TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott szerződő felek a nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban 105/8 helyrajzi szám alatt feltüntetett 336 négyzetméter alapterületű, Nagykanizsa, Terv u. 10. szám alatti belterületi ingatlanon és az arra épített nyolc lakásos és öt üzlethelyiségből álló épületen az alábbi társasházat hozzák létre.

A társasház tulajdonosai:

1.) **INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Képviseli: Kisüttősi László ügyvezető
Székhely: 8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Cégjegyzékszám: 20-09-064450
Adószám: 11963925-2-20

2.) **„PRIMER 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Képviseli: Hederics Árpád ügyvezető
Székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Cégjegyzékszám: 20-09-062071
Adószám: 11350701-2-20

KÜLÖNIRATTÁR RÁGYIKA
2002-05-06
Érkezett:
17785
Szám:
Átvette:

A Társasház megnevezése és székhelye:

Nagykanizsa, Terv u. 10. szám alatti Társasház

Tulajdonostársak a fent megjelölt ingatlanon társasháztulajdont hoznak létre a jelen alapító okirathoz csatolt, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, mint első fokú építési hatóság által jóváhagyott tervek, alaprajz, műszaki leírás alapján, a Polgári Törvénykönyv 149.§-a és Társasházakról szóló 1997. évi CLVII. tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az ingatlanon elhelyezkedő üzlethelyiségeket és lakásokat ezen alapító okiratnak megfelelően, a közös tulajdonban maradó részek közös használati jogával egyetemben, külön-külön, mint különálló tulajdont veszik tulajdonukba és birtokukba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát a fentebb írt jogszabályok és a jelen alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
Számla: 10700279-02008201-51100008
Tel./Fax: (93) 310-550

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6.

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
11992309-06101422-10000001

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.) Közös tulajdon:

1./ Földterület [336 négyzetméter alapterülettel]

2./ Földszint:

I. Lépcsőház
II. Bejárat (1 db)
III. Lépcsőház villanyórája

3./ Emelet.

IV. Lépcsőház

4./ Tetőtér I:

V. Lépcsőház

5./ Tetőtér II:

VI. Lépcsőház

6./ Az épület egészét érintően:

VII. Tartófalak és közös válaszfalak, a közös tulajdonban álló helyiségek mennyezete
VIII. Tető, tetőfödém és tetőszerkezet, az épületbádogos szerkezettel együtt,
IX. Víz- és csatornavezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdon vízellátását biztosító rendszer fogyasztásmérő órájáig, illetőleg a külön tulajdonhoz tartozó ágvezetékig
X. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdon fogyasztásmérő órájáig, illetőleg a külön tulajdonhoz tartozó ágvezetékig
XI. Gázenergia-vezeték, az utcai gázfőelzárótól levő gázvezeték-hálózat,
XII. Padlástér

A közös tulajdoni részeken, felszerelési és berendezési tárgyakon a tulajdonostársakat a jelen alapító okirat "B." fejezetében meghatározott hányadban illeti meg a tulajdonjog.

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6.

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
11992309-06101422-10000001

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
[illegible]

B.) Külön tulajdon:

A fent megjelölt tulajdonostársak kizárólagos, külön tulajdonába kerülnek az alábbi helyiségek:

1.) A „PRIMER 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 1. sorszámmal jelölt üzlethelyiség, melynek alapterülete 26,4 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 264/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/1.

2.) A „PRIMER 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 2. sorszámmal jelölt üzlethelyiség, melynek alapterülete 26,9 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 269/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/2.

3.) A „PRIMER 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 3. sorszámmal jelölt üzlethelyiség, melynek alapterülete 29,7 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 297/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/3.

4.) A „PRIMER 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 4. sorszámmal jelölt üzlethelyiség, melynek alapterülete 34, m2, továbbá illeti közös tulajdonból 340/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/4.

5.) A „PRIMER 2000" Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 5. sorszámmal jelölt üzlethelyiség, melynek alapterülete 68,8 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 688/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8//A/5.

6.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 6. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 67,6 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 676/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/6.

7.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 7. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 67,4 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 674/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/7.

8.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 8. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 57,7 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 577/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8//A/8.

9.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 9. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 62,4 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 624/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/9.

10.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi az alaprajzon és a műszaki leírásban 10. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 56,7 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 567/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/10.

11.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 11. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 50,5 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 505/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/11.

12.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 12. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 35,3 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 353/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/12.

13.) Az INTERÉP '99 Építőipari, Kivitelező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képezi: az alaprajzon és a műszaki leírásban 13. sorszámmal jelölt lakás, melynek alapterülete 29,6 m2, továbbá illeti közös tulajdonból 296/6130 tulajdoni hányad. Társasházi külön helyrajzi szám: 105/8/A/13.

II.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A felek ezennel hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyben eljárni illetékes Nagykanizsai Körzeti Földhivatal ezen társasház megalakítását az alapító okiratban foglaltaknak megfelelően az 1997. évi. CXLI. tv. rendelkezéseinek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

A szerződő felek kijelentik, hogy ezen társasháztulajdonná történő alakulás során a külön tulajdonukban álló részarányban változás nem történt, tulajdoni arányuk továbbra is megfelel a korábbi állapotoknak.

III.

A TÁRSASHÁZ-TULAJDONI ILLETŐSÉG EGYSÉGE

Mindegyik, a jelen alapító okirat I/A. fejezetében felsorolt közös tulajdont képező tulajdoni illetőség önálló ingatlan-nyilvántartási - jogi egységet képez, azt tehát megosztani, megosztva másra átruházni vagy más ingatlan-nyilvántartási - jogi egységgel egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot módosító közös megegyezésével lehet. A tulajdonostársak külön tulajdonában álló helyiségek, épületrészek tulajdonjogát csak az adott ingatlanhoz kapcsolódó és a közös tulajdonból ráeső tulajdoni (eszmei) hányaddal együtt lehet másra átruházni.

IV.

A KÜLÖN TULAJDONBAN ÁLLÓ ÉPÜLETRÉSZEK HASZNÁLATA ÉS KARBANTARTÁSA

A társasházi különlapokon felvett egyes épületrészek a szerződő felek kizárólagos tulajdonába kerülnek. A szerződő felek a kizárólagos tulajdonukat képező helyiségeket természetben megosztva, egymástól elkülönülten birtokolják.

Mindegyik tulajdonostárs a saját tulajdoni illetőségével a társasházakról szóló törvény, a jelen alapító okirat és általában a társasház-tulajdonosi viszonyból eredő előírások és jogok korlátai között szabadon rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostárs megkérdezése nélkül eladhatja, megterhelheti, bérbe adhatja, stb., vagy hasznosításra másnak átengedheti.

A tulajdonos a külön tulajdonában álló helyiséget, épületrészt köteles megfelelően karban tartani. Tilos a külön tulajdonú helyiségekben (helyiségeken), illetve a külön tulajdonú felszerelési és berendezési tárgyakon olyan változtatásokat végrehajtani, vagy azokat olyan módon birtokolni, amely az épület állagát sértené.

A tulajdonos a külön tulajdonát képező helyiségekben átalakítási és korszerűsítési munkákat végezhet, amelyek azonban - a fentieknek megfelelően - nem sérthetik az épület állagát, a közös tulajdonú helyiségek állapotát. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra, hogy a külön tulajdonukban végzendő jelentősebb átalakításokról és építési munkákról megkezdésük előtt legalább 8 nappal írásban értesítik a közös képviselőt annak megállapítása érdekében, hogy a változtatások mennyiben érintik az épület egészének állagát, illetőleg a közös tulajdonban álló épületrészeket.

Ha a tervezett és a fentiek szerint közölt változtatás ellen a közös képviselő az értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül írásban tiltakozást jelent be, a tervezett változtatás csak akkor foganatosítható, ha ahhoz a tulajdonostársak 2/3-a hozzájárul.

Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős. A jogellenes állapot megszűntetése hatósági vagy bírósági úton is kikényszeríthető a többi tulajdonostárs részéről.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek, felszerelési- és berendezési tárgyak állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hiba kijavításáról.

A tulajdonostársak a közüzemi díjakat tényleges fogyasztásuk alapján, közvetlenül a szolgáltatók által hozzájuk megküldött számla, illetve almérő óra állása alapján fizetik meg, tekintettel arra, hogy a közüzemi szolgáltatások egy részének felhasználását külön órák mérik.

Abban az esetben, ha a közüzemi fogyasztást külön mérőórával nem lehet mérni az egyes tulajdonostársak tekintetében, tulajdoni hányaduk arányában kötelesek állni a szolgáltatások ellenértékét.

V.

A KÖZÖS HASZNÁLATBAN MARADÓ ÉPÍTMÉNYRÉSZEK, FELSZERELÉSI ÉS BERENDEZESI TARGYAK HASZNÁLATA

A közös tulajdonban maradó építményrészeket, a közös tulajdont képező felszerelési és berendezési tárgyakat mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül.

Az előző bekezdésben említett birtoklási (használati) rendelkezésektől a tulajdonostársak 2/3-os szótöbbséggel hozott közgyűlési határozattal eltérhetnek és feljogosíthatják az egyes tulajdonostársakat az egyébként közös tulajdonban álló épületrészek - berendezések - kizárólagos használatára.

