A csatolt 1.sz. függelékkel együtt érvényes!

Dr. MORVÁTH KÁROLY
Ügyvéd
8800, Nagykanizsa, Levente u. 3.
Tel: (93) 12-548

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

Eredetivel egyezik

A.) Alulirott szerződő felek:

1. GAÁL LÁSZLÓNÉ MATKOVICS EDIT (an: Németh Katalin született: 1964. március 31.) 2/10-ed,
2. PESZLEC ~~JÓZSEF~~ ATTILA (an: Adorján Rozália, született: 1955. február 13-án) és felesége 1/10-ed,
3. PESZLECNÉ ~~ORBÁN MÁRIA~~ (an: Lengyel Mária, született: 1957. október 24-én) 1/10-ed,
4. SZIGETVÁRI JÓZSEF (an: Hohl Mária, született: 1956. augusztus 4-én) 2/10-ed,
5. KÁRÁSZ OTTÓ (an: Domján Katalin, született: 1966. december 21-én) és felesége 1/10-ed,
6. KÁRÁSZ OTTÓNÉ MIHOVICS ILDIKÓ (an: Rezsek Anna, született: 1968. február 13-án) 1/10-ed,
7. TÓTH ADREA (an: Borsos Mária, született: 1973. december 28 án.) 2/10-ed,

mindnyájan Nagykanizsa, Magyar u. 41. sz. alatti lakosok, akik a nevük mellett feltüntetett arányban tulajdonosai a nagykanizsai 4663. számu tulajdoni lapon 784/1. helyrajzi szám alatt felvett belterületi lakótelek ("beépítetlen terület"ként nyilvántartott, 890 m² területü) ingatlannak. Az ingatlant illeti a 784/3 hrszu ingatlant terhelő átvezetési szolgalmi jog.
A szerződő felek tudják, hogy a 7.) sorszám alatt megnevezett Tóth Andrea tulajdonostárs 2/10 tulajdoni illetőségét terheli a lakótelek ingatlan megvásárlására Nagykanizsán, 1989. április 20-án megkötött adásvételi szerződéssel alapitott, szüleit (Tóth Gyula, an: Németh Margit, született: 1948. december 03. és felesége Tóth Gyuláné Borsos Mária, an: Nink Erzsébet, született 1950. augusztus 06., Füzvölgy, Kossuth Lajos u. 42. sz. alatti lakosok) megillető holtigtartó haszonélvezeti jog, amely bejegyzésre kerül a társasháztulajdon alapitással Tóth Andrea tulajdonába kerülő öröklakás ingatlanra is. Az ingatlant terhelik az OTP RT. Nagykanizsai Fiókja javára a tulajdoni lap III. részének 7-10. sorszáma alatt bejegyzett jelzálogjogok, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmak.

A szerződő felek egyezően előadják, hogy a fent körülirt ingatlanon a volt Városi Tanács VB. Nagykanizsa Műszaki Osztályának 2363/1989. II. számu, 1989. április 27-én kelt építési engedélye szerinti a jelen okirathoz 1.sz. függelékként csatolt földszinti, a 2. számu függelékként csatolt emeleti alaprajzok, valamint a 3.sz. függelékként csatolt építészeti műszaki leírás szerint öt lakásos társasházat építettek építőközösségi szerződés alapján.

A szerződő felek egyezően előadják továbbá, hogy a Nagykanizsa Megyei Jogu Város a Polgármesteri Hivatala Hatósági Osztályának 1228/1991/4. számu 1991. július 30-án kelt engedélye alapján a közös tulajdonukban álló lakótelek ingatlanon 5 férőhelyes gépkocsitárolót építettek a jelen okirathoz 4. számu függelékként csatolt engedélyezési terv alaprajz és helyszinrajz, valamint a 5. számu függelékként csatolt műszaki leirás szerint.

A szerződő felek egyezően előadják, hogy az építési hatóság a használatbavételi engedélyt a lakóépületre (lakásokra) kiadta, illetve a lakóház és a garázsfelépitmények jelen okiratthoz csatolt alaprajzait - ingatlannyilvántartásba való bejegyzésre alkalmasnak minősítve - záradékolta.

