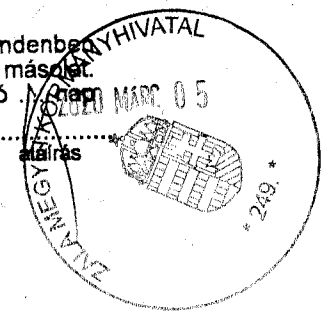
Az eredetivel mindenben megegyező hiteles másolat.
20..... év ..... hó ..... nap
NAGYKANIZSA ..... aláírás

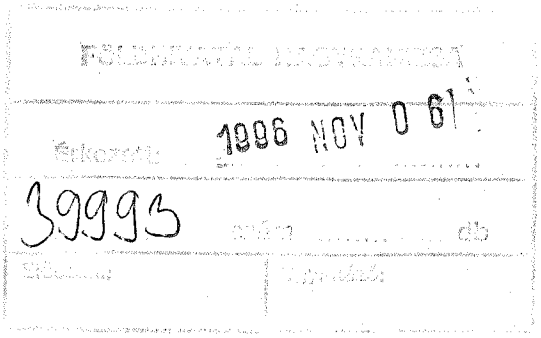


Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

KÉSZÍTETTE: **ÉGSZI SENIOR Kutató és Fejlesztő Kft.**
1096 Budapest, Thaly Kálmán u. 18.

Budapest, 1996. augusztus



A tulajdonjog bejegyzése a határozat szerint megtörtént.
Nagykanizsa 1997-04-21

[illegible]

I.

Általános rendelkezések

A./

A **Magyar Honvédség Fenntartási és Elhelyezési Főigazgatóság** megbízása alapján alulírott **ÉGSZI SENIOR Kutató és Szervező Kft** (1096 Budapest. Thaly Kálmán u. 18.) mint Megbízott a **Nagykanizsa, 649/8** helyrajzi szám alatt felvett. **2849** m2 alapterületű, természetben a **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D.** szám alatti, a Magyar Állam tulajdonában álló és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő ingatlant a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, az 1994. évi XVII. törvénnyel módositott 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, valamint a lakhatás támogatásáról szóló 13/1995.(XII.21.) HM rendelettel módositott 6/1994. (IV.30.) HM rendelete, továbbá az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet, valamint a honvédelmi miniszter 63/1995. (HK.33.) HM utasítása, és a műszaki tervrajzokban foglaltak alapján

t á r s a s h á z z á

alakítja.

Az alapító okirat megfelel a leendő tulajdonosok többségi akaratának, melyet egyrészt a mellékelt jegyzőkönyv, másrészt a végleges szövegezés vonatkozásában a közösség által megválasztott és az elfogadásra felhatalmazott képviselők aláírása igazol.

A társasház lakásai, mint öröklakások (és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek) külön tulajdonként a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések közös használatával a vevők tulajdonába kerülnek. A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. rendelkezései és az alapltó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

B./

Közös tulajdon (a műszaki dokumentációban római számmal jelölve)

A lakások (és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

Telek: 2849 m2

Épületszerkezetek:
- alapok, főfalak, födémek és azok víz,- hang- és hőszigetelő anyaga. A homlokzatok és azok burkolatai. A közös helyiségek válaszfalai, fal- és padlóburkolatai, azok berendezései és felszerelési tárgyai, nyílászárói, valamint a közműhálózat. A lépcsőszerkezetek (gyámok) és korlátok.

Tetőszerkezet:
Kémények, fedkövek és bádogszegélyek, falszegélyek: Épületen lévő csapadékvíz levezető (vízszintes, és függőleges) csatornák és az összes víz elleni szigetelés. A villámvédelmi felfogó,- levezető és földelő rendszer.

Épületgépészet:
- a víznyomó alap és felszálló vezetékek, a telekhatáron belül lévő vízórától a külön tulajdon leágazó vezetékig, valamint azok elzáró szerelvényei;
- gázvezeték az utcai elzárótól a fogyasztásmérőjéig;
- az elektromos hálózat a főelosztótól a külön tulajdon mérőóráig;
- a csatornahálózat az utcai leágazástól a külön tulajdon leágazásáig;

C./

Külön tulajdon: (a műszaki dokumentációban arab számmal jelölve)

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások (és nem lakás céljára szolgáló helyiségek), azok tartozékaival, felszerelésével az alábbiak szerint:

1./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/1** hrsz-on bejegyzett, a terveken **1.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /1.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