A közgyűlés 2/3-os szótöbbséggel hozott határozatával megállapíthatja, hogy valamely tulajdonostárs a jelen okiratban rögzített közös tulajdoni hányadát meghaladó épületrész használatára jogosult, s egyben ezen tulajdonostársakat a többlethasználatért térítési díj fizetésére kötelezheti.

A társasház külső homlokzatán reklámot, napellenzőt, stb. felszerelni a szükséges hatósági engedélyek birtokában lehetséges. A társasház belső, közös tulajdonban álló területén (közlekedő, lépcsőház, stb.) reklámot, bútordarabot, virágtartót, stb. az erre vonatkozó közgyűlési határozat szerint lehet elhelyezni. A PRIMER 2000 Kft. és az INTERÉP '99 Kft. épület tűzfalán bármely tulajdonostárs külön hozzájárulása nélkül ingyenesen helyezhet el festett reklámot

A tulajdonosok a lépcsőházat, közlekedőket, folyosókat csak a külön tulajdonukban álló ingatlan megközelítésére – tárolás, raktározás céljára nem – használhatják.

Építkezés

Ha valamely tervezett építkezés a közös tulajdonnal kapcsolatban annak állagát érinti, úgy a közös képviselőnek kifejezetten e tárgyban rendkívüli közgyűlést kell összehívnia, amely dönt az építkezés engedélyezése felől.

A közös tulajdonnal kapcsolatosan építési, felújítási és karbantartási munkákat csak a közgyűlés határozatának megfelelően lehet végezni, kivéve, ha az adott építési munka kárelhárító jellegű, amelyet a közös képviselő azonnal köteles elrendelni, a közgyűlés későbbi tájékoztatása mellett.

Ha a tervezett építési, kivitelezési vagy felújítási munka a közös tulajdon állapotán vagy állagán olyan változást eredményez, amelynek következtében a tulajdon jellege a jelen alapító okirattól eltér, úgy az alapító okiratot előzőleg módosítani kell. Az alapító okirat módosításához ez esetben valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Közös költségek

A tulajdonostársak a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezési, felszerelési tárgyak fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek, amelynek mértékéről a közgyűlés határoz és amelyet a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában kötelesek megfizetni.

A társasház biztosítása kötelező, a biztosítási díjat a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A közös költségek összegét, mértékét és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

A közgyűlés által megállapított közös költséget határidőben meg nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges intézkedést megtenni. A késedelmesen fizető tulajdonostársat a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli. A közös költségek elszámolása évente, a tárgyévet követő első negyedévben történik.

VI.

A TÁRSASHÁZ ÜGYEINEK INTÉZÉSE

A társasház ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11360701-2-20
Tel./Fax: (93) 310-536

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédiroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6.

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
11992309-06101422-10000001

A közgyűlés határoz:

a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
b.) az éves tervben, illetve a költségvetésben meghatározott karbantartásról, kötelezettség vállalásról, a bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetés módjáról, esedékességéről,
c.) év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégeztetéséről, illetve az összeg módosításáról,
d.) a felújítási alap mértékéről,
e.) a közös tulajdonú épületrészeken történő építkezés engedélyezéséről,
f.) az alapító okirat módosításáról,
g.) a közös tulajdon megszüntetéséről,
h.) az egész ingatlan elidegenítéséről, megterheléséről,
i.) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről és lemondásának elfogadásáról, az általa vezetett nyilvántartásokról, azoknak a tulajdonostársak felé történő bemutatásáról, ellenőrzéséről,
j.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról
k.) az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak kivételével döntés a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, amennyiben az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható (1997. évi CLVII. tv. 3.§ (2) bek.
l.) minden olyan ügyben, amelyet a jogszabály, vagy az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatával a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

Az fenti bekezdés szerinti határozatot, illetőleg rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. A közgyűlés határozata, illetőleg a közös képviselő elnökének rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő elnöke köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

A közgyűlés

A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze; a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11369701-2-20
Tel./Fax: (93) 310-586

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u.

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést minden évben legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

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

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény vagy annak alapján az alapító okirat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő elnökének a felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A közgyűlésen kívül javasolt határozat tervezetét nyolcnapos határidő kitűzésével írásban kell a tulajdonostársakkal közölni, akik szavazatukat 3 napon belül írásban adják meg. A határozatot az utolsó szavazat beérkezését követő napon kell meghozottnak tekinteni. A szavazás eredményéről a tulajdonostársakat az utolsó szavazat beérkezését követő nyolc napon belül a közös képviselő írásban tájékoztatja. Amely tulajdonostárs szavazatát 3 napon belül nem juttatja el a közös képviselőnek, annak szavazatát a szavazatok összeszámlálásánál figyelmen kívül kell hagyni.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni.

