Példattel egyező
NAGYKANIZSA 2018 FEBR 05

# TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

A./ Az ingatlan megjelölése: társasház alapitása.

Alulirott Országos Takarékpénztár Zala megyei Igazgatósága a nagykanizsai számu tulajdoni lapon 3866/9 hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tulajdonában álló telekre vonatkozó tervrajzok szerint földszint és 4 emeletből álló, a müleirásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel ellátott házat épittett, 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.

Egyidejüleg az öröklakások vevői a velük kötött külön szerződés alapján a fenti telekingatlanra vonatkozóan az épület fennállásáig földhasználati jogot szereznek, mely földhasználati jogra a továbbiakban az 1976. évi 33. sz. tvr., valamint annak végrehajtásáról szóló 1004/1977. /I.28./ ÉVM-PM-IM. sz. rendeletben foglaltak az irányadók.

Társasház megjelölése: Nagykanizsa, Garai u. ... 12.

Közös épületrészek:

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

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

Földszinten: / A és B lépcsőház/

| | | |
|---|---|---|
| II. | Bejárati lépcső | 4.32 m2 |
| III. | Bejárati előtér | 11.52 |
| IV. | Szélfogó | 13.20 |
| V. | Szeméttároló | 7.08 |
| VI. | Lépcsőház | 75.00 |
| VII. | Lomtároló | 41.14 |
| VIII. | Kerékpártároló | 6.30 |
| IX. | Gyerekkocsi tároló | 9.72 |
| X. | Lépcső | 5.28 |
| XI. | Közlekedő | 8.92 |
| XII. | Szárítók | 40.40 |
| XIII. | Takaritószerek | 1.40 |
| XIV. | Átjáró lépcső | 4.32 |
| XV. | Óraszekrény | 0.45 |

Stencilszám: 1979.
Készült: 35 példányban.

I. emeleten: A és B lépcsőház /

| | | |
|---|---|---|
| XVI. | Lépcső | 1o.56 m2 |
| XVII. | Pihenő | 8.92 |
| XVIII. | Lépcsőház | 8.44 |
| XIX. | Óraszekrény | o.44 |

II. emeleten: / A és B lépcsőház /

| | | |
|---|---|---|
| XX. | Lépcső | 1o.56 |
| XXI. | Pihenő | 8.92 |
| XXII. | Lépcsőház | 8.44 |
| XXIII. | Óraszekrény | o.44 |

III. emeleten: / A és B lépcsőház /

| | | |
|---|---|---|
| XXIV. | Lépcső | 1o.56 |
| XXV. | Pihenő | 8.92 |
| XXVI. | Lépcsőház | 8.44 |
| XXVII. | Óraszekrény | o.44 |

IV. emeleten: / A és B lépcsőház /

| | | |
|---|---|---|
| XXVIII. | Lépcső | 1o.56 |
| XXIX. | Lépcsőház | 8.44 |
| XXX. | Óraszekrény | o.44 |

XXXI. Közös vizvezeték és házi vizvezeték
XXXII. Közös csatornavezeték és házi csatorna
XXXIII. Közös villanyvezetékek
XXXIV. Közös gázvezetékek
XXXV. Közös csengővezetékek
XXXVI. Közös TV antennák, erősitők és vezetékek. A vezetékes TV antenna a társasház lakásain kivül más társasházlakások TV vételi lehetőségét is biztositja. A társasház tulajdonosok az üzemeltetőnek havi dijat tartoznak fizetni, az üzemeltetővel történő külön megállapodás alapján.
XXXVII. Közös villámháritók és vezetékek

A fent 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 követ-

Stencilszám: 198o.
Készült: 35 példányban.

kező lakások; az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosokat a B./ fejezetben felsorolt épületrészekből, stb. megillető tulajdoni hányadot tünteti fel.

A. lépcsőház:

1./ A fsz. 1. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 68 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 487/10000-ed,

2./ Az I. em. 2. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

3./ Az I. em. 3. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

4./ Az I. em. 4. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

5./ A II. em. 5. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

6./ A II. em. 6. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

Stencilszám: 1981.
Készült: 35 példányban.

kettő szoba,

7./ A II. em. 7. sorszámmal megjelőlt lakás: konyha, előszoba,kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed

8./ A III. em. 8. sorszámmal megjelőlt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

9./ A III. em. 9. sorszámmal megjelőltlakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

10./ A III. em. 10. sorszámmal megjelőlt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

11./ A IV. em. 11. sorszámmal megjelőlt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

12./ A IV. em. 12. sorszámmal megjelőlt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

13./ A IV. em. 13. sorszámmal megjelőlt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

Stencilszám: 1982.
Készült: 35 példányban.

B. lépcsőház:

14./ A fsz. 1. sorszámmal megjelölt lakás: három szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 74 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 529/10000-ed,

15./ Az I. em. 2. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

16./ Az I. em. 3. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

17./ Az I. em. 4. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

18./ A II. em. 5. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

19./ A II. em. 6. sorszámmal megjelöltlakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

20./ A II. em. 7. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

Stencilszám: 1983.
Készült: 35 példányban.

