TÁRSASHÁZI ALAPITÓ OKIRAT

Letenye, Béke u. 12. Sz alatt 354/16 hrsz-on -
A és B épületben 8 - 8 lakást épitettek fel.
Az ingatlanokat a Letenyei OTP értékesitette és az akkor érvényes és hatályos 1977. Évi 11. Sz. tvr - alapján az ingatlant társasházzá alakitotta.
A társasháztulajdon bejegyzése az ingatlannyilvántartásban 5147/1985.08.12. szám alatt megtörtént.

Időközben bekövetkezett jogszabályváltozások - tulajdonosváltozások alapján a tulajdonosok ismételten megalkották a társasházi okiratot.

I n g a t l a n t u l a j d o n o s o k -
az 1997. Évi CLVII. Tv rendelkezései szerint **t á r s a s h á z z á alakitott L e t e n y e , Béke u. 12.** Sz alatt lévő 354/16 hrsz alatt nyilvántartott 605 m2 ingatlanra - az ingatlantulajdonosok által megvásárolt -
8 - 8 lakásos társasház van melyek a következő hrsz-ok alatt kerültek feltüntetésre az ingatlannyilvántartásba önálló ingatlanként : **Letenye, Béke u. 12/a. sz. alatt 354//16/A/1 , 354/16/A/2, 354/16/A/3, 354/16/A/4, 354/16/A/5, 354/16/A/6, 354/16/A/7, 354/16/A/ 8,-** hrsz-u ingatlanok.
Letenye, Béke u 12/b. Sz. alatt - **354/16/A/9, 354/16/A/10, 354/16/A/11, 354/16/A/11, 354/16/A/12, 354/16/A/13, 354616/A/14, 354/16/A/15, 354/16/A/16 hrsz**-u ingatlanok.

I

A társasház közös tulajdonát képezi a Letenye, Béke u. 12. Sz. alatt lévő 354/16 hrsz-u ingatlan területe . Közös tulajdonban van a bejárati lépcső , pihenő, szélfogó, lépcsőház, szeméttároló, lomtároló kerékpár és gyermekkocsi tároló, villanyóra szekrény.

II

Jelen társasházi alapitó okirat mellékletét képező alaprajz szerint önálló helyrajzi számon, mint társasházi külön tulajdoni ingatlan kerülnek meghatározásra az épület egységei .

1./ **354/16/A/1 hrsz-on** nyilvántartott
88.m2 lakás Illés István és Illésné Szakály Erika 1/2-ed 1/2-ed tulajdonát képezi
2./ **354/16/A/2 hrsz-on** nyilvántartott
.65 m2 lakás Májer Péter és Májerné László Katalin 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
3./ **354/16/A/3 hrsz-on** nyilvántartott
65.m2 lakás Györkös István és Györkös Istvánné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát .képezi
4./ **354/16/A/4 hrsz-on** nyilvántartott
64 m2 lakás Tóth László és Laki Andrea 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
5./ **354/16/A/5 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Turul Zoltán és Turul Zoltánné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
6. **354/16/A/6 hrsz-on** nyilvántartott
65.m2 lakás Varga Ferenc és Varga Ferencné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
7./ **354/16/A/7 hrsz-on** nyilvántartott
64 m2 lakás Kiss Ernő és Kiss Ernőné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát . képezi
8./ **354/16/A/8 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Povisel Józsefné 1/1 tulajdonát képezi

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.

9./ **354/16/A/9 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Aradi Tibor és Aradi Tiborné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
10/ **354/16/A/10 hrsz-on** nyilvántartott
88 m2 lakás Ernszt Károly és Ernsztné Balassa Valéria 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
11./ **354/16/A/11 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Musits Ferenc és Musits Ferencné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
12./ **354/16/A/12 hrsz-on** nyilvántartott
64 m2 lakás Beck Róbert és Serczer Éva 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
13./ **354/16/A/13 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Vastag László és Vastagné Kósa Katalin 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
14./ **354/16/A/14 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Farkas Gyula és Farkasné Deres Andrea 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
15./ **354/16/A/15 hrsz-on** nyilvántartott
64 m2 lakás Nagy Péter és Nagy Péterné 1/2-ed, 1/2 -ed tulajdonát képezi
16./ **354/16/A/16 hrsz-on** nyilvántartott
65 m2 lakás Gyuricz Mária és Kepe István 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi

III.

A tulajdonostársakat külön tulajdoni hányaduk tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezési jog.

A tulajdonostárs e jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársának a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A társasház közgyülése 2/3-os szavazattöbbségü határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznositási módjának megváltoztatását ha a társasház rendes müködését, vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

IV.

A tulajdonostársak közös tulajdonát képezi az **354/16 hrsz-on** nyilvántartott épület

- alapja, fő határoló válaszfalak, pillérek, szellőzőkürtök, tetőfödém szerkezete, fa tetőszerkezet tetőfedés,
- közbeeső és zárófödém burkolatok nélkül,
- kémények szellőzők, kéményfedkövek,
- bádogszerkezetek, kéményszegély, falszegély, függő és lefolyócsatornák, ablak
- párkányfedés , stb

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.

- Külső homlokzat vakolat és lábazat,
- elektromos bekötési fővezeték a külön tulajdonban lévő leágazó vezetékekig
- gáz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdonu fogyasztásmérőig
- csatorna, alap-ejtővezeték a külön tulajdonba leágazó vezetékig
- vizbekötő és felszállóvezeték a külön tulajdonban leágazó vezetékig
- kábeltelevizió - rendszer fővezetéke,
- mindazon tárgyak és felszerelések, amelyeket az előbbiek kiegészitésére és közös célra szolgálnak, illetőleg, amelyet a jövőben közösen szereznek be a tulajdonostársak.