B.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az A.) pontban körülirt közös tulajdonukat képező öt lakásos házasingatlant és a lakóházingatlan mellett létesített garázsingatlant az 1977. évi 11. tvr. értelmében a jelen okirathoz csatolt műszaki terv alaprajzok és műszaki leirások szerint társasházzá alakítják, az egyes lakásokat és garázsokat a használatbavételnek megfelelő birtoklási állapotoknak megfelelően külön-külön tulajdonba veszik, a közös tulajdonban maradó földrészlet és épületrészek használati, birtoklási és rendelkezési jogát egymás részére kölcsönösen a fent hivatkozott jogszabály és az ezen okiratban foglaltak szerint kölcsönösen biztosítják.

C.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy közös tulajdonba kerülnek:

I. A földrészlet (lakótelek).

II. A lakó- és garázsépület alapjai, függőleges és vizszintes tartószerkezeti a külön tulajdonba kerülő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak kivételével.

III. A lakó- és garázsépület tetőzete, az azokon lévő tetőépitmények, szigetelések, a lakóépület kéményei és szellőzői.

IV. Az elektromos fővezetékhálózat az áramszolgáltató cég és a fogyasztó külön szerződésében megállapitott csatlakozó pontjától, a külön tulajdonban álló lakásokhoz tartozó egyéni fogyasztói mérőkészülékig.

V. A lakóépület viz fővezetékhálózata a közös vizóraaknában a vizmü csatlakozópontjától a lakásokban lévő egyéni fogyasztásmérő órákig.

VI. A gázvezetékhálózat a gázszolgáltató cég csatlakozópontjától az egyes lakásokhoz felszerelt gázfogyasztásmérő órákig.

VII. A szennyviz vezetékhálózat a csatornamű városi fővezetékre történő csatlakozópontjától az egyes lakásokhoz tartozó szennyvizvezetékhálózat első egyéni csatlakozópontjáig.

VIII. A lakóépületen és a garázsépületen lévő ereszcsatornák és lefolyóvezetékek.

IX. A lakótelken kialakitott közös járdák, gépkocsiközlekedést, biztositó utépitmények, a telket határoló kerítés, élősövény, zöldnövényzet ültetvények.

X. A kapualj, annak épitményei és a bejárati - kapu - aljat lezáró nagyajtó.

A lakó- és garázsépülethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek, valamint a közös tulajdont képező földrészlet használatára a jogszabályok és a hatósági rendelkezések, valamint a társasház közgyülésének határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult; e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közös tulajdonban álló földrészlet, épületrészek, valamint az egyéb közös tulajdont képező felszerelések tekintetében az egyes társasház öröklakások és garázsok mindenkori tulajdonosait a D.) pontban meghatározott külön tulajdonba kerülő lakásoknál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg a tulajdonjog, illetve a használati jog.

D.) A külön tulajdonba kerülő épületrészek és az azokhoz tartozó tulajdoni arányok az okirathoz 1., 2., 4. sorszámu függelékként csatolt épitészeti műszaki tereken jelzett sorszámozásnak megfelelően:

1.) Az 1. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/1. új hrsz. alatt felvett nappali, étkező, lépcsőház, előszoba, konyha, kamra, WC-zuhanyzóval, három szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 111,56 m^2 területü társasház-öröklakás Gaál Lászlóné Matkovics Edit tulajdonát képezi.

A tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 2/10-ed.

2.) A 2.számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/2. új hrsz. alatt felvett nappali, étkező, lépcsőház, előszoba, konyha, kamra, WC-zuhanyzóval, három szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 111,56 m^2 területü társasház-öröklakás Peszleg József és felesége Peszlegné Orbán Mária tulajdonát képezi egymás között egyenlő 1/2-1/2 arányban.

A tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 2/10-ed.

3.) A 3. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/3. új hrsz. alatt felvett nappali, étkező, lépcsőház, előszoba, konyha, kamra, WC-zuhanyzóval, három szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 111,56 m^2 területü társasház-öröklakás Szigetvári József tulajdonát képezi.

A tulajdonostársat a közös tulajdonból megilletö tulajdoni hányad 2/10-ed.

4.)A 4. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/4. új hrsz. alatt felvett nappali, étkező, lépcsőház, előszoba, konyha, kamra, WC-zuhanyzóval, három szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 111,56 m^2 területü társasház-öröklakás Kárász Ottó és felesége Mihovics Ildikó tulajdonát képezi egymás között egyenlő 1/2-1/2 hányadban.

