jelenléte szükséges.

A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg.

A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat.

A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökéhez kell leadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül - a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében - határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve: ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr. illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőköny hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni.

A határozatokat írásba kell foglalni, közzétételének módját a közgyűlés határozza meg.

Egyhangú határozat szükséges:

a./ az alapító okira módosításához,

b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez,

c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

d./ az egész ingatlan elidegenítéséhez,

e./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztségének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő feladataira, jogaira és kötelezettségeire az alapító okiratban, valamint a társasházközösség és a közötte létrejött megbízási szerződésben foglaltak az irányadók.

A közös képviselő megbízása három évre szól, hatáskörébe tartozik különösen; a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések felszerelésének fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a társasházközösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyek nem tartoznak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntéseket, határozatokat köteles végrehajtani, illetve azok végrehajtása érdekében eljárni és a szükséges intézkedéseket megtenni.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösségeket megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

Azok ellen a tulajdonosok ellen, akik a közös költséget nem fizetik, a 3. hónapot követően köteles bírósági eljárást indítani a hátralék behajtása céljából.

A közös képviselő köteles a számadásokat félévenként, évenként lezárni, és az azt igazoló okirattal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, annak rendelkezésére bocsátani. A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell; a bevételi forrásokat, különösen; a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, a hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a számadást elfogadó nyilatkozat megadása tárgyában minden évben, legkésőbb március hó végéig közgyűlést kell tartani, ahol a társasház tulajdonosai e tárgyban határozatot hoznak.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében a közgyűlés kizárólagos hatáskörét nem sértve jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróság, hatóság és más szervek előtt.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indít pert.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr. -ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak az irányadók azokban a kérdésekben, amelyeket az alapító okirat nem tartalmaz.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és amelyeknek építkezéséhez, létesítéséhez, megszerzéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően hozzájárultak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni jogviszonyból felmerülő vitás ügyek eldöntésére a nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Nagykanizsa, 1994 -11- 01

Ellenjegyezte:

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

IKI. képviseletében:

Vágvölgyi Tamás
intézményvezető

Sz. F. Nyomda Nagykanizsa 1994