Társasház alapitó okirat

A Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat Nagykanizsa Deák tér 5. / képviseletében: Marton István igazgató / mint kezelő, a nagykanizsai 5882 sz. tul. lapon, 2159 hrsz.alatt felvett,

Nagykanizsa Szemere u. 11.

sz. alatti 6 lakásos házingatlant, a többször módositott 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.rendelet 2 § /2./ bek. alapján, az 1.sz.alatt mellékelt müszaki leirásban részletezett épitményrészekkel

t á r s a s h á z z á alakitja.

A társasház öröklakásai,a nem lakás céljára szolgáló közös helyiségei jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, közös tulajdonban maradó telek, épitményrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a hivatkozott Korm.sz. rendelet alapján értékesitve, a vevők tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11 tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Külön tulajdon

1./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2159/A/1 hrsz.-al jelölt 39 m² öröklakás, és a közös tulajdonból

az eszmei 161/1000-ed rész

2./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2159/A/2 hrsz.-al jelölt 46 m² öröklakás, és a közös tulajdonból
az eszmei 190/1000-ed rész

3./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2159/A/3 hrsz.-al jelölt 49 m² öröklakás, és a közös tulajdonból

az eszmei 202/1000-ed rész

4./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2159/B/1 hrsz.-al jelölt 47 m² öröklakás, és a közös tulajdonból

az eszmei 193/1000-ed rész

5./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2159/B/2 hrsz.-al jelölt 36 m² öröklakás, és a közös tulajdonból

az eszmei 149/1000-ed rész

6./ A Magyar Államot illeti, a felvételi terven 2159/B/1 hrsz.-al jelölt 26 m² öröklakás, és a közös tulajdonból

az eszmei 105/1000-ed rész

B./ Közös tulajdon

A közös tulajdonu épitményrészeket, az 1.sz.alatt mellékelt müszaki leirás I - és II.pontjai tartalmazzák.

./.

C. Telekkönyvi rendelkezések:

Az IKKV kéri a földhivatal ingatlannyilvántartási csoportját, hogy a társasház megalakitását, az 1972 évi 31 tvr és a 27/1972. /XII.31./ MÉM sz. 53§. - 56§-a értelmében az A-B' pontban foglalt megállapodásnak megfelelően a társasház közösségben maradó épitmény részei stb. a közös földrészlettel, a társasház törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait, az A./ pontban felsorolt egyes lakásokat, és a törzsbetétben nyilvántartott ingatlanból az egyes öröklakások mindenkori tulajdonosait, az A./ pont szerint megillető külön-külön telekkönyvi albetétekbe jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

A tulajdonostársak egymás-közötti jogviszonya:

D./ Öröklakást minden tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja. A rendeltetésszerü használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el. Minden tulajdonostárs köteles öröklakását jó karban fenntartani, tilos az öröklakásokon olyan változtatásokat tenni, amely az épitmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené

E./ Az öröklakások mindenkori tulajdonosai tudomásul veszik, hogy az épület külső képét, csak a közgyülés határozatával, az állag veszélyeztetése nélkül változtathatják meg, amihez hatósági engedély szükséges. Az öröklakáson belüli müszaki átalakitáshoz, korszerüsitéshez, ugyancsak közgyülési határozat - és amennyiben azt jogszabály előirja - hatósági engedély kell. Az ilyen átalakitás sem veszélyeztetheti müszakileg az épület állagát és értékét. Amennyiben vita merül fel, a vitás a közgyülés szavazattöbbséggel dönti el. Az a tulajdonostárs aki a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabály ellenesen változtatást eszközöl öröklakásán, az eredő károkért felelős.

F./ A közös tulajdonban maradó telek és épitmény részeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül rendeltetésszerüen használhatja.

Egyik tulajdonostársnak a használati jogát nem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerü szükségesség mértékét.

G./ Valamennyi tulajdonostárs tekintetében fennáll a megkötött épület és háztartási biztositás, s a biztositó által fizetett esetleges biztositási összeg kizárólag a megrongálódott épületrész helyreállitására fordítható, más célra felhasználni nem lehet. Az épületben, tartozékokban és a felszerelésekben okozott kárért a vétkes tulajdonostárs felel kizárólag, mégpedig az okozott kár teljes összegü mertéritése erejéig.

