TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

A társasház összeirási száma:

UJUDVAR, Ország utca 116.

Társasházi törzslap száma:	1341/0
Társasházi különlapok száma:	1341/1-8
Helyrajzi száma:	1/2/1/A/1-8
Telek mértéke:	2644 m2
Lakások száma:	8 db

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

A/ Az ingatlan megjelölése: Társasház alapitás.
Az állami tulajdonban álló ingatlanok elidegenitéséről szóló, többször módositott 32/1969 (IX.3o.) Korm.sz. rend., valamint az ennek végrehajtására kiadott, többször módositott 16/1969. (IX.3o.) ÉVM-MÉM-PM sz. rend. alapján a Középdunántuli Gázszolgáltató Vállalat NAGYKANIZSA, Zrinyi M.u.32. - mint az elidegenitésre kerülő házingatlan kijelölésére jogosult szerv - az 773-2/13/91. sz. határozatával elidegenitésre kijelölte a MAGYAR ÁLLAM tulajdonát képező és Középdunántuli Gázszolgáltató Vállalat kezelésében lévő 8 lakásból álló, háromszintes ingatlant.

A lakóház ingatlan nyilvántartási adatai:

Összeirási száma:	UJUDVAR, Ország utca 116.
Tulajdon lap száma:	1341
Helyrajzi száma:	1/2
Telek térmértéke:	2644 m2
Lakások száma:	8 db

A fent hivatkozott rendelet alpján, a kezelő állami szerv (KÖGÁZ) a jelen okiratban B/ alatt mellékelt tervrajzok szerinti, a C/ alatt csatolt müszaki leirásban körülirt felszerelésekkel, berendezésekkel ellátott háromszintes 8 lakásból álló lakóház ingatlant - az 1977. évi 11. tvr. alapján társasházzá alakitja és annak egyes lakásait természetben megosztva, magánszemélyek részére külön tulajdonként, a közös tