Eredetivel egyezik

2017 ÁPR. 06

31/3

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

A./ Az ingatlan megjelölése, társasház alapitása

Alulirott Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. Zala megyei Igazgatósága a nagykanizsa, számu tulajdoni lapon 31/3/A hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tuldjonában álló telekre vonatkozó tervrajzok szerint pince, földszint, 3 emeletből és tetőtérből álló müleirásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel ellátott házat épittet azt az 1977. évi 11.sz. tvr. szerint társasházzá alakitja, annak lakásait /garázsait/ a jelen alapitó okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakásokat természetben megosztva a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával értékesiti és a vevők személyi tulajdonába adja.

Társasház megjelölése: Nagykanizsa, Somogyi B.u.31/c., 31/d.

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

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

Somogyi B.u.31/c. /Q3./

Pince		
III.	előtér	7,2o m2
IV.	lépcsőház	12,86 m2
V.	közlekedő	11,83 m2
VI.	közlekedő	7,82 m2
VII.	közlekedő	9,62 m2
VIII.	tároló	8,42 m2
IX.	tároló	8,81 m2
X.	tároló	8,81 m2
XI.	tároló	9,71 m2
XII.	tároló	7,71 m2
XIII.	tároló	8,44 m2
XIV.	tároló	7,6o m2
XV.	tároló	9,24 m2
XVI.	tároló	9,24 m2
XVII.	tároló	1o,89 m2
XVIII.	tároló	9,82 m2

Stencilszám: 4266/3o pld.

XIX.	tároló	9,43 m2
Földszint:		
XX.	közlekedő	7,64 m2
XXI.	lépcső	5,o2 m2
XXII.	pihenőfolyosó	3,42 m2
XXIII.	óraszekrény	o,4o m2
I. emelet		
XXIV.	közlekedő	7,4o m2
XXV.	lépcső	5,o2 m2
XXVI.	pihenőfolyosó	3,42 m2
XXVII.	óraszekrény	o,4o m2
II. emelet		
XXVIII.	közlekedő	7,4o m2
XXIX.	lépcső	5,o2 m2
XXX.	pihenő	3,42 m2
XXXI.	óraszekrény	o,4o m2
III. emelet		
XXXII.	közlekedő	7,64 m2
XXXIII.	pihenőfolyosó	3,42 m2
XXXIV.	lépcső	5,o2 m2
XXXV.	óraszekrény	o,4o m2
XXXVI.	padlástér	loo,o m2

Somogyi B.u.31/d./Q4./

Pince:		
XXXVII.	előtér	4,56 m2
XXXVIII.	folyosó	22,41 m2
XXXIX.	lépcsőház	9,64 m2
XL.	tároló	8,42 m2
XLI.	tároló	5,7o m2
XLII.	tároló	5,21 m2
XLIII.	tároló	5,21 m2
XLIV.	tároló	5,7o m2
XLV.	tároló	7,52 m2
XLVI.	tároló	8,67 m2
XLVII.	tároló	8,67 m2

Stencilszám: 4267/3o pld.

Földszint:		
XLVIII.	közlekedő	7,82 m2
XLIX.	lépcső	5,o2 m2
L.	pihenő	3,22 m2
LI.	óraszekrény	o,4o m2
I. emelet		
LII.	közlekedő	6,58 m2
LIII.	lépcső	6,o2 m2
LIV.	pihenő	3,22 m2
LV.	óraszekrény	o,4o m2
II. emelet		
LVI.	közlekedő	6,58 m2
LVII.	lépcső	6,o2 m2
LVIII.	pihenő	3,22 m2
LIX.	óraszekrény	o,4o m2
III. emelet		
LX.	közlekedő	6,58 m2
LXI.	lépcső	6,o2 m2
LXII.	pihenő	3,22 m2
LXIII.	óraszekrény	o,4o m2
Tetőtér		
LXIV.	közlekedő	8,48 m2
LXV.	lépcső	5,38 m2
LXVI.	pihenő	3,75 m2
LXVII.	padlástér	36,2o m2
LXVIII.	Közös vizvezeték és házi vizvezeték rendszer	
LXIX.	Közös csat.vezeték és házi csatorna rendszer	
LXX.	Közös villanyvezeték és kaputelefonok	
LXXI.	Közös gázvezeték	
LXXII.	Közös vezetékes TV antenna	

A társasháztulajdonosok tudomással birnak arról, hogy a közös vezetékes TV antenna rendszer más társasházak TV vételi lehetőségét is szolgálja.