H./ Az alapitó okirat rendelkezéseinek, vagy egyes rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A változást be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

J./ Az öröklakások mindenkori tulajdonosai kötelesek a közös épitményrészek, berendezések karbantartásához, helyreállitásához szükséges költségek fedezetére felújitási alapot képezni, melyet havonta előre minden hó 15. napjáig az OTP-nél a célra vezetett folyószámlára - a közgyülés határozatától függően - a közgyülés határozatától függően - személyesen, vagy közös képviselő útján kell befizetni.
A felújitási alap pénzeszközeit a lakóház rendeltetésszerü használatával összefüggő, időszakonként müszakilag szükségessé váló minden olyan javitásra lehet felhasználni, amely;
- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállitását, illetve eredeti használhatóságának, vagy üzembiztonságának elérését szolgálja, az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújitásával, vagy kicserélésével kapcsolatos
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését, vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segiti elő
- a lakóház rendeltetésszerü használhatóságának, vagy gazdaságos üzembentartásának növelését eredményező mindennemü korszerüsitésre, átalakitásra

./.

közös felújitási alapot a közös képviselő évenkénti számadás kötelezettségével az OTP-nél vezetett számlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesiti; a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik. A költségvetésben fel nem vett 5.000.- Ft /Ötezer/ forintot meghaladó költséggel járó beszerezéseket, vagy munkálatokat, a közös képviselő csak a közgyülés jóváhagyásával végeztetheti. A közös képviselő köteles a jelen alapitó okiratban megállapitott korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni, és általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani A közös képviselő csak a közgyülés előtt mondhat le. A közgyülés nyomban új közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 /nyolc/ napon belül közgyülést kell egybehivni.

B./ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyülést.

A közgyülés határoz:

a./ a közös tulajdonban álló épületrészek felújitásáról;

b./ az alapitó okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb kötelezettségek vállalásáról;

c./ - a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között -
- a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznositásáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról;

d./ a közös képviselő megválasztásáról, jogköréről, visszahivásáról és dijazásáról;

e./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról és a felmentvény megadásáról;

f./ a közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől;

g./ esetleges helyreállitási, felújitási kölcsön felvétele felől;

h./ az alapitó okirat módositása és kiegészitése, az egyész ingatlan elidegenitése, vagy állagának lényeges megváltoztatása, ugyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől; de az ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájáulása szükséges.

A közgyülést - a szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hivja össze. A közgyülés összehivását fontos okból -- bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesitése osetén a közgyülést a tulajdonsotársak egyharmada által megbizott személy hivja össze.

A közgyülés határozatait szavazattöbbséggel hozza; határozatképességéhez a tulajdonostársak lggalább kétharmadának jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén a közgyülés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.
A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg: eszerint kell megállapitani a közgyülés határozatképességét is. A közgyülésen általában az elnöklés joga - ha a közgyülés másképp nem intézkedik - a közös képviselőt illeti meg. Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbizottja utján gyakorolni.
A megbizott nevét a közös képviselővel közölni kell. Azok a tulajdonostársak akik egy albérletben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyülésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbizottjuk útján gyakorolhatják.
Ha a közgyülés nem határozatképes, a tárgysorozat ujabb közlésével, 8 /nyolc/ napon belül eső időre ujabb közgyülést kell egybehivni, amelyen a megjelentek a jelenlevő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - minden olyan ügybenhatározhatnak, amelyben a határozathozatalhoz a tvr., vagy az alapitó okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.
A közgyülésről jegyzőkönyvet kell készitenl, amelyet az elnökön kivül legalább két jelenlevő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell irnia.

N./ Ha a közgyülés határozata jogszabályt, vagy az alapitó okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kissebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt - a határozat meghozatalától számitott 60 /hatvan/ napon belül - bármelyis tulajdonsotárs a bírósághoz fordulhat.
A birósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

O./ A tulajdonostársak elő tüzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő ellentéteket kiküszöböljék és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház üzemeltetése során.

•/.

A jelen alapitó okiratban nem érintett egyéb kérdésekben az 1977. évi II. sz. tvr. rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 19..91..év..április.....hó...8..nap.

Ellenjegyezte: Nagykanizsai Ingatlankezelő és Közvetítő Vállalat Jogtanácsos Nagykanizsa

dr.Szöllősi Edit sk
.....
IKKV jogtanácsosa
dr. Szöllősi Edit

Nagykanizsai
Ingatlankezelő és Közvetítő
Vállalat
NAGYKANIZSA

/: IKKV képviseletében :/

Marton István sk
igazgató

Közvetitő Vállalat Igazgatási
Osztálya

1 . sz. melléklet

M Ü S Z A K I LEIRÁS

Az 5882 sz. tulajdoni lapon, 2159 hrsz. alatt felvett Nagykanizsa Szemere u. 11. sz. alatti állami tulajdonban lévő házingatlan társasházzá való átalakitására.