A tulajdonostársakat a közös tulajdonból megilletö tulajdoni hányad 2/10-ed.

5.)Az 5. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/5. új hrsz. alatt felvett nappali, étkező, lépcsőház, előszoba, konyha, kamra, WC-zuhanyzóval, három szoba, közlekedő, előtér, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 111,56 m^2 területü társasház-öröklakás Tóth Andrea tulajdonát képezi a jelen okirat R.) "egyéb rendelkezések" között a lakást épitő szüleivel megkötött haszonélvezeti jogot holtigtartó haszonélvezeti jogával terhelten.

A tulajdonostársat a közös tulajdonból megilletö tulajdoni hányad 2/10-ed.

6.)A 6. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/6. új hrsz. alatt felvett 13,75 m^2 alapterületi "garázs" ingatlan Gaál Lászlóné Matkovics Edit tulajdonát képezi.

7.)A 7. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/7. új hrsz. alatt felvett 13,75 m^2 alapterületü "garázs" ingatlan Peszleg József és felesége Peszlegné Orbán Mária tulajdonát képezi egymás között egyenlő 1/2-1/2 hányadban.

8.)A 8. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/8. új hrsz. alatt felvett 13,75 m^2 alapterületi "garázs" ingatlan Szigetvári József tulajdonát képezi.

9.)A 9. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/9. új hrsz. alatt felvett 13,75 m^2 alapterületi "garázs" ingatlan Kárász Ottó és felesége Mihovics Ildikó tulajdonát képezi egymás között egyenlő 1/2-1/2 hányadban.

10.) A 10. számmal megjelölt nagykanizsai 784/1/A/10. új hrsz. alatt felvett 13,75 m² alapterületi "garázs" ingatlan Tóth Andrea tulajdonát képezi, szüleinek Tóth Gyulának és Borsos Máriának holtigtartó haszonélvezeti jogával terhelten.

A szerződő felek egyezően előadják, hogy a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadokat az 1.), 2.), 3.) 4.) és 5.) sorszám alatti társasházi-öröklakás ingatlanoknál tüntették fel azok a kikötések megfelelően vonatkoznak a 6.),7.), 8.), 9.) és 10.) sorszám alatti "garázs" ingatlanokra is.

E.) A társasház és garázs ingatlannyilvántartásával kapcsolatos rendelkezések:

A szerződő felek kérik a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt, hogy a jelen okiratba foglalt társasház alapítását szíveskedjenek a 27/1972./XII.31./ MÉM. sz. rendelet 53-56. §-ban foglalt rendelkezések alapján az ingatlannyilvántartásba bejegyezni.

A szerződő felek tudják, hogy a társasház ingatlannyilvántartása során a társasház tulajdoni törzslapján (továbbiakban: társasház törzslap) a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket a földrészlettel együtt, a tulajdoni különlapkon (továbbiakban: társasház különlap) pedig a társasházban lévő öröklakásokat a közös tulajdonból hozzá tartozó - a jelen okirat D.) pontjában meghatározott tulajdoni hányad bejegyzésével együtt kell nyilvántartani. A társasház törzslap I. részén a földrészletre vonatkozó - a hivatkozott MÉM. rendelet 6. §-ában meghatározott - adatok, valamint a közös tulajdonban álló épületrészek kerülnek feltüntetésre.
A társasház törzslap II. részébe bejegyzésre kerül a társasháztulajdon létesitése, illetve az arra történő utalás hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház különlapok tartalmazzák. Bejegyzésre kerül a társasház törzslap II. részére, hogy a törzslaphoz hány társasház különlap tartozik.

A társasház törzslap III. részébe az egész társasháztulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket kell bejegyezni.

A szerződő felek tudják, hogy a társasház különlap I. részén feltüntetésre kerül:

- az öröklakás (garázs) helyrajzi száma,
- leirása, alapterülete (ajtószám szobák száma, stb...)
- továbbá a társasház törzslapon nyilvántartott ingatlanból az öröklakáshoz (garázshoz) a jelen okiratban meghatározott eszmei hányad.

A társasház különlap II. részére az ingatlannyilvántartás bejegyzésről a földhivatal az általános rendelkezések szerint intézkedik, mig a III. részre a társasházi öröklakásra vonatkozó jogokat és tényeket kell bejegyezni. (OTP RT. Nagykanizsai Fiókjának jelzálogjoga, az azt biztosító elidegenitési és terhelési tilalom, Tóth Andrea szerződő fél tulajdonába kerülő lakás (garázs) ingatlanra a szülőket megillető holtigtartó haszonélvezeti jog, stb...)

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a társasház öröklakás illetőleg a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad, együttesen önálló ingatlant képez. Önálló ingatlant képeznek az ilyen módon a D.) pontban feltüntetett garázsingatlanok is.

F.) A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyai:

1.) A társasház öröklakást minden tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon birtokolhatja, használhatja, arról rendelkezhet. A tulajdonos/társ/ a használati jogát a rendeltetésszerü használat keretében gyakorolhatja, az ilyen használattól a többi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el tulajdonostársak jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.
A tulajdonostársak jogosultak a társasház öröklakásuk használatát harmadik személy részére/másnak/ átengedni, azt bérbeadás utján vagy más jogcimen hasznositani.

Amennyiben a tulajdonostárs a társasház öröklakásának használatát másnak átengedi, a használat jogát átruházó tulajdonostárs felel azokért a károkért, amelyeket a használó a lakás vagy a tulajdonközösségben maradó épület-, földrészlet rendeltetésellenes, a jelen társasházalapító okirat vagy a közgyülés határozatainak rendelkezéseivel ellentétes módon történő használatával a társasház közösségnek vagy a másik társasháztulajdonosnak okoz.

2.) Minden tulajdonostárs köteles a társasház öröklakását jókarban fenntartani. Tilos az öröklakáson olyan változtatást végrehajtani, amely a társasház lakóépület állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekeit veszélyeztetne. A tulajdonos a társasház öröklakásban épitési munkát végezhet, ha azonban a munka más társasház öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, az épitkezőnek ki kell kérnie e tulajdonosok hozzájárulását.

3.) A társasház öröklakásra a társasházban lévő többi öröklakás tulajdonosait elővásárlási jog nem illeti meg. Nem illeti meg a társasházi öröklakás és garázs tulajdonosait elővásárlási jog a garázsingatlanok tekintetében sem, azonban a garázsingatlant kizárólag olyan személy részére lehet elidegeníteni aki a társasházközösségben társasházi-öröklakás tulajdonjogával rendelkezik. Kívülálló (nem társasházi öröklakás tulajdonos) harmadik személynek a garázsingatlant elidegeníteni nem lehet, az e rendelkezéssel ellentétes adásvételi szerződés érvénytelen, bármelyik tulajdonostárs részéről megtámadható.

G.) A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezik magukat, hogy az épület külső képét csak a közgyülés határozata alapján és az állag veszélyeztetése nélkül lehet megváltoztatni. Az ilyen változtatáshoz a társasház köteles az építési hatóság engedélyét beszerezni.
Az öröklakáson belüli műszaki-építészeti átalakítást a tulajdonos/ok/ előzetes hozzájáruló közgyülési határozat alapján hajthatnak végre. Amennyiben az ilyen átalakításhoz szükséges az építési hatóság engedélye, azt az átalakítást végző tulajdonos/ok/nak az építési hatóságtól be kell szerezni.
Az ilyen átalakítások nem veszélyeztethetik az épület állagát, külsőképét és nem folyásolhatják be károsan a többi tulajdonos/társ/ lakásának értékét. Az a tulajdonos/társ/ aki a szükséges közgyülési hozzájárulás nélkül, vagy engedély nélkül jogszabályellenesen a lakásában változtatásokat eszközöl, az ebből eredő kárért felelős és kötelezhető az eredeti állapot helyreállítására, a jogszabályellenes állapot megszüntetésére.

H.) A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a társasházi közös tulajdont képező ingatlanhoz tartozó földrészletet, valamint a közös tulajdonban maradó épület és egyéb részeket, minden tulajdonostárs jogosult - a jogszabályok és hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyülés határozatainak keretei között - birtokolni használni; e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére. E birtoklást és használatot a rendeltetésszerü használat szabályainak megfelelően, a jó gazda gondosságával kell megvalósítani, az egyik tulajdonostárs birtoklási vagy használati jogát sem lehet a hozzájárulása nélkül elvonni vagy azokat korlátozni.