Az összes tulajdonostárs

- *egyhangú határozatu szükséges:*

a.) az alapító okirat módosításához,
b.) az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez,
c.) közös tulajdonú épületrészeken építkezés engedélyezéséhez.
d.) a közös tulajdon megszűntetéséről,
e.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6.

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
Tel./Fax: (93) 310-536

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
11992309-06101422-10000001

- *kétharmados határozata szükséges:*

a.) a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról és felújításáról,

b.) az éves tervben, illetve a költségvetésben meghatározott karbantartásról, kötelezettségvállalásról, a bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetés módjáról, esedékességéről,

c.) év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégeztetéséről, illetve az összeg módosításáról,

d.) a felújítási alap mértékéről,

e.) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról, az általa vezetett nyilvántartásokról, azoknak a tulajdonostársak felé történő bemutatásáról, ellenőrzéséről,

f.) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés elfogadásáról,

g.) a közös tulajdonban álló ingatlan és épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról,

h.) az alapító okiratban meghatározott közös tulajdoni hányadtól eltérő többlethasználat engedélyezéséhez,

i.) közgyűlés által megállapított értékhatárt - min. nettó 2.000.000.- Ft összeget meghaladó - beruházás és korszerűsítés megrendeléséhez.

j.) az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak kivételével döntés a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, amennyiben az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható (1997. évi CLVII. tv. 3.§ (2) bek. és alapító okirat VI/k. pont)

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

Közös képviselő

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a működési szabályzat rendelkezéseinek,

b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,

c) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
10700275-02009201-51100001
Tel./Fax: (93) 310-536

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
61992309-06101422-10000001

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza
a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
b) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulása összegének kimutatását tulajdonostársanként.

A közös képviselő évenként utólagos elszámolást készít, amely tartalmazza
a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az alapító okiratban megállapított szabálya, vagy az erre vonatkozó közgyűlési határozat szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
c) az *a)-b)* pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
d) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
e) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is, továbbá harmadik személyekkel szemben. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő képviseli a társasház-közösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös képviselő köteles gondoskodni a társasházközösséget érintő pénzügyi kötelezettségek (közüzemi díjak, adók, stb.) teljesítéséről.

A közös képviselő részére, tevékenysége ellátásáért, a közös költség terhére, a közgyűlés díjazást állapíthat meg.

VII.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A jelen okiratot aláíró társasházi tulajdonostársak jogutódaikra is kiterjedő hatállyal tudomásul veszik, hogy a PRIMÉR 2000 Kft a társasház földszintjén elhelyezkedő és a külön tulajdonában álló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató célú üzlethelyiségeket vagy értékesíti, vagy bérbeadás útján maga hasznosítja. Ezt a körülményt a lakások mindenkori tulajdonosa, illetőleg tulajdonosai ismerik és feltétel nélkül elfogadják, ellene kifogást nem emelnek.

PRIMER 2000 KFT.
3800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
Szisz.: 10700275-02009201-5110000
Tel./Fax: (93) 310-530

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6

INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
11992309-06101422-10000001

A lakások tulajdonosai vállalják, hogy a lakásuk elidegenítése esetén erről a körülményről és a jelen társasházi alapító okirat ezen pontjáról majdan saját vevőiket kifejezetten tájékoztatják. A lakástulajdonosok kijelentik továbbá, hogy az épület földszintjén működő üzletek tevékenységét ismerik, az ellen kifogást szintén nem emelnek.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és az 1997. évi CLVII tv. vonatkozó rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

Alulírott szerződő felek a jelen alapító okiratot elolvastuk, értelmeztük és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírtuk.

Nagykanizsa, 2002.május 3.

INTERÉP KFT
INTERÉP-'99 KFT
8761 Pacsa, Deák F. u. 6.
Adószám: 11963925-2-20
Postabank:
11992309-03101422-10000001

PRIMÉR 2000 KFT

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
Szlsz.: 10700275-02009201-51100005
Tel./Fax: (93) 310-536
1.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

Dr. Hári Tibor
ügyvéd

DR. HÁRI TIBOR
ügyvéd
HÁRI Ügyvédi Iroda
Nagykanizsa, Kisfaludy u. 6

PRIMER 2000 KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 23.
Adószám: 11350701-2-20
Szlsz.: 10700275-02009201-51100005
Tel./Fax: (93) 310-536
1.