35960

Társasháztulajdont Alapító Okirat

I.

melyben a

Házber Beruházási és Kivitelezési Korlátolt Felelősségű Társaság

(7626 Pécs Könyök u. 17.

(képviselők : ***Póka Attila*** Pécs Könyök u.17. és ***Tálosi Ferenc*** Pécs Kis-Réti u. 13. szám alatti lakos ***ügyvezetők, adószám:11993602-2-02, KSH 11993609-7012-113-02***)

ezennel ***kinyilvánítja azt a szándékot***, hogy a Nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásba 1218 hrsz alatt felvett, a természetben Nagykanizsa Kálin tér 4. szám alatti, 839 m2 alapterületű, kizárólagos tulajdonában álló ingatlanon a mellékelt és a Nagykanizsai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya által jóváhagyott műszaki tervek szerint megvalósuló , (3 üzlethelységből és tárolóból, tiz lakásból és tárolóból, valamint 13 gépkocsi-tárolóból álló) ***társasházat alapit*** a Ptk. 149. §-a, valamint az 1997. évi CLVII. tv. alapján.

A társasház alapítása a jelen okiratban foglalt rendelkezések alapján történik. Az alapító ***kéri***, hogy az illetékes Nagykanizsai Körzeti Földhivatal a társasház alapítását a földrészlet tulajdoni lapjára jegyezze fel.

A feljegyzett alapítás kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint üzletek, tárolók, illetve a gépkocsi tárolók (továbbiakban helyiség) - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. tv. valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és müleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 839 m2.

II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők.

III. Közbenső födémek és zárófödémek.

IV. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel.

DR. HADNAGY EMESE
ügyvéd
Iroda: 7621 Pécs, Kiraly u. 22.
Telefon: 72/315-555
Adószám: 43562354-2-22

V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek.

VI. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).

VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.

VIII. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai.

IX.. Terasz,- és erkélylemezek.

X. Lépcsőházak.

XI. Az alagsori gépkocsi tárolók, illetve tárolók közötti közlekedők.

XII. A műszaki terveken 018. számmal jelölt alagsori tároló.

III.

Külön tulajdonba kerülnek az alábbi ingatlan-részek :

1./ Az alaprajzon 1. számmal jelölt, földszinti 1. szám alatti, 1 eladótér, 1 előtér, és 1 WC helyiségekből álló 43.21 m2-es üzlet, amelyhez a közösségben maradó részek 4321/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/1.*** hrsz. alatt,

2./ Az alaprajzon o3o számmal jelölt 17.43 m2 alapterületű tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 1743/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/14.*** hrsz. alatt,

3./ Az alaprajzon 2. számmal jelölt, földszinti 2 szám alatti, 1 eladótér, 1 előtér, és 1 WC helyiségekből álló 26.1o m2-es üzlet, amelyhez a közösségben maradó részek 2610/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/2.*** hrsz. alatt,

4./és az alaprajzon o31 számmal jelölt 17.62 m2 alapterületű tároló, összesen, amelyhez a közösségben maradó részek 1762/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/15.*** hrsz. alatt,

5./ Az alaprajzon 3. számmal jelölt, földszinti 3. szám alatti, 1 eladótér, 1 előtér, és 1 WC helyiségekből álló 27.89 m2-es üzlet, amelyhez a közösségben maradó részek 2789/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/3.*** hrsz. alatt,

6./Az alaprajzon o32 számmal jelölt 19.2o m2 alapterületű tároló, összesen amelyhez a közösségben maradó részek 1920/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/16.*** hrsz. alatt,

7./ Az alaprajzon 4. számmal jelölt, földszinti 4 szám alatti, 1 lakóelőtér, 2 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC , valamint fűtőhelyiségekből álló 5o.48 m2-es lakás,4.62 m2 alapterületű loggia és az alaprajzon o19 számmal jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló, (mindösszesen:57,88) melyhez a közösségben maradó részek 5788/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/4.*** hrsz. alatt,

8./Az alaprajzon 5. számmal jelölt, földszinti 5 szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 6o.52 m2-es lakás,4.62 m2 loggia és az alaprajzon o2o sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 67.92 m2)melyhez a közösségben maradó részek 6792/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/5.*** hrsz alatt,

DR. HADNAGY
ügyvéd
Iroda: 7621 Pécs
Telefon: 72/
Adószám:

9./Az alaprajzon 6. számmal jelölt, első emeleti 6 szám alatti, 1 lakóelőtér, 2 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 52.37 m2-es lakás,5.58 m2 loggia és az alaprajzon o21 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 60.73 m2)melyhez a közösségben maradó részek 6073/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/6.*** hrsz. alatt,