I.) A karbantartással,felújítással, kezeléssel és üzemeltetéssel kapcsolatban a tulajdonostársakra háruló kötelezettségek:

1.) A társasház-öröklakás és a külön tulajdonban álló garázs és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a karbantartási felújítási kötelezettség a tulajdonost terheli.

2.) A közös használatban álló földrészlet, épület és egyéb részek tekintetében a karbantartási és felújítási kötelezettség a tulajdonostársakat a tulajdoni hányadaik arányában terhelik.

3.) A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a társasházzal kapcsolatos folyamatosan felmerülő egyéb kezelési, üzemeltetési költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában viselik, illetve azt a felújítási alapra féléves időtartamra előre 1933. január 1-jétől folyamatosan megfizetik.

4.) A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezésére felújítási alapot hoznak létre. A szerződő felek tudják, hogy az 1977. évi 11. tvr. 11.§./1/ bekezdése alapján - tekintettel arra, hogy a társasházban öt társasház öröklakás van - nem kötelező a felújítási alap létrehozása, de annak létesítését a szerződő felek szükségszerűnek tartják és a jelen okirattal annak létesítését elhatározták.

5.) A szerződő felek a 3.) pontban meghatározott kezelési-üzemeltetési költség összegét lakásonként havi 200,-Ft-ban a 4.) pont szerinti felújítási alap egy lakásra jutó összegét 300,-Ft-ban - összesen egy társasház öröklakásra jutóan 500,-Ft/hó - Azaz: Ötszáz Forint/hó - összegben állapítják meg a jelen szerződés aláírásával azzal, hogy ezt az összeget félévenként előre kötelesek a társasháztulajdonostársak megfizeti a társasház számlájára, 1993. január 1-jétől folyamatosan minden félév első havának 15 napjáig. A teljesítést elmulasztó tulajdonostárs köteles a késedelem időtartama alapján 28 %-os késedelmi kamatot a társasház közösségnek megfizetni.
A szerződő felek által megállapított fenti fizetési kötelezettségek mértékét a társasház közgyülése jogosult megváltoztatni.

J.) A társasház tulajdonostársak egyezően előadják, hogy a társasház-öröklakásokra fennáll az épületre megkötött épület és háztartási biztosítás. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a biztosító által kifizetett biztosítási összegeket kizárólag a megrongálodott épületrész helyreállítására lehet fordítani,

Az épületben, a tartozékaiban vagy felszerelési, berendezési tárgyakban okozott kárért kizárólag a vétkes fél felel, mégpedig az okozott kár teljes összegét köteles megtéríteni. Fennáll az a felelősség abban az esetben, ha a társasház-öröklakás tulajdonos/ok/ a biztosítási szerződést esetlegesen megszüntetik, vagy a biztosító a felelősség vállalását a bekövetkezett kárért a biztosítási kötvény alapján korlátozza vagy kizárja. Felelősség korlátozása esetén a vétkes fél felelőssége a biztosító által meg nem térített összeg erejéig áll fenn.

L.) A társasházközösség ügyeinek intézése:

A társasház közös ügyeiben a tulajdonostársak döntenek, minden tulajdonostársnak a tulajdoni hányada arányában van szavazati joga. A társasházban csupán öt társasház-öröklakás van, ebben a körben az 1977. évi 11. tvr. 20. §. alapján a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit is alkalmazni kell.

A tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak:

1.) A birtoklás
2.) A használat
3.) A hasznosítás
4.) A rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében.

A tulajdonostársak egyhangu határozata szükséges:

1.) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.
2.) Az egész ingatlan biztosítékul lekötéséhez, vagy más módon való megterheléséhez.
3.) Az alapító okirat megváltoztatásához (a változást ebben az esetben be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez).
4.) A társasháztulajdon megszüntetéséhez (a megszüntetést ebben az esetben be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez).

M.) Ha törvény, vagy az alapító okirat szótöbbséggel hozott határozatot kiván meg és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérésére a bíróság határoz.

Ugyancsak a bíróság határoz abban az esetben is, ha a tulajdonostársak között az a vitás, hogy a tervezett munka feltétlenül szükséges-e az álag megovásához és fenntartásához. Ilyen esetekben a szótöbbséggel hozott határozatot megtámadhatja a kisebbség a bíróság előtt.

