TÁRSASHÁZI ALAPITÓ OKIRAT

Letenye, Béke utca 14 sz alatt 354/21 hrsz-on - lakóház , udvar megjelölésü 604 m2 területü ingatlanon
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 ingatlanokat társasházzá alakitotta.
A társasháztulajdon bejegyzése az ingatlannyilvántartásban 35910/1987. 08. 05 .-én 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 - rendelkezése szerint **t á r s a s h á z z á alakitott**
Letenye, Béke u 12. Sz. alatt lévő 354/21 hrsz alatt nyilvántartott 604 m2 ingatlanon - az ingatlantulajdonosok által megvásárolt -
8 - 8 lakásos társasház van, melyek a következő hrsz-ok alatt kerültek feltüntetésre az ingatlannyilvántartásban önálló ingatlanként :

Letenye, Béke u 14/ A sz alatt lévő 354/21/A/1, 354/21/A/2 , 354/21/A/3, 354/21/A/4, 354/21/A/5, 354/21/A/6, 354/21/A/7, 354/21/A/8, - hrsz-u ingatlanok.
Letenye, Béke u 14/B sz. alatt - 354/21/A/9, 354/21/A/10, 354/21/A/11, 354/21/A/12, 354/21/A/13, 354/21/A/14, 354/21/A/15, 354/21/A/16- hrsz-u ingatlanok.

I

A társasház közös tulajdonát képezi a Letenye, Béke u 14 sz alatt lévő 354/21 hrsz-u ingatlan területe. Közös tulajdon 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./ **354/21/A/1 hrsz**-on nyilvántartott
88 m2 lakás Tóth László és Tóthné Hóbor Edit 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
2./ **354/21/A/2 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Kecskés Miklós és Kecskés Miklósné 1/2-ed 1/2-ed tulajdonát képezi Gál Éva
3./ **354/21/A/3 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Kuzma József és Kuzma Józsefné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi
4./ **354/21/A/4 hrsz**-on nyilvántartott
64 m2 lakás Lajtman Csilla 1/1 tulajdoni illetőségét képezi
Lajtman Istvánné holtigtartó haszonélvező
Juhász Magdolna

5./ **354/21/A/5 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Jánosi Istvánné 1/1 tulajdonát képezi - Gerencsér Józsefné 1/2-ed illetőségre holtigtartó haszonélvező

6./ **354/21/A/6 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Fritzné Benkovics Zsuzsanna 5/8-ad, Fritz József 1/8-ad, Márton Gábor 2/8-ad tulajdonát képezi- Fritzné holtigtartó haszonélv.

7./ **354/21/A/7 hrsz**-on nyilvántartott
64 m2 lakás Pintér János - és Pintér Jánosné 1/2-, 1/2-ed tulajdonát képezi

8./ **354/21/A/8 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Teperics György 1/1 tulajdoni illetőségét képezi Bíróné Lajos

9./ **354/21/A/9 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Gáll János és Gáll Jánosné 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonát képezi

10./ **354/21/A/10 hrsz**-on nyilvántartott
88 m2 lakás Majoros Benedek és Majoros Benedekné tulajdonát képezi Pintér Tamás

11./ **354/21/A/11 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Varga Jánosné 1/1 tulajdonát képezi

12./ **354/21/A/12 hrsz**-on nyilvántartott
64 m2 lakás Pfeiffer Réka 1/1 tulajdonát képezi

13/ **354/21/A/13 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Kleschné Horváth Tünde 1/1 tulajdonát képezi Horváth Tünde

14/ **354/21/A/14 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Bedő Ferenc Tibor 1/1 tulajdonát képezi

15/ **354/21/A/15 hrsz**-on nyilvántartott
64 m2 lakás Mismás Sándor és Mismásné Tölgyesi Irén 1/2-ed, 1/2-ed tulajdona

16/ **354/21/A/16 hrsz**-on nyilvántartott
65 m2 lakás Horváth Gyula és Horváth Gyuláné 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 a Letenye -i 354/21 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.
- 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 viszionyitott arány szerint határozzák meg.

Igy az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad

354/21/A/1 hrsz-u - 88/1082-ed , 354/21/A/2 hrsz-u 65/1082 -ed, ,
354/21/A/3 hrsz -u 65/1082-ed, 354/21/A/4 hrsz-u 64/1082-ed,
354/21/A/5 hrsz-u 65/1082-ed, 354/21/A/6 hrsz-u 65/1082-ed,
354/21/A/7 hrsz-u 64/1082-ed , 354/21/A/8 hrsz-u 65/1082-ed,
354/21/A/9 hrsz-u 65/1082-ed, 354/21/A/10 hrsz-u 88/1082-ed
354/21/A/11 hrsz-u 65/1082-ed, 354/21/A/12 hrsz-u 64/1082-ed
354/21/A/13 hrsz-u 65/1082-ed, 354/21/A/14 hrsz-u 65/1082-ed
354/21/A/15 hrsz-u 64/1082-ed, 354/21/A/16 hrsz-u 65/1082-ed

tulajdoni illetőség illeti meg a tulajdonosokat a közös tulajdonból.

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, és a terasz elválasztó fal vonala szerint meghatározott területrészt.

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.

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 bíróságtól 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.

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 meghatalmazza 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 tulajdonosa jelen alapitó okiratot elolvasás és értelmezés után, mint mindenben egyezőt jóváhagyólag aláirta..

Letenye, 2004. augusztus 10.

Ellenjegyzem: Letenye, 2004. augusztus 10

dr. Szabó Ilona
dr. SZABÓ ILONA
ügyvéd
Letenye, Ságvári u. 17.
Adószám: 54674429-2-41

Lajtman István Lajtman Anikó

Tóthné Gyöngyi

Pintér Gyöngyi Pintér Jánosné

Kecskés Mihályné. Kecskés Mihály

Pál Cs. Károly Tóth László

Molnár Attiláné Gerencsér Józsefné

Ivanyos Benedek

Horváth Tünde

~~PFEIFFER~~ Réka

Illegible

Németh Tóthpál Éva Németh Sándor

Bedő Tibor

Kuzma László Kuzma Józsefné

Mártha Gábor Fisch József Mihályné

Gáll János Gáll Jánosné

Horváth Gyula Horváth Gyuláné