10./Az alaprajzon 7. számmal jelölt, első emeleti 7 szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 63.4o m2-es lakás,5.58 m2 loggia és az alaprajzon o22 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 71.76 m2)melyhez a közösségben maradó részek 7176/112694 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/7.*** hrsz. alatt,

11./Az alaprajzon 8. számmal jelölt, első emelet 8 szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 72.27 m2-es lakás,3.16 m2 erkély és az alaprajzon o23 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 78.21 m2)melyhez a közösségben maradó részek 7821/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/8.*** hrsz. alatt,

12./Az alaprajzon 9. számmal jelölt, első emeleti 9 szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 75.96 m2-es lakás, 1.72 m2 erkély és az alaprajzon o24 sorszám alatt jelölt 5.56 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 82.18 m2)melyhez a közösségben maradó részek 8218/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/9.*** hrsz. alatt,

13./Az alaprajzon 1o. számmal jelölt, tetőtéri 1o szám alatti, 1 lakóelőtér, 2 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 52.37 m2-es lakás, 5.58 m2 loggia és az alaprajzon o25 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 60.73 m2)melyhez a közösségben maradó részek 6073/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/10.*** hrsz. alatt,

14./Az alaprajzon 11. számmal jelölt, tetőtéri 11. szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 63.4o m2-es lakás, 5.42 m2 loggia és az alaprajzon o26 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 71.76 m2)melyhez a közösségben maradó részek 7176/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/11.*** hrsz. alatt,

15./Az alaprajzon 12. számmal jelölt, tetőtéri 12. szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 69.2o m2-es lakás, 3.15 és 3.18 m2 erkélyek és az alaprajzon o27 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 78.31 m2)melyhez a közösségben maradó részek 7831/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/12.*** hrsz. alatt,

DR. HADNAGY EMESE
ügyvéd
Iroda: 7621 Pécs, Kígyó u. 22.
Telefon: 72/ 215-995
Adószám: 45368354-1-22

01
05
06
08
13

16./Az alaprajzon 13. számmal jelölt, tetőtéri 13. szám alatti, 1 lakóelőtér, 3 szoba, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba és WC, valamint fűtő helyiségekből álló 72.89 m2-es lakás, 3.17 m2 loggia és az alaprajzon o28 sorszám alatt jelölt 2.78 m2 alapterületű tároló (mindösszesen 78.84 m2)melyhez a közösségben maradó részek 7884/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/13.*** hrsz. alatt,

17./ Az alaprajzon o1.számmal jelölt 19.65 m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 1965/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/17.*** hrsz. alatt,

18./Az alaprajzon o2.számmal jelölt 2o.55 m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o55/111774 tulajdoni hányada tartozik, elyet ***1218/A/18.*** hrsz. alatt,

16./ Az alaprajzon o3.számmal jelölt 21.16 m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2116/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/19.*** hrsz. alatt,

17./ Az alaprajzon o4.számmal jelölt 2o.71 m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o71/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/20.*** hrsz. alatt,

18./ Az alaprajzon o5.számmal jelölt 2o.1o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o1o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/21.*** hrsz. alatt,

19./ Az alaprajzon o6.számmal jelölt 18.9o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 189o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/22.*** hrsz. alatt,

2o./ Az alaprajzon o7.számmal jelölt 18.45 m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 1845/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/23.*** hrsz. alatt,

21./Az alaprajzon o8.számmal jelölt 18.45 m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 1845/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/24.*** hrsz. alatt,

22./ Az alaprajzon o9.számmal jelölt 18.9o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 189o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/25.*** hrsz. alatt,

23./ Az alaprajzon o1o.számmal jelölt 2o.1o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o1o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/26.*** hrsz. alatt,

24./ Az alaprajzon o6.számmal jelölt 2o.1o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o1o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/27.*** hrsz. alatt,

25./ Az alaprajzon o12 számmal jelölt 2o.8o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o8o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/28.*** hrsz. alatt,

DR. HABNATOY [illegible]
Iroda: 7621 Pécs [illegible]
Telefon: 72 215-[illegible]
Adószám: 43582[illegible]

26./ Az alaprajzon o13.számmal jelölt 2o.1o m2 alapterületű gépkocsi tároló, amelyhez a közösségben maradó részek 2o1o/111774 tulajdoni hányada tartozik, melyet ***1218/A/29.*** hrsz. alatt Kompfen Zsófia (Nz. Lesenca u. 11 n.

kérünk a tulajdoni külön lapra felvenni.

IV.