A társasháztulajdonosok avezetékes TV antenna rendszer üzemeltetője részére tartoznak megfizetni az üzemeltető által külön megállapodás alapján felszámitandó dijakat.

Stencilszám: 4268/3o pld.

Az előzőekben felsoroltépületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog az öröklakások mindenkori tulajdonosait a C./ fejezetben a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetettt hányadrész arányában illeti meg.

Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok

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

GARÁZSOK

Somogyi B.u.31/c. /03./

1./ A 9. ajtószámmal megjelölt garázs: 16 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 53/10000-ed,

2./ A 10. ajtószámmal megjelölt garázs: 16 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 53/10000-ed,

3./ A 11. ajtószámmal megjelölt garázs: 16 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 53/10000-ed,

4./ A 12. ajtószámmal megjelölt garázs: 17 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 57/10000-ed,

Somogyi B.u. 31/d. /04./

5./ A 13. ajtószámmal megjelölt garázs: 17 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 57/10000-ed,

6./ A 14. ajtószámmal megjelölt garázs: 16 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 53/10000-ed,

7./ A 15. ajtószámmal megjelölt garázs: 16 m2 alapterülettel
Tulajdoni hányad: 53/10000-ed,

Stencilszám: 4269/30 pld.

8./ A 16. ajtószámmal megjelölt garázs: 16 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 53/10000-ed,

Somogyi B.u.31/c. /33./

9./ A földszint 1. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, összesen 55 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 367/10000-ed,

10./ A földszint 2. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkély, összesen 82 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 548/10000-ed,

11./ A földszint 3. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkély, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 488/10000-ed,

12./ Az I. emelet 4. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, erkély, összesen 56 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 374/10000-ed,

13./ Az I. emelet 5. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkély, összesen 82 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 548/10000-ed,

14./ Az I. emelet 6. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkély, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 488/10000-ed,

Stencilszám: 4277/30 pld.

15./ A II. emelet 7. ajtószámmal megjelölt lakás: kettő szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, erkély, összesen 56 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 374/loooo-ed,

16./ A II. emelet 8. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkély, összesen 92 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 540/loooo-ed,

17./ A II. emelet 9. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, erkély, összesen 73 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 488/loooo-ed,

18./ A III. emelet lo. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, egy félszoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, összesen 46 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 307/loooo-ed,

19./ A III. emelet 11. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, lakóelőtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, összesen 72 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 481/loooo-ed,

2o./ A III. emelet 12. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, közlekedő, közlekedő, gardrob, előtér, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, összesen 63 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 422/loooo-ed,

Somogyi B.u.31/d. /24./

21./ A földszint 1. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 494/loooo-ed,

Stencilszám: 4278/3o pld.

22./ A földszint 2. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 508/10000-ed,

23./ Az I. emelet 3. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 494/10000-ed,

24./ Az I. emelet 4. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 508/10000-ed,

25./ A II. emelet 5. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 74 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 494/10000-ed,

26./ A II. emelet 6. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 76 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 508/10000-ed,

27./ A III. emelet 7. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, négy félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, közl.-gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, fürdőszoba, WC, lépcsőház, erkély, összesen 100 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 668/10000-ed,

28./ A III. emelet 8. ajtószámmal megjelölt lakás: egy szoba, három félszoba, előtér, közlekedő, közlekedő, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, erkély, összesen 69 m2 alapterülettel

Tulajdoni hányad: 461/10000-ed,

Stencilszám: 4279/30 pld.

TÁJÉKOZTATÓ MŰLEIRÁS.

I. Az épület fekvése: Nagykanizsa, Somogyi B.u.31/c., 31/d. szám alatti társasház F+3 szinttel, tetőtérrel.

II. Az épület főbb részei :

1./ Az épületben 2o lakás és 8 garázs került kialakitásra.

2./ A lakások megközelitése belső lépcsőházból történik.