21./ A III. em. 8. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

22./ A III. em. 9. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

23./ A III. em. 10. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

24./ A IV. em. 11. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

25./ A IV. em. 12. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, összesen kb. 49 m2. alapterülettel,

tulajdoni hányad: 351/10000-ed,

26./ A IV. em. 13. sorszámmal megjelölt lakás: kettő szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, loggia, összesen kb. 54 m2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 386/10000-ed,

Ytencilszám: 1984.
Készült: 35 példányban.

Nagykanizsa, Munkásőr u. 12.

A. lépcsőház:

Fszt. 1. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 487/loooo-ed

I. em.2. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

I.em. 3. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed

I.em. 4. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

II.em.5. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

II.em.6. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed

II.em.7. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

III.em.8.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

III.em.9.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed

III.em.lo.számu lakás tulajdonosai
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

IV.em.ll.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

IV.em.12.számu lakás tulajdonosai:
tulajdoni hányad: 351/loooo-ed

IV.em.13.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

Nagykanizsa, Munkásőr u. 12.

B. lépcsőház

Fszt. 1. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 529/loooo-ed
I. em.2. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed
I.em. 3. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed
I.em. 4. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed
II.em.5. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni háynad: 386/loooo-ed
II.em.6. számu lakástulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed
II.em.7. számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed
III.em.8.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed
III.em.9.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed
III.em.lo.számu lakás tulajdonosai
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed
IV.em.11.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed
IV.em.12.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 351/loooo-ed
IV.em.13.számu lakás tulajdonosai:
Tulajdoni hányad: 386/loooo-ed

# TÁJÉKOZTATÓ MŰLEIRÁS

I. Az épület fekvése: Nagykanizsa, Garai u. É-i oldalán épült "E" jelü 26 lakásos épület.

II. Az épület főbb részei:

1./ Az épület fsz+ 4 emelettel létesült.

2./ A lakások megközelitése belső lépcsőházból történik.

3./ Az épületben 26 db lakás létesült.

4./ A lakások nagyság szerinti megoszlása:

| | |
|---|---|
| 24 db | 2 szobás lakás |
| 2 db | 3 szobás lakás |
| 26 db | lakás |

III. Az épület szerkezeti leirása:

1./ Az épület közép téglablokkos technológiával létesült.

2./ A válaszfalak,6, ill. 1o cm. vtg. válaszfal-lapokból készültek.

3./ A szobák padlóburkolata: szőnyegpadló, egyéb helyiségeké: PVC.

4./ A fürdőszobában és a konyhában a falfelület egy részén csempeburkolat került elhelyezésre.

5./ A falak felületképzése: fehér mosolós.

6./ A lakásokban beépitett szekrény,a konyhában beépitett konyhabutor került elhelyezésre.

7./ A lakások fütése: egyedi gáztüzelésü konvektorral és falifütővel történik.
A fütőberendezés a hatósági előirásokban rögzitett hőfokok biztositására alkalmas.

8./ A fürdőszobában és a konyhában a hideg-melegvíz ellátás biztositott.

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

1o./ Berendezési tárgyak: a fürdőszobában és a konyhában, valamint a WC-ben a müszaki előirásoknak megfelelő berendezési tárgyak / fürdőkád, mosdó, mosogató, WC-berendezés, stb. / kerültek elhelyezésra.

Stencilszám: 1977.
Készült: 35 példányban.

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 általános minőségi és osztálybasorolási 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 adásvételi szerződésben vakolt falsikok figyelembevételével kerültek megállapitásra.
A kivitelezésből származóan kisebb méret eltérések 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, 1983. november 1o.

Stencilszám: 1978.
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 társasház közösségben 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 ingatlannyilvántartásba 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 olymódon bánni, hogy 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 kérni 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 közötti 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 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 közüzemű 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 költségeinek fedezetére a felújítási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

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

**L)** A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek 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 tagjaik 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 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 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 intéző bizottság csak a közgyűlés jóváhagyásával végeztetheti.

A közös képviselő, illetve 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 intéző bizottsági tag elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 (nyolc) napon belül közgyűlést kell egybehívni.

**M)** A házfelügyelőt, a közös képviselő, illetve 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, illetőleg 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 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 felöl; 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 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 megbizottjuk 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 elő tűzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház üzemeltetése során.

## Lakásfenntartó szövetkezetté 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 egyhangúan 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 társasház tulajdont alapító okiratban rögzített telek használatbavételi megállapodás értelemszerűleg úgy módosul, hogy a szóbanforgó építési telek a lakásfenntartó szövetkezet használatába adottnak tekintendő az 1976. évi 33. sz. tvr., illetve az 5/1977. (I. 28.) ÉVM—PM—IM sz. együttes rendelet alapján.

**S)** A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek tekintetében alávetik magukat a Pesti Központi 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 84. év Jún. hó 23. napján.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Ellenjegyzi:
ORSZÁGOS TAKAREKPENZTAR

A kérelmeket és a szerződéseket a hrszámok pótlása végett átvettem.
Nkanizsa, 1984. junius 23-án.

Horváth József
osztályvezető