TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
ÉRKEZETT 2024 OKT. 24
ÉRK.NYILVSZ. ÜGYINTÉZŐ
IKT. SZÁM MELLÉKLET

Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata, mint tulajdonos megbizásából Nagykanizsa Megyei Jogu Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye Nagykanizsa, Deák tér 5. (képviseletében: Kámán László Intézményvezető), az 1994. évi XVII. törvénnyel módositott 1993.évi LXXVIII. törvény, 51.§.(1).bek.értelmében a

NAGYKANIZSA, Rákóczi u. 15. szám alatti,

a nagykanizsai ingatlannyilvántartásban a 4735. számu tulajdoni lapon, **846.** hrsz-on felvett házingatlant

TÁRSASHÁZZÁ

alakitotta, majd ezt követően értékesitette az ott lévő lakásokat. A társasház 10. öröklakása, a közös tulajdonba kerülő épitményrészek, berendezések és felszerelések használatának jogával értékesítve a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Müszaki leirás

a 4735. sz. tulajdoni lapon 846 hrsz. alatt felvett Nagykanizsai Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan társasházzá történő alakitásához.

Általános adatok:

1. *Házingatlan cime: Nagykanizsa, Rákóczi F. u. 15.*
2. *Épités éve:*
3. *Épület jellege: lakóépület /3 épületegység/*
4. *Lakások száma: 10 db*
5. *Telek mérete: 1211 m2*
6. *Szintek száma: Földszint*
7. *Épületek szerkezeti ismertetése*

Alapozás: Tégla sávalap

Falszerkezet: Nagyméretü téglából épitett fő és válaszfalak

Tetőszerkezet: Kötőgerendás, talp és középszelemenes nyereg, illetve félnyereg- tető

Födémszerkezet: Boritott fafödém alsó - felső deszkázattal...

Tetőhéjalás: Cserépfedés

Bádogos-szerkezetek: Eresz és lefolyócsatornák, kéményszegélyek, hajlatbádog.

Burkolat: Szobák parkettával, kiegészitő helyiségek mozaiklappal burkolva.

Nyilászárók: Egyedi illetve tipus fa-szerkezetek.

Kémények: Falazott kéménypillérek.

Homlokzat: Kőporos homlokzatvakolat tagolt felületen műkő lábazattal.

Közmüvek: Villany, viz, szennyvizcsatorna, gáz.

Fütési rendszere: egyedi gáz.

<u>Közös tulajdonban maradó részek:</u>

I. *Földrészlet: 1211 m2*

II. *Alap és felmenő falak, födémek, kémények homlokzaton.*

III. *Tetőszerkezetek bádogos szerkezetekkel héjalással, padlásterek, padlásfeljáró, padlászlépcső.*

IV. *Utcai kerítés kapuval.*

V. *Közlekedő helyiség, közlekedő burkolattal utcai bejárati és belső fa-kapuval, korláttal, tal, előlépcsők.*

VI. *Faházak falakkal, nyílászárókkal, tetőszerkezettel, héjalással.*

VII. *Víz: alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.*

VIII. *Csatorna alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.*

IX. *Gáz: alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő óráig.*

X. *Elektoromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.*

XI. *Közös használatú WC' helyiségek burkolattal, nyílászáró-szerkezetekkel, berendezéssel.*

XII. *Közös használatú helyiségek elektromos rendszer és fogasztói .*

Külön tulajdonban maradó részek.

1./ *a felvételi terven A o1. sorszámmal jelzett 846/A/1. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 49 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

144/looo-ed

Önkormányzat bérlő: Cseh Sándor 2 ~~Bajcsy-Zsilinszky~~ magántul.

2./ *a felvételi terven A/o2. sorszámmal jelzett 846/A/2. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 48 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

141/looo-ed

Papp Zoltán Tesa magán tul.

3./ *a felvételi terven A/o3. sorszámmal jelzett 846/A/3. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 5o m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

Kamra: padlásfeljáró helyett.

147/looo-ed

Lakos fónom magántul.

4. *a felvételi terven A/o4. sorszámmal jelzett 846/A/4. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 49 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

144/looo-ed

Bujtor Lóránt magántulajdonos ~~üzlet~~. bérlő: Cseh Sándor

5./ *a felvételi terven A/o5. sorszámmal jelzett 846/A/5 hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 4o m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

117/looo-ed

Kisdeli Ince magántul.

6./ *a felvételi terven A/o6. sorszámmal jelzett 846/A/6 hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel- a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 9 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

26/looo-ed

7./ *a felvételi terven A/o7. sorszámmal jelzett 846/A/7. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 9 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

~~üzlet~~. bérlő: Orsós Júlia

~~üzlet~~. bérlő: Orsós Júlia

26 looo-ed

8./ *a felvételi terven B ol. sorszámmal jelzett 846 B 1. hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 35 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

~~*1o34*~~*looo-ed*

Özvegy. Gács (volt Pintérics Antalné) ORSÓS PÁL

9./ *a felvételi terven B/o2. sorszámmal jelzett 846 B 2 hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 28 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

82/looo-ed

Dominik Gyula Gyuláné magbutal.

lo./ *a felvételi terven C ol. sorszámmal jelzett 846 C/1 hrsz-u lakás - a felvételi alaprajzon részletezett helyiségekkel - a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 24 m2 alapterülettel és a közös tulajdonból*

7o/looo-ed

Jakóval magbutal Gyuricza Lászlóné

résszel.

A társasházban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, üzlet) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

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.

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

A külön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek, és lakások (együttesen: helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, 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 - 10.000.- 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.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3 -a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja (írásbeli körözvény, telefon, stb.).

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - a tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3 -ának jelenléte szükséges.

A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg.

A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat.

A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökéhez kell leadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül - a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében - határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve: ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr. illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőköny hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni.

A határozatokat írásba kell foglalni, közzétételének módját a közgyűlés határozza meg.

Egyhangú határozat szükséges:

a./ az alapító okira módosításához,

b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez,

c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

d./ az egész ingatlan elidegenítéséhez,

e./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztségének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő feladataira, jogaira és kötelezettségeire az alapító okiratban, valamint a társasházközösség és a közötte létrejött megbízási szerződésben foglaltak az irányadók.

A közös képviselő megbízása három évre szól, hatáskörébe tartozik különösen; a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések felszerelésének fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a társasházközösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyek nem tartoznak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó döntéseket, határozatokat köteles végrehajtani, illetve azok végrehajtása érdekében eljárni és a szükséges intézkedéseket megtenni.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösségeket megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

Azok ellen a tulajdonosok ellen, akik a közös költséget nem fizetik, a 3. hónapot követően köteles bírósági eljárást indítani a hátralék behajtása céljából.

A 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, 1996. julius 02.

Ellenjegyezte:

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

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA INGATLAN KEZELŐ INTÉZMÉNYE I.

Kámán László
intézményvezető

Sz. F. Nyomda Nagykanizsa 1994