Eredetivel egyezik

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye (Nagykanizsa, Deák tér 5.sz.) képviseletében: Vágvölgyi Tamás intézményvezető, mint a város közgyűlése által az elidegenítés lebonyolításával megbízott, az önkormányzat tulajdonát képező

Nagykanizsa, Kodály Z. u.6. szám alatti,

a nagykanizsai 6737. sz. tulajdoni lapon, 3051/9. hrsz-on felvett egy kozmetikus üzletet és 56 lakást magába foglaló házingatlant

T Á R S A S H Á Z Z Á

alakítja, majd értékesíti az ott lévő ingatlanokat.
A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a közös tulajdonba kerülő részek az 1977. 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 az irányadók:

A. KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonban maradnak: a telek, valamint az épületnek a felvételi alaprajzon szereplő, alább felsorolt közös építményrészei, felszerelései és berendezései. Ezekben a tulajdonjog mindegyik tulajdonostársat a B. pontban feltüntetett hányadrészekben osztatlanul illeti meg.
A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

I. Alap-, fő-, tám-, és válaszfalak, külső vakolatok.
II. Födémek és a födémeken lévő feltöltés és aljzat.
III. Kémények, szellőzőcsatornák, valamint az összes szigetelés.
IV. Tetőfedések, tetőhéjazatok.
V. Az épületen található valamennyi bádogos szerkezet.
VI. A vízóra, a vízvezetékhálózat a vízórától a külön tulajdont képező helyiségek ágvezetékéig. Almérő vízóra felszerelése esetén annak csatlakozó pontjáig.
VII. A csatornahálózat a lakás felszálló vezetékbe való bekötésétől az utcai főcsatornába való bekötésig, az összes felszálló és vízszintes fővezetékek, a bekötő vezetékeknek a közös területen keresztülhaladó részei.
VIII. Az elektromos vezetékhálózat a közművekbe való becsatlakozástól az egyes tulajdonban lévő lakásokba való bevezetésig, valamint a közös területeken lévő vezérlőegységek, felcsengetők, lámpatestek, égők és fogyasztásmérők.
IX. Az utcai fővezetéktől kezdődően azok a gázcsövek és felszerelések, amelyek a gázellátó rendszert képezik a lakásonkénti mérőórákig.
X. A lépcsőházak a hozzájuk tartozó közlekedőkkel, nyílászáró szerkezetekkel, lépcsőkkel, korlátokkal.

XI. Lépcsőházanként a földszinti kapulajak, folyosók, szeméttárolók és gyermekkocsi tárolók, az A és C lépcsőházakban a földszinti tárolók, az A, C és D lépcsőházakban a földszinti szárítók.

XII. Az összes, itt külön meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amelyek a közös építményrészeken és területeken találhatók.

XIII. Épület körüli járdák és az előlépcsők.
Földterület 965m2

B. A TULAJDONOSTÁRSAK TÁRSASHÁZI ILLETŐSÉGEI ÉS AZOK ALKOTÓRÉSZEI

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük - az öröklakásuk, a tárolók, a hozzá tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel együtt (a továbbiakban együtt: öröklakásuk, a tárolók) - alkotórészei, a következő épületrészek:

1. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 1-es számmal jelölt 3051/9/A/1 hrsz-u A **lépcsőház földszint 1.sz.** alatti 57 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 195/10000 résszel.

2. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 2-es számmal jelölt 3051/9/A/2 hrsz-u A **lépcsőház földszint 2.sz.** alatti 38 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 130/10000 résszel.

3. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 3-as számmal jelölt 3051/9/A/3 hrsz-u A **lépcsőház I. emelet 1.sz.** alatti 54 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

4. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 4-es számmal jelölt 3051/9/A/4 hrsz-u A **lépcsőház I. emelet 2.sz.** alatti 50 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

5. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 5-ös számmal jelölt 3051/9/A/5 hrsz-u A **lépcsőház I. emelet 3.sz.** alatti 54 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

6. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 6-os számmal jelölt 3051/9/A/6 hrsz-u A **lépcsőház II. emelet 1.sz.** alatti 54 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

7. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 7-es számmal jelölt 3051/9/A/7 hrsz-u A **lépcsőház II. emelet 2.sz.** alatti 50 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

8. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 8-as számmal jelölt 3051/9/A/8 hrsz-u A **lépcsőház II. emelet 3.sz.** alatti 54 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

9. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 9-es számmal jelölt 3051/9/A/9 hrsz-u A **lépcsőház III. emelet 1.sz.** alatti 54 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

10. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 10-es számmal jelölt 3051/9/A/10 hrsz-u A lépcsőház III. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

11. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 11-es számmal jelölt 3051/9/A/11 hrsz-u A lépcsőház III. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

12. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 12-es számmal jelölt 3051/9/A/12 hrsz-u A lépcsőház IV. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

13. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 13-as számmal jelölt 3051/9/A/13 hrsz-u A lépcsőház IV. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

14. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 14-es számmal jelölt 3051/9/A/14 hrsz-u A lépcsőház IV. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

15. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 15-ös számmal jelölt 3051/9/A/15 hrsz-u B lépcsőház földszinti 12 négyzetméteres kozmetikus üzlet a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 41/10000 résszel.

16. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 16-os számmal jelölt 3051/9/A/16 hrsz-u B lépcsőház földszint 1.sz. alatti 38 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 130/10000 résszel.

17. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 17-es számmal jelölt 3051/9/A/17 hrsz-u B lépcsőház földszint 2.sz. alatti 57 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 195/10000 résszel.

18. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 18-as számmal jelölt 3051/9/A/18 hrsz-u B lépcsőház I. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

19. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 19-es számmal jelölt 3051/9/A/19 hrsz-u B lépcsőház I. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

20. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 20-as számmal jelölt 3051/9/A/20 hrsz-u B lépcsőház I. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

21. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 21-as számmal jelölt 3051/9/A/21 hrsz-u B lépcsőház II. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

22. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 22-es számmal jelölt 3051/9/A/22 hrsz-u B lépcsőház II. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

23. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 23-as számmal jelölt 3051/9/A/23 hrsz-u B lépcsőház II. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

24. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 24-es számmal jelölt 3051/9/A/24 hrsz-u B lépcsőház III. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

25. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 25-ös számmal jelölt 3051/9/A/25 hrsz-u B lépcsőház III. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

26. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 26-os számmal jelölt 3051/9/A/26 hrsz-u B lépcsőház III. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

27. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 27-es számmal jelölt 3051/9/A/27 hrsz-u B lépcsőház IV. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

28. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 28-as számmal jelölt 3051/9/A/28 hrsz-u B lépcsőház IV. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

29. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 29-es számmal jelölt 3051/9/A/29 hrsz-u B lépcsőház IV. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

30. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 30-as számmal jelölt 3051/9/A/30 hrsz-u C lépcsőház földszint 1.sz. alatti 57 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 195/10000 résszel.

31. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 31-es számmal jelölt 3051/9/A/31 hrsz-u C lépcsőház földszint 2.sz. alatti 38 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 130/10000 résszel.

32. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 32-es számmal jelölt 3051/9/A/32 hrsz-u C lépcsőház I. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

33. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 33-as számmal jelölt 3051/9/A/33 hrsz-u C lépcsőház I. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

34. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 34-es számmal jelölt 3051/9/A/34 hrsz-u C lépcsőház I. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

35. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 35-ös számmal jelölt 3051/9/A/35 hrsz-u C **lépcsőház II. emelet 1.sz. alatti** 54 négyzetméteres **öröklakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

36. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 36-os számmal jelölt 3051/9/A/36 hrsz-u C lépcsőház II. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

37. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 37-es számmal jelölt 3051/9/A/37 hrsz-u C lépcsőház II. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

38. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 38-as számmal jelölt 3051/9/A/38 hrsz-u C lépcsőház III. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

39. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 39-es számmal jelölt 3051/9/A/39 hrsz-u C lépcsőház III. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

40. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 40-es számmal jelölt 3051/9/A/40 hrsz-u C lépcsőház III. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

41. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 41-es számmal jelölt 3051/9/A/41 hrsz-u C lépcsőház IV. emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

42. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 42-es számmal jelölt 3051/9/A/42 hrsz-u C lépcsőház IV. emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

43. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 43-as számmal jelölt 3051/9/A/43 hrsz-u C lépcsőház IV. emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

44. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 44-es számmal jelölt 3051/9/A/44 hrsz-u D lépcsőház földszint 1.sz. alatti 38 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 130/10000 résszel.

45. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 45-ös számmal jelölt 3051/9/A/45 hrsz-u D lépcsőház földszint 2.sz. alatti 57 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 195/10000 résszel.

46. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 46-os számmal jelölt 3051/9/A/46 hrsz-u D lépcsőház I.emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

47. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 47-es számmal jelölt 3051/9/A/47 hrsz-u D lépcsőház I.emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

48. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 48-as számmal jelölt 3051/9/A/48 hrsz-u D lépcsőház I.emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

49. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 49-es számmal jelölt 3051/9/A/49 hrsz-u D lépcsőház II.emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

50. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 50-es számmal jelölt 3051/9/A/50 hrsz-u D lépcsőház II.emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

51. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 51-es számmal jelölt 3051/9/A/51 hrsz-u D lépcsőház II.emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

52. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 52-es számmal jelölt 3051/9/A/52 hrsz-u D lépcsőház III.emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

53. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 53-as számmal jelölt 3051/9/A/53 hrsz-u D lépcsőház III.emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

54. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 54-es számmal jelölt 3051/9/A/54 hrsz-u D lépcsőház III.emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

55. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 55-ös számmal jelölt 3051/9/A/55 hrsz-u D lépcsőház IV.emelet 1.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

56. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 56-os számmal jelölt 3051/9/A/56 hrsz-u D lépcsőház IV.emelet 2.sz. alatti 50 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 171/10000 résszel.

57. Az önkormányzatot illeti a felvételi alaprajzon 57-es számmal jelölt 3051/9/A/57 hrsz-u D lépcsőház IV.emelet 3.sz. alatti 54 négyzetméteres öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei 185/10000 résszel.

C. INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉS

Alapító kéri a Földhivatalt, hogy az ingatlan tulajdoni lapját alakítsák át törzslappá és arra a társasháztulajdont, a közös tulajdonba kerülő részeket és földrészletet, mint közös tulajdont jegyezzék be. Az újonnan megnyitott különlapokra az önkormányzat tulajdonjogát jegyezzék be, hogy a benyujtásra kerülő adásvételi szerződések alapján majd bejegyezhető legyen a vevők tulajdonjoga.

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

...ülön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek, és lakások (együttesen: helyiségek) berendezésének, felszerelésének ...arbantartásával, 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.

[redacted]sházban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, üzlet) a tulajdonostársak külön tulajdonában [redacted]nak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, azok a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, üzlet) a közös tulajdonból a hozzá tartozó eszmei hányadokkal önálló tulajdoni egységet képeznek, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉSI JOG

A tulajdonostársakat a külön tulajdonként jelölt öröklakásokra, és nem lakás helyiségekre (iroda, üzlet) megilleti a birtoklás, használat, rendelkezési joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdonú jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek- vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1./ Az öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló egységeket (iroda, üzlet) azok tulajdonosai a rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja.

A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Minden tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában lévő helyiségeket jó karban fenntartani, tilos azonban ezeken olyan változtatásokat tenni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené.

2./ Az öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosai tudomásul veszik, hogy az épület külső képét csak a közgyűlés határozatával, az állag veszélyeztetése nélkül változtathatják meg, amihez hatósági engedély szükséges. Olyan belső műszaki átalakításhoz, korszerűsítéshez, amely az épület állagát és értékét befolyásolja, ugyancsak közgyűlési határozat szükséges. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy vita esetén elfogadják egy közösen megnevezett műszaki szakértő véleményét.

Az a tulajdonostárs, aki a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen változtatást eszközöl a nem lakás céljára szolgáló helyiségeken és az öröklakásokon, az ebből eredő károkért felelős.

3./ A közös tulajdonban maradó telek- és építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül rendeltetésszerűen használhatja.

Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni.

4./ Az alapító okirat rendelkezéseinek, vagy egyes részeinek megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A változást át kell vezetni az ingatlannyilvántartáson is.

TÁRSASHÁZZAL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (takarítás, lépcsőházvilágítás és egyéb üzemeltetési költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

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.október 1o.

Ellenjegyezte:

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

IKI. képviseletében:

Vágvölgyi Tamás
intézményvezető

MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA NAGYKANIZSA INGATLANKEZELÉSI INTÉZMÉNYE

Sz. F. Nyomda Nagykanizsa 1994

M Ü S Z A K I ADATOK

a 6737 számu tulajdoni apon, 3051/9 hrsz. alatt felvett Nagykanizsa Kodály Z. u. 6. sz. aatti Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan társasházzá való alakitásához.

A. ÁLTALÁNOS MÜSZAKI LEIRÁS

1./ Épitési év: 1973
2./ Házingatlan cime: Nagykanizsa Kodály Z. u. 6.
3./ Épület jellege: lakóépület
4./ Telek mérete: 965 négyzetméter
5./ Szintek száma: fsz. I.II.III.IV. emelet, 56 db lakás,
+ 1 db. egység / kozmetika /
6./ Bépitett alapterület: 877 négyzetméter
7./ Az épület szerkezeti ismeretei:

alapozás: beton sávalap
szigetelés: 2 rtg. vizszintes falszigetelés
falazatok: tégla középblokk, 6-10-12 cm. vtg. válaszfalak
nyilászáró szerkezetek: fa, tipus nyilászárók,egyedi fém lépcsőházi szerkezetek
burkolatok: parketta, mozaiklap
tető: lapostető, 3 rtg. kavicsolt lemezfedés
bádogosszerkezetek: kéménszegély, ablakkönyöklő, attika falfedés
közmüvek: villany, viz, szennyviz, gáz
fütésrendszer: eyedi konvektoros gázfütés

Baranyai Istvánné
ingatlanközvetitő