Ha a szótöbbséggel hozott határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróság előtt megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

N.) A tulajdonostársak közös képviselőt választanak. A közös képviselő képviseli a társasház-közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő a társasház közösség ügyeiben eljárhat, a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
A közös képviselő képviseli a társasház közösséget az alapító okiratban, valamint a közgyülés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá, ha a kisebbség a szótöbbséggel hozott határozatot megtámadja.
A közös képviselő tisztének ellátásáért dijazásban részesül, működésével kapcsolatos készkiadásait a tulajdonostársak azonban kötelesek megfizetni, illetőleg megtéríteni a részére.

O.) A tulajdonostársak megegyeznek abban, hogy minden évben egy közgyülést tartanak. A közgyülést a közös képviselő hívja össze. Amennyiben a közös képviselő a közgyülést nem hívja össze, vagy más fontos okból szükséges, a közgyülés összehívását bármely tulajdonostárs kezdeményezheti.

A közgyülésen valamennyi tulajdonostársat a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányadnak megfelelő szavazati jog illeti meg.

A közgyülés akkor határozatképes, ha a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában számított 2/3-ad része jelen van.

A közgyülés nem határozatképes a napirendi pontok ismételt közzétételével 8 napon belül újból össze kell hívni, és ezen a megjelentek a határozatképesség ismételt vizsgálata nélkül megtarthatják a közgyülést és dönthetnek mindazon kérdésekben, amelyek 1977. ll. tvr., valamint az alapító okirat értelében nem olyan kérdések, hogy azok eldöntéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása egyhangu határozata szükséges.

P.) A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az A.) pontban körülirt társasházi lakóépületben lévő kölcsön igénybevételével megépített társasház-öröklakásokra az OTP RT. Nagykanizsai Fiókjával a T 56864-65- kölcsönszám alatti, Nagykanizsán, 1990. március 1-jén megkötött kölcsönszerződés alapján a hitelező a kölcsönök visszafizetése érdekében a szerződésben kikötött jelzálogjogokat, valamint az azokat biztosító elidegenítési és terhelési tilalmakat - minden további hozzájárulásuk és engedélyük nélkül - a kölcsönök összege és járulékai erejéig a földnyilvántartásba külön hitelezői rendelkezés alapján bejegyzetesse.

R.) Egyéb rendelkezések:

1.) Tóth Andrea tulajdonostárs - akinek a jelen okirat D.) pontjának 5. sorszáma alatti társasház öröklakás, illetve a 10. sorszáma alatt garázsingatlan kerül társasház tulajdoni különlapokra bejegyzésre 784/1/A/5., illetve 784/1/A/10. új helyrajzi számok alatt a földnyilvántartásba bejegzésre -, valamint szülei Tóth Gyula és felesége Borsos Mária használnélvezeti épitők - tekintettel arra, hogy a társasházi lakóépület, a társasházi-öröklakás és a garázsingatlant a szülők kizárólag a saját vagyonuk befektetésével építették meg az állagtulajdonos leányuk részére - megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejüleg a 784/1/A/5. új helyrajzi számu társasházi öröklakás ingatlanra, illetve a 784/1/A/10. új hrszu "garázs" ingatlanra a szülők javára egyenlő rangsorban holtigtartó haszonélvezeti jog kerül bejegyzésre. A haszonélvezetet a felek e megállapodásukkal alapitották a fenti ingatlanokra.

2.) Az 1.) pontban megnevezett szerződő felek kérik a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt, hogy a megállapodásuk alapján a tulajdonost terhelő, illetve a tulajdonos szüleit megillető holtigtartó haszonélvezeti jogokat a tulajdonjog bejegyzésével egyidejüleg sziveskedjenek a földnyilvántartásba bejegyezni.

3.) A tulajdonostársak egymás közötti- a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekre vonatkozó jogviszonyára a társasháztulajdonról szóló 1977. évi 11. tvr., továbbá a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó, mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

4.) A szerződő felek az okirat aláirásával megbizzák Dr. Horváth Károly egyéni ügyvédet 8800. Nagykanizsa, Levente u. 3.sz. alatti lakost, hogy a társasház alapitásával kapcsolatos eljárásukban képviseletükben lássa el, helyettük és nevükben jognyilatkozatokat tegyen.

A szerződő felek ezt az okiratot - a társasház lakóközösség 1992. december 06-án megtartott közgyülésén történt elolvasása, értelmezése és megértése után - az együttesen jelenlévő tanuk előtt - mint az ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláirják.