2./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/2** hrsz-on bejegyzett, a terveken **2.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /2.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

3./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/3** hrsz-on bejegyzett, a terveken **3.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /3.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

4./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/4** hrsz-on bejegyzett, a terveken **4.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /4.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

5./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/5** hrsz-on bejegyzett, a terveken **5.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /5.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

6./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/6** hrsz-on bejegyzett, a terveken **6.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /6.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

7./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/7** hrsz-on bejegyzett, a terveken **7.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /7.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

8./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/8** hrsz-on bejegyzett, a terveken **8.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /8.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

9./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/9** hrsz-on bejegyzett, a terveken **9.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /9.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó **2.52** m2 loggiával, **8.64** m2 terasszal és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

10./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/10** hrsz-on bejegyzett, a terveken **10.** sorszámmal jelölt. **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /10.** szám alatti **3** szobából, előtérből, közlekedőből, lépcsőből, konyhából, kamrából, fürdőszobából és a WC-ből álló **komfortos** öröklakás **77.04** m2 alapterülettel a hozzá tartozó, **8.64** m2 terasszal **2.52** m2 loggiával és ehhez a közös tulajdonból **81/1000** hányad.

11./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/11** hrsz-on bejegyzett, a terveken **11.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /1.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

12./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/12** hrsz-on bejegyzett, a terveken **12.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /2.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

13./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/13** hrsz-on bejegyzett, a terveken **13.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /3.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

14./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/14** hrsz-on bejegyzett, a terveken **14.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /4.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

15./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/15** hrsz-on bejegyzett, a terveken **15.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /5.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

16./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/16** hrsz-on bejegyzett, a terveken **16.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /6.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

17./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/17** hrsz-on bejegyzett, a terveken **17.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /7.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

18./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/18** hrsz-on bejegyzett, a terveken **18.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /8.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

19./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/19** hrsz-on bejegyzett, a terveken **19.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /9.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

20./ A Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő **649/8/A/20** hrsz-on bejegyzett, a terveken **20.** sorszámmal jelölt **Nagykanizsa, Petőfi u. 112/D. /10.** szám alatti garázs **18 m2** és ehhez a közös tulajdonból **19/1000** hányad.

III.

Ingtlannyilvántartási rendelkezések

D./

A Magyar Honvédség Fenntartási és Elhelyezési Főigazgatóság megbízásából az ÉGSZI SENIOR Kft (Budapest IX. Thaly Kálmán u. 18.) a földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását a földhivatal az ingatlannyilvántartásba - a 27/1992. (XII. 31.) MÉM számú rendelet 53-55. §-ai értelmében jegyezze be.

Ennek során a B. fejezetben foglaltaknak megfelelően a telket, a társasházi közösségben maradó építményrészeket, berendezéseket a társasház törzslapján, míg a C fejezetben felsorolt egyes öröklakások (és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) mindenkori tulajdonosait a C. fejezet szerint megillető tulajdoni hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban. A Magyar Honvédség Fenntartási és Elhelyezési Főigazgatóság megbízásából a ÉGSZI SENIOR Kft (Budapest IX. Thaly Kálmán u. 18.) kérni fogja, hogy a földhivatal az egyes társasházi különlapon nyilvánartott öröklakásokra (és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre) a társasházalapítással egyidejűleg a tulajdonjogot a Magyar Állam, a kezelői jogot a Honvédelmi Minisztérium javára jegyezze be.

IV.

A tulajdonosok egymás közötti viszonya:

Az öröklakásoknak (és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknek), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó, egyes szabályokról szóló az 1994.évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, valamint a lakhatás támogatásáról szóló 13/1995.(XII.21.) HM rendelettel módosított 6/1994. (IV.30.) HM rendelete, továbbá az 1977. évi II. számú tvr. előírás ai szerinti értékesítése után a tulajdonközösségre vonatkozó rendelkezések:

E./

Az öröklakást a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően, - tehát lakás céljára - szabadon használhatja és birtokolhatja.

A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekében sérelmére, egyik tulajdonostárs sem térhet el. Az öröklakások, illetve azok egy részének nem lakás céljára történő hasznosításához a közös képviselő (intéző bizottság) hozzájárulása szükséges.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, hozzátartozó, stb.) a lakásban, vagy a közösségben maradó részben a rendeltetésszerű használattól eltérő használatával okoz.