3./ Lakások nagyság szerinti megoszlása:

1 db	2 szobás lakás	55 m2
3 db	1+3 félszobás l.	82 m2
3 db	1+3 félszobás l.	73 m2
2 db	2 szobás lakás	56 m2
1 db	1+ félszobás l.	46 m2
1 db	1+3 félszobás l.	72 m2
1 db	1+3 félszobás l.	63 m2
3 db	1+3 félszobás l.	74 m2
3 db	1+3 félszobás l.	76 m2
1 db	1+4 félszobás l.	1oo m2
1 db	1+3 félszobás l.	69 m2
2o db lakás		

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

III. Az épület szerkezeti leirása:

1./ Pinceszint km. tégla erősitő ill. önálló vasbetonpillérrel a földszinttől a harmadik emeletig TANÉP téglatörmelék blokk, szükséges megerősitő falazat 25 cm vastag km. tégla vagy ikersejt tégla.

2./ A nappali szobák padlóburkolata filcalátétes panelparketta, hálószobák sima szőnyegpadló filcalátéttel, egyéb helyiségek PVC padlóburkolatuak.

3./ Válaszfalak: 8 cm vtg. gipszperlit, vizes helyiségek 1o cm vtg. válaszfallapok.

4./ Fürdőszobák mennyezetig csempézettek, WC-ben 1,5o magasságig körben, konyhában asztalszekrény felett 4 sor csempeburkolat.

5./ A falak felületképzése a lakószobákban tapéta, egyéb helyiségekben diszperzit festés.

6./ A konyhában beépitett konyhabutor kerül elhelyezésre.
7./ A lakások fűtési módja: egyedi központi fütés /C12/
8./ A fürdőszobában és a konyhában a hideg melegviz ellátás biztositott /V4./

Stencilszám: 4272/3o pl.d.

9./ Az elektromos ellátás: a helyiségekben a lámpahelyek kiképzése megtörtént, lámpatestek és égők nem kerülnek kiképzésre.

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

11./ A kétszintes lakások, tetőtéri része a IV. emeleten csak félkész állapotban lett kialakitva /burkolatok, szerelvények, stb. nélkül/ ami a lakások árképzésénél figyelembe lett véve.

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 méreteltérések előfordulhatnak.

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

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

Zalaegerszeg, 1991. március 4.

Stencilszám: 4273/3o pld.

lekkönyvi rendelkezések

) Alulírott Országos Takarékpénztár az illetékes Földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba — a 27/1972. (XII. 31.) MÉM sz. rendelet 53—56. §-a értelmében — jegyezze be. Ennek során *B)* fejezetben foglaltaknak megfelelően — a társasház közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a közös telekkel 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 különlapokon 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.

tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

) Az öröklakást a tulajdonostárs a 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 jó karban fenntartani. Tilos az öröklakáson olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

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

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

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

A tulajdonostársak éppen ezért kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról és változtatásokról — foganatosításuk előtt — előzetesen értesítik a közös képviselő (intézőbizottság) 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 (intézőbizottság) 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) Közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek 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 telek (udvar, parkterület) felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési és üzemelési 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 telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak kötelesek felújítási alapot képezni.

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

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

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

A felújítási alap pénzeszközeit az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

a) a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely
- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja;
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;

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

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

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

A fent nem említett lakóház-fenntartási munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségeinek fedezetére a felújítási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

A társasházközösség ügyeinek intézése, a társasház szervei; hatáskörük

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

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

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

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

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a közgyűlésnek köteles elszámolni.

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

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

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság 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 intézőbizottság, évenkénti számadás kötelezettségével az Országos Takarékpénztárnál csekkszámlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesíti: a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

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

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

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

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

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

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

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

M) A házfelügyelőt, a közös képviselő, illetve intézőbizottság alkalmazza és bocsátja el. A közös képviselő, illetve az intézőbizottság 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 intézőbizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és díjazásáról;

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

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

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

h) esetleges helyreállítási, felújítási kölcsön felvétele felől;

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

A közgyűlést — a szükséghez képest, de évente legalább egyszer — a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság 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 intézőbizottság elnökét illeti meg.

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

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

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

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

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

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

R) **Lakásfenntartó szövetkezetté történő alakulás lehetősége:**

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

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

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

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

Budapest, 19..... év ..... 1991 -06- 09 ..... hó ..... napján.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Ellenjegyzi:
ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR

OTP II. 3225—171—3. — Az OTP saját beruházásában épült társasházak alapító okiratának telekkönyvi rendelkezése — 901045 O — Pj. Bp. V., Markó u. 13—17.