Kelt Nagykanizsán, 1992. december 06-án.

Előttünk, tanuk előtt:

Dr. Horváth Károly
a tanu olvasható neve

Nagykanizsa, Kerente u. 3.
lakáscime

Nagyné Antalné
a tanu olvasható neve

Nagykanizsa, Ostrovay 64.
lakáscime

Társasháztulajdont alapító tulajdonostársak:

Gaál Lászlóné

Peszleg József

Peszlegné Orbán Mária

Szigetvári József

Kárász Ottó

Kárász Ottóné

Tóth Andrea

Holtigtartó haszonélvezeti jogot alapító szerződő felek

Tóth Gyula Tóth Gyuláné

A társasházalapító okiratot készítette és ellenjegyezte:

Nagykanizsa, 1992. december 06.

Dr. HORVÁTH KÁROLY
ügyvéd
8800. Nagykanizsa, Levente u. 3.
Tel: (93) 12-548

1.sz. FÜGGELÉK

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT MÓDOSITÁSA

Alulirott szerződő felek - akik a Nagykanizsán, 1992. december 06-án kelt okirattal társasháztulajdont alapitó szerződést kötöttek az általuk a nagykanizsai 4663. sz. tulajdoni lapon 784/1. hrsz. alatt felvett belterületi beépitetlen területen felépitett lakás- és garázsépületre - az alapitó szerződésüket a jelen függelékkel az alábbiak szerint m ó d o s i t j á k.

1./ A szerződő felek a társasháztulajdoni alapitó okirat /továbbiakban: alapitó okirat/ D./ pontjának 1./, 2./, 3./, 4./, és 5./ alpontjaiban meghatározott - a tulajdonostársak e közös tulajdonból megillető"2/10" hányadot az alapitó okirat szövegéből t ö r l i k és azt valamennyi fenti alpont vonatkozásában 10/60 hányadban jelölik meg.

2./ A szerződő felek az alapitó okirat D./ pontjának 6./, 7./, 8./, 9./ és 10./ alpontjaiban felvett garázsingatlanok helyrajzi számozását a következők szerint m ó d o s i t j á k, illetve a tulajdonostársat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányadot megjelölik.

Sorszám	Törölt hrsz.	új /módositott/ hrsz.	a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdonhányad
6./	784/1/A/6.	784/1/B/1.	2/60
7./	784/1/A/7.	784/1/B/2.	2/60
8./	784/1/A/8.	784/1/B/3.	2/60
9./	784/1/A/9.	784/1/B/4.	2/60
10./	784/1/A/10.	784/1/B/5.	2/60

A szerződő felek az alapitó okirat egyéb rendelkezéseit változatlanul hagyva egyezően kijelentik, hogy az az okirat az alapitó okirat elválaszthatatlan részét képezi. A szerződő felek az okiratot elolvasása és megértése után - mint akaratukkal mindegyezőt - az együttesen jelenlévő tanuk előtt a 2./ oldalon helybenhagyólag aláirják.

Kelt Nagykanizsán, 1993. március hó 31. napján.

. / .

Előttünk, tanuk előtt:

Dr. Horváth Károly
a tanu olvasható neve
Nagykanizsa, Levente u. 3
lakáscíme

Magyar Katalin
a tanu olvasható neve
Nagykanizsa, Ortvay tér 4.
lakáscíme

Társasháztulajdont alapitó szerződő felek:

Nagykanizsa, Magyar u. 41.sz. alatti lakosok:

Gaál Károlyné
Gaál Károlyné

Pesztegi József
Pesztegi József

Pesztegné Orbán Mária
Pesztegné Orbán Mária

Szigetvári József
Szigetvári József

Kárász Ottó
Kárász Ottó

Kárász Ottóné
Kárász Ottóné

Tóth Andrea
Tóth Andrea
Nagykanizsa, Magyar u.
41.sz. alatti lakos

Holtiglantartó haszonélvezeti jogot alapitó szerződő felek:

Tóth Gyula
Tóth Gyula

Tóth Gyuláné
Tóth Gyuláné
Füzvölgy, Kossuth L. u. 42.sz. alatti lakosok

A társasházalapitó okiratot készitette és ellenjegyezte:

Nagykanizsa, 1993. március hó 31 napján

Dr. CSERVÁTH KÁROLY
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Levente u. 3.
Tel: (93) 18-343