A tulajdonos kérni fogja, hogy a Nagykanizsai Körzeti Földhivatal a társasház alapítási szándékot jegyezze fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, épitményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az egyes lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (üzleteket és gépkocsi tárolókat) pedig a 1-29. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

1./ A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban örök-egységek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház öröklakás). Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak - amelyek nincsenek külön tulajdonban - a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

Az örök-egységek és a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. mint tulajdont átruházni.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat az örök-egységre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz füződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonos a külön tulajdonát az alapító okiratban feltüntetett minősítés szerint használhatja illetve hasznosíthatja. Jogosult továbbá a többi tulajdonostárs beleegyezése nélkül minden olyan tevékenység céljára hasznosítani, amely tevékenység a többi tulajdonostárs zavartalan lakhatását nem akadályozza

DR. HADNAGY EMESE
Ügyvéd
Iroda: 7621 Pécs, [illegible]
Telefon: 72/ 215-555
Adószám: 43362364-1-22

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örök-egységet,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú örök-egységébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó), háborítása nélkül,
- a tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felujítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás estén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása estén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmának zavarásával jár.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - 30 napos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó belső udvar és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára, - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

4./ Építkezés

DR. HADNAGY EMESE
ügyvéd
Iroda: 7621 Pécs, Király u. 22.
Telefon: 72/ 215-855
Adószám: 43262354-1-22

A tulajdonostárs az örök-egységében építési munkát végezhet. Ha a munka más örök-egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének 1-21. sorsz. alatt rögzített belső udvar, épitményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

6./ Örök-egységek karbantartási felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő örök-egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az örök-egység mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs - vagy az akinek a használatot átengedte - a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz - ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

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

7./ A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre -az új tulajdonostárs felé

DR. HADNAGY EMESE

nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közös képviselő határozatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

A közgyűlés határoz:

a.) a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

b.) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

c.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ill. intéző bizottság részére a felmentvény megadásáról,

d.) a házirend megállapításáról,

e.) felujítási alap képzéséről és annak mértékéről,

f.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,

g.) szervezeti-működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,

h.) az alapító okirat módosításáról,

i.) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról (kivéve az 1997. évi CLVII. tv. 16. §- (2) bekezdésében megjelölt ingatlanrészt és tárgyat),

j.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatát - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint hozza: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról /f.) pont/ és az alapító okirat módosításáról /h.) pont/ valamennyi tulajdonostárs egyhangú, a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához /g.)pont/ a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges, míg az i.) pont alatti döntéshez az összes tulajdoni hányad legalább 2/3 többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata

DR. HADNAGY EMESE
ügyvéd
[illegible]

szükséges, egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével, - sürgős esetet kivéve - a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatják. Egyazon társasházi illetőség tulajdonosainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - több, mint a fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonostárs 2/3-os, vagy együttes akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az ujabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a tárgysorozattal kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozatban felvett minden kérdésben - kivéve a valamennyi tulajdonostárs részvételét megkívánó kérdéseket - a megjelentek számára való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévőket, az esetleges képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távolmaradottakat, az elnök nevét. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történteket és elhangzottakat. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőknek kell hitelesíteni, de ha olyan határozat meghozatalára kerül sor, amely valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkívánja,

DR. HADNAGY EMESE

akkor a közgyűlés jegyzőkönyvét, ill. a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

A felvett jegyzőkönyv egy-egy példányát a közgyűlést követő 5 napon belül el kell küldeni a közgyűlésről távolmaradt tulajdonostársaknak.

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - annak meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

A közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kívülálló harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles:

a.) a közgyülés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek,

b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,

c.) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,

d.) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felújítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,

e.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, tulajdonostársanként.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

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

DR. HADNAGY EMESE
ügyvéd
Iroda: 7621 Pécs, Király u. 32.
Telefon: 72/315-555
Adószám: 43362354-2-22

A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben, amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kivülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VI.

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, az épület közös vagy külön tulajdoni ingatlanrészeit illetően, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot módosítják. A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk és az 1997. évi CLVII. tv-ben foglaltak az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon épitményrész, berendezés és felszerelés, a mely a Ptk, az 1997. évi CLVII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Hadnagy Emese egyéni ügyvédet (címe: Pécs Király u. 22.) arra, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

Jelen szerződést a felek elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Kelt Nagykanizsa, 2001. május hó 17. napján.

.....

Házber Kft.
7626 Pécs, Könyök u.17.

Szerkesztettem és ellenjegyeztem

Nagykanizsán, 2001. május 17. napján:

DR. HADNAGY EMESE
ügyvéd
1021 Pécs, Király u. 22.
Telefon: 72/315-555
Adószám: 45382394-1-22