I. ÁLTALÁNOS MÜSZAKI LEIRÁS

1./ Házingatlan cime: Nagykanizsa Szemere u. 11.
2./ Épület jellege: lakóépület
3./ Telek mérete: 1.302 m²
4./ Szintek száma: pince + földszint
5./ Épület bruttó alapterülete:
   a./ pincelépcső közös A 01-03 B 01-02 C 01 lakásig
   b./ pince közös " "
   c./ mosókonyha közös " "
   d./ udvari WC. közös " "
   e./ 6 részes faház közös " "
   f./ padlásfeljáró közös A 01 - 03- lakásig
   g./ " B 01-02 "
   e./ " C 01 és A és B lakásokkal

6./ Az épület főbb szerkezetei:

alapozás: nagyméretü tömör tégla sávalap,
szigetelés: kétrétegü vizszintes felszigetelés
falszerkezetek: teherhordó falszerkezetek 45 cm. vtg. nagyméretü téglából, mig a válaszfalak nagyméretü tégla, mig a B.épületben válaszfaltéglából
burkolatok: felvételi terv szerint
nyilászáró szerkezetek: egyedi és tipus fa nyilászáró szerkezetek
födémszerkezet: pince dongaboltozat, mig a padlások kétoldalról boritott fafödém.
tetőszerkezet: kötőgerendás, bakducos, középszelemenes, nyeregtető udvari lakásig félnyeregtetősek.
héjazat: utcafronti épület soproni laposcserép és az udvari épületek szalagcserép

bádogosszerkezetek: horganyzott acéllemezből
vakolatok: belső vakolat javitott mészhabarcsból, simitott felülettel, mig a homlokzaton régi vakolat, spriccelt felülettel, vakolat hiánnyal, a lábazat vakolat nélküli.
Közmü: viz- villany- gáz- szennyviz
Épületek falai részben nedvesek, előlépcső betonból, cementkimitással, kopottak, az épületek teljes felujitásra és részbeni komfortositásra szorulnak.

II. KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

I./ Földrészlet / telek / 1302 m²
II. Alapok és felmenő falak, födémek, kémények, pincefalak
III. Tetőszerkezetek, héjazattal, összes bádogosszerkezetekkel
IV. Pince
V. Pincelépcső
VI. Udvari WC.
VII. Faházak
VIII. Mosókonyha
IX. Külső homlokzatok
X. Viz- alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
XI. Csatorna alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
XII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek áramméró órájáig
XIII. Gáz- alap és felszállóvezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
XIV. Épület körüli járda és térbeton
XV. Kapu és bejára

III. Külön tulajdoni épitményrészek

1./ A felvételi terven A ép. 01. számmal jelölt öröklakás, a Magyar Állam / Önkormányzat / tulajdonában, az alábbi helyiségekkel:

011	szoba	21,00 m²
012	konyha	14,16 m²
013	kamra	4,00 m²
	összesen:	39,16 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

161/1000-ed rész

2./ A felvételi terven A ép. 02. számmal jelölt öröklakás, a Magyar Állam / önkormányzat / tulajdonában, az alábbi helyiségekkel:

021	szoba	12,20 m²
022	szoba	20,50 m²
023	konyha	10,52 m²
024	kamra	3,22 m²
		46,44m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

190/1000-ed rész

3./ A felvételi terven A ép. 03 számmal jelölt öröklakás, a Magyar Állam / Önkormányzat / tulajdonában, az alábbi helyiségekkel:

031	szoba	20,90 m²
032	szoba	12,50 m²
033	konyha	10,92 m²
034	kamra	1,96 m²
035	fürdő	3,36 m²
		49,24 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

202/1000-ed rész

4./ A felvételi terven B. ép. 01. számmal jelölt öröklakás, a Magyarállam tulajdonában / Önkormányzat /, az alábbi helyiségekkel.

011	szoba	18,00 m²
012	szoba	10,08 m²
013	előszoba	6,80 m²

konyha

014	konyha	6,044 m²
015	kamra	2,19 m²
016	fürdő	4,05 m²
		47,16 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

193/1000-ed rész

5./ A felvételi terven B. ép. 05. sz. jelölt öröklakásra, a Magyar Állam tulajdonában, az alábbi helyiségekkel.

021	szoba	21,38 m²
022	konyha	11,04 m²
023	kamra	1,20 m²
024	WC.	2,70 m²
		36,32 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

149/1000-ed rész

6./ A felvételi terven C. ép. 01. számmal jelölt öröklakás, a Magyar Állam / Önkormányzat tulajdonában / az alábbi helyiségekkel:

011	szoba	16,24 m²
012	előszoba	2,40 m²
013	konyha	5,83 m²
014	kamra	1,17 m²
		25,64 m²

Tulajdoni hányad, a lakás hasznos alapterületére vetitve

105/1000-ed rész

Nagykanizsa, 1991. március 29.

Nagykanizsai Ingatlanközvetítő Kft. 443 Vállalat Ingatlanközvetítés 2. Nagykanizsa

Kovács István sk.
ingatlanközvetitő