Ha valamelyik tulajdonostárs az öröklakást nem tartja karban vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből bármely tulajdonostársra (szomszéjog) vagy a közösségre kár hárul, írásbeli figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti más tulajdonostárs vagy a közösség.
A tulajdonostárs a külön tulajdonában maradó öröklakását csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.

F./

A tulajdonostárs köteles öröklakását (és nem lakás céljára szolgáló helyiségét) jókarban fenntartani. Tilos az öröklakásban (és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben) olyan változtatásokat eszközölni vagy azzal oly módon bánni, mely az építmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sérti.
A társasház külső, vagy belső egységes képét a közgyűlés (és szükség esetén az építési hatóság) hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg.
Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felel, és a sértő magatartás megszüntetésére polgári peres eljárás során is kötelezhető.

G./

A tulajdonost a társasház-öröklakásra és a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.
A tulajdonostárs az öröklakásban (és nem lakás céljára szolgáló helyiségben) építési munkát végezhet. Ha azonban a munka más öröklakások (és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek) tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.

A tulajdonostársak ezért kötelezik magukat arra, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról és változtatásokról - foganatosításuk előtt - előzetesen a közös képviselő útján értesítik a tulajdonostársakat azért, hogy megállapíthassák:

A tervezett változás nem érinti-e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.

Ha az ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs - az értesítés kézhezvétele után legkésőbb 15 napon belül - a közös képviselő útján tiltakozást jelent be, akkor a tervezett változtatás csak abban az esetben foganatosítható, ha ahhoz - a tiltakozást követő - legkésőbb 30 napon belül az 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./

A lakóépülethez tartozó telek használatára és a közös tulajdonban álló épületrészek 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 a sérelmére.

I./

A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési, üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait (csatorna- és vízdíjak, a közös helyiségek világítási és fűtési költsége, stb.) a tulajdonostársak egymás közötti viszonyában a C./ fejezetben megállapított tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházzal kapcsolatos közös költség tartozásért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

Az olyan kár megtérítése, amelyet a tulajdonostársak egyike a közös tulajdonú tárgyban - vétkesen vagy rendeltetésszerű használattól eltérő használattal - okozott, a kárt okozó tulajdonostársat terheli.

A társasházközösség köteles a lakóházkezelő szerv által kitűzött időpontban a lakóépületet birtokba venni a 6/1994. (IV. 30.) HM rendelet 123. § (2) bekezdésében foglaltak szerint. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a társasház illetve a tulajdonostársak viselik a felelősséget.

J./

Az előző pontban felsorolt költségek fedezésére a tulajdonostársak fenntartási alapot kötelesek létesíteni. A fenntartási alap pénzeszközeit a fennt nem említett kisebb javítási (karbantartási) munkákra, valamint az egyéb kezelési- és üzemeltetési költségekre éves elszámolási kötelezettséggel a közös képviselő (intézőbizottság) használhatja fel.
Amennyiben a tulajdonosok felújítási alapot képeznek, a felújítási alap pénzeszközeit a lakóház nagyobb javításaira tartalékalapként kell kezelni és a tulajdonosi közösség eseti döntése alapján a következő munkák költségeire lehet felhasználni:

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

b./-a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzembentartásának elősegítését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra;

c./-az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkákra, 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 felújítási és fenntartási alapok mértékét - a tulajdonostársak által ezekre havonta befizetendő összegek nagyságát - a közös képviselő (intézőbizottság) által évente készítendő költségvetés alapján a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A felújítási és fenntartási hozzájárulást a tulajdonostársak minden hó 15. napjáig valamely pénzintézetnél külön-külön vezetett csekkszámlára kötelesek befizetni. A közös képviselő (intézőbizottság) fenntartási alap számla felett általános megbízása, a felújítási alap számla felett a közgyűlés eseti megbízása alapján rendelkezhet.

A külön tulajdonban lévő lakások (és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) üzemeltetésében felmerülő és a közösségre tartozó hibák elhárítására a tulajdonos a közös képviselőt (intózőbizottságot) felkéri. Az azonnali intézkedést igénylő munkák esetében a hibaelhárítást azonnal - a lakhatást jelentősen befolyásoló vagy gátló munkák elvégzését legkésőbb 8 napon belül el kell kezdeni. Ellenkező esetben a tulajdonos jogosult a munkát elvégeztetni és a benyújtott számlát a közös képviselő (intézőbizottság) köteles elfogadni és a műszakilag indokolt mértékben kiegyenlíteni.

V.

A társasházközösség ügyeinek intézése, a társasház szervei, hatáskörük

K./

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő (intézőbizottság) dönt. A tulajdonostársak legalább minden év első negyedévében tartanak közgyűlést. A közgyűlést úgy kell összehívni, hogy az dokumentálható legyen, és arról valamennyi tulajdonostárs legalább 8 nappal előbb értesüljön. A vegyes tulajdon fennállásáig az állami tulajdon képviselőjét írásban kell értesíteni, oly módon, hogy a meghivót a közgyűlés előtt 8 nappal kézhezkapja. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, idejét és napirendi pontjait.

A közgyűlés szótöbbséggel határoz:

a./ A közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések felújításáról.

b./Az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásokról és egyéb kötelezettségek ellátásáról illetve a felújítási alap képzéséről.

c./ Jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épület, illetve telekrészek birtoklásáról, biztosításáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról.

d./A közös képviselő (intézőbizottság), illetve erre jogosultsággal rendelkező személy vagy társaság megbízásáról, visszahívásáról, lemondásának elfogadásáról és a felmentés megadásáról továbbá díjazásáról, a számvizsgáló bizottság létrehozásáról. Ez az utóbbiban - a vegyes tulajdon fennállásáig - 1 fő mindig az állami tulajdont képviselő szerv megbízottja.

e./A közös képviselő (intézőbizottság) által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról.

f./ A közös képviselő (intézőbizottság) ellen beadott panaszokról.

g./A közös költség összegéről.

h./Továbbá minden olyan esetben, amikor nem szükséges a tulajdonostársak egyhangú hozzájárulása. (pl. G. fejezetl)

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú hozzájárulása szükséges.

i./ Az esetleges helyreállítási, felújítási kölcsön felvételéről.

j./ Az alapító okirat módosításához és kiegészítéséhez, az egész ingatlan elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához;

k./A társasház tulajdonközösség megszüntetéséhez;

A közgyűlést - a szükséghez képest, de legalább évente egyszer - a tárgysorozat előzetes közlése mellett a közös képviselő illetve az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármely tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak legalább egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a tárgysorozat újabb közlésével - 8 napon belül eső időre - újabb közgyűlést kell egybehívni, amelyben a megjelentek a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadára tekintet nélkül minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz a tvr. vagy az alapító okirat értelmében nem szükséges valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása.

A közgyűlés határozatait szavazattöbbséggel hozza. A szavazatokat a tulajdoni hányad szerint kell értékelni.

Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként megválasztott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésen általában az elnöklés joga - ha a közgyűlés másként nem dönt - a közös képviselőt (intézőbizottság elnökét) illeti meg. Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott nevét a közös képviselővel írásban kell közölni.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyűlésen nem személyesen vesznek részt, csak közös megbízottjuk útján gyakorolhatják.
A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet az elnökön kívül legalább két jelenlévő tulajdonostársnak kell hitelesítenie. Amennyiben a határozathozatalhoz egyhangú döntés szükséges, a jegyzőkönyvet valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.
A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg. A jegyzőkönyvet és a határozat egy-egy példányát vegyes tulajdon esetén be kell nyújtani az állami tulajdon képviselőjének. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást felfüggesztheti.

L./

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyűlésükön szavazattöbbséggel közös képviselőt vagy intézőbizottságot választanak, illetve külső, a tevékenységre jogosult szervezetet bíznak meg (továbbiakban közös képviselő). A megbízatás határozatlan időre, határozott időtartamig, visszavonásig szólhat.

A közös képviselő feladata hatás- és jogköre:

a./ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő (intézőbizottság) dönt. Az intézőbizottság döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

b./ A közös képviselő a közgyűlésnek legalább évente egyszer köteles beszámolni.

c./ A közös képviselő illetve az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

d./ A közös képviselő illetve az intézőbizottság elnöke képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

e./ A közös képviselő illetve 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 pert indít.

f./ A közös képviselő illetve az intézőbizottság elnökének az L./ fejezet d-e pontjaiban meghatározott jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben semmis.

g./ A közös pénzalapokat a közös képviselő évenkénti számadás kötelezettségével - valamely pénzintézetnél nyitott csekkszámlán - kezeli és abból a szükséges kiadásokat teljesíti, és a hozzájárulási költség behajtásáról is gondoskodik.

h./ A közös képviselő - vegyes tulajdon esetén - köteles az állami tulajdon képviselőjének évente három alkalommal ellenjegyzésre az elszámolást, illetve annak eredeti bizonylatát bemutatni. Az évvégi záróelszámoláshoz be kell csatolni a kifizetések bizonylatainak a másolatát.

i./ A közös képviselőt tisztsége ellátásáért tiszteletdíj illeti meg, melynek mértékét a közgyűlés állapítja meg.

j./ A közös képviselő csak a közgyűlés előtt mondhat le. A közgyűlés lehetőség szerint nyomban új közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltés céljából nyolc napon belül közgyűlést kell összehívni.

M./

A társasház alkalmazottjait (takarító, fűtő, stb.) a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) alkalmazza illetve bocsátja el, és velük szemben gyakorolja a munkáltatói jogokat.

N./

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett a maguk és jogutódaik számára békés és zavartalan társasháztulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyos, és a közösséget, vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége bíróság útján kérheti a jogsértés megszüntetését.

O./

A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyukból származó jogviták esetére az ingatlan fekvése szerinti Bíróság illetékességét ismerik el.

A jelen alapító okiratban nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az 1977· évi 11. számú tvr. rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 1996. október 1.

Készítette:
ÉGSZI SENIOR Kutató és Szervező Kft.

.....
ÉGSZI SENIOR Kft

1996 OKT 30

.....
MH
Fenntartási és Elhelyezési
Főigazgatóság

Ellenjegyezte:

dr Plukovics Amália

Dr. Plukovics Amália
ügyvéd
1052 Bp., Régiposta u. 6.
T.: 137-99-56, 267-25-25

JEGYZŐKÖNYV

Készült 1996. szeptember 2-án a Nagykanizsai Honvédségi Klub helyiségében

Jelen vannak: ÉGSZI SENIOR Kft részéről.

Bendáné Petik Györgyi

Aladzsics József

Eperjessy Géza

Bérlők részéről

mellékelt jelenléti ív szerint

Tárgy: A Nagykanizsa, Petőfi út 112/D. szám alatti társasház alapító okiratának elfogadása a leendő tulajdonosok részéről.

Az ÉGSZI SENIOR Kft képviselője ismertette az alapító okirat tartalmát, a leendő tulajdonosok jogait és kötelezettségeit. Ismertette a társasház közös és külön tulajdon megosztását.

Tájékoztatást adott az épülettel kapcsolatos műszaki leírás tartalmáról.

A leendő tulajdonosok az alábbi észrevételeket tették a tásasalapító okirattal kapcsolatban, amelyek beépítése szükséges:

1.

2.

3.

Az észrevételek után szavaztak a leendő tulajdonosok az alapító okirat elfogadásáról, amit a kiegészítésekkel elfogadtak

Önként vállalták a jegyzőkönyv hitelesítését: .....

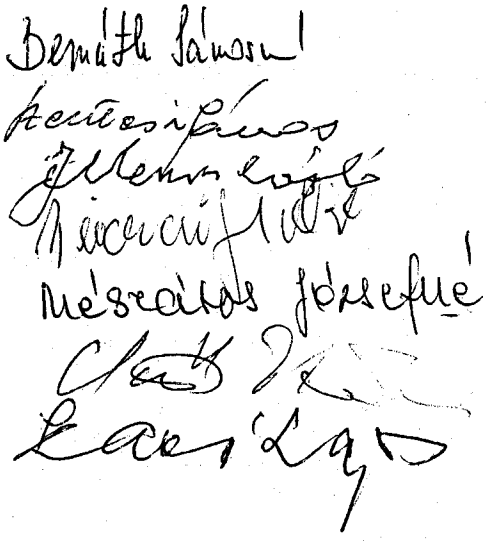
.....

Kmf

ÉGSZI SENIOR Kft részéről

hitelesítők részéről

aláírás a tulajdonost



Jelenléti ív

a

Nagykanizsa, Petőfi út 112/D. szám alatti lakóingatlan leendő tulajdonosainak 1996. szeptember 2-án megtartott társasház alapító okirat tervezet megtárgyalásáról

1. sz. albetét

2. sz. albetét.

3. sz. albetét

4. sz. albetét

5. sz. albetét

6. sz. albetét

7. sz. albetét

8. sz. albetét

9. sz. albetét

10. sz. albetét

Nagykanizsa, 1996. szeptember 2.