A közös tulajdonu épületrészekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad mértékét a külön tulajdoni hányadnak az egész épület nettó alapterületéhez viszonyitott arány szerint határozzák meg

Igy az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad

354/16/A/1 hrsz-u ingatlan tulajdonosait -..88/1082-ed
354/16/A/2 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/3 hrsz-u ingatlan tulajdonosait- . 65/1082-ed
354/16A/4 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 64/1082-ed
354/16/A/5 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/6 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/7 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 64/1082-ed
354/16/A/8 hrsz-u ingatlan tulajdonosát - 65/1082-ed
354/16/A/9 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/10 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 88/1082-ed
354/16/A/11 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/12 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 64/1082-ed
354/16/A/13 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/14 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 65/1082-ed
354/16/A/15 hrsz-u ingatlan tulajdonosait - 64/1082-ed
354/16/A/16 hrsz-u ingatlan tulajdonosait 65/1082-ed
közös tulajdoni hányad illeti meg.

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.
Adószám: 54671139-2-4

A közös tulajdonba tartozó épületrészek birtoklásának és használatának joga minden tulajdonostársat megillet, de azt senki sem gyakorolhatja a többi tulajdonos jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A külön tulajdoni hányadok tulajdonosai a társasházi közös tulajdonban maradó területrész használatát akként szabályozzák, hogy a külön tulajdoni hányad mindenkori tulajdonosa jogosult használni a külön tulajdoni hányadban lévő épületrészek gépkocsibeállóját..

A közös tulajdonnal kapcsolatban felmerülő kiadásokat a tulajdonostársak a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni részarányuknak megfelelő arányban viselik.
Az épület karbantartásával és felujitásával kapcsolatos költségeket a tulajdonostársak a külön tulajdonban kerülő lakások meghatározott közös tulajdoni hányad alapján kötelesek viselni.

V.

A társasház közös ügyeiben a tulajdonostársak közösen döntenek.
A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyülés, amelyben valamennyi tulajdonos részt vehet.

A társasház ügyintézését a közös képviselő látja el.

A közgyülés határoz :

- A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznositásáról, fenntartásáról felujitásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről, dijazásáról,
- a közösség éves elszámolásának elfogadásáról,
- a házirend megállapitásáról
- minden olyan ügyben , amelyet az alapitó okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonos egyhangulag határoz.

A közgyülést a közös képviselő hivja össze, valamennyi tulajdonostársnak a közgyülést megelőző nyolc nappal megküldött, a napirendet tartalmazó meghivóval.

A közgyülés csak a meghivóban szereplő napirend tekintetében hozhat határozatot.

A közgyülést szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal össze kell hivni.
Kötelező a közgyülés összehivása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével irásban kérik.

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.
Adószám: [illegible]

A közgyülés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyülés nem volt határozatképes, a megismételt közgyülést a határozatképtelen közgyülést követő három napnál később , de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani.

A megismételt közgyülés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyülés meghivójában fel kell tüntetni.

A közgyülésen a tulajdonostársakat a közös tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

A közgyülés határozatait egyszerü szavazattöbbséggel hozza.

A közgyülésen - a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyülésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláirásával hitelesit.
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, arról másolatot kérhet.

Ha a közgyülés határozata jogszabály, vagy az alapitó okirat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a biróságtól a határozat érvénytelenségének megállapitását a határozat meghozatalától számitott 60 napon belül.

A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A közös képviselő köteles:

a./ A közgyülés határozatait előkésziteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, és az alapitó okirat rendelkezéseinek,
b./ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felujitása érdekében,
c./ közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költségek összegét és érvényesiteni a közösség ezzel kapcsolatos igényét.

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készit, amely tartalmazza a

a. közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat,
b. a tervezett fenntartási és felujitási munkákat,
c. a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.

A közös képviselő éves elszámolást készit , melyet elfogadásra a közgyülés elé terjeszt.

Az éves elszámolás tartalmazza :

a./ a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az alapitó okiratban szabály szerinti bontását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében,

b./ a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
c./ a bevételek és kiadások különbségének zárómérlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
d./ a tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
c./ a közös költséghez való hozzájárulás előirását és teljesitését tulajdonostársanként.

A közgyülés az éves elszámolás elfogadásával hagyja jóvá a közös képviselő tevékenységét.

A társasház tulajdonosok jelen okirat aláirásával meghatalmazzák dr.Szabó Ilona /8868. Letenye, Ságvári 17. / ügyvédet, hogy a társasházi alapitó okirat ingatlannyilvántartási bejegyzésére vonatkozó eljárásban képviseletét teljes jogkörrel ellássa.

A közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt a közös képviselő jogosult.

Jelen alapitó okiratban nem szabályozott kérdésekben a PTK és az 1997. Évi CLVII tv rendelkezései az irányadók.

A társasház tulajdonosok jelen alapitó okiratot elolvasás és értelmezés után, mint mindenben egyezőt jóváhagyólag aláirták..

L e t e n y e , 2004.március 16.

Illés István Illésné Szakály Erika Májer Péter Májerné László Katalain

Györkös István Györkös Istvánné Tóth László Laki Andrea

Turul Zoltán Turul Zoltánné Varga Ferenc Varga Ferencné

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.

Kiss Ernő Kiss Ernőné Povisel Józsefné Aradi Tibor Aradi Tiborné

Ernszt Károly Ernsztné Balassa Valéria Musits Ferenc Musits Ferencné

Beck Róbert Serczer Éva Vastag László Vastagné Kósa Katalin

Farkas Gyula Farkasné Deres Andrea Nagy Péter Nagy Péterné

Gyuricz Mária Kepe István

Ellenjegyzem: Letenye, 2004. Március 16.

dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.
Adószám: 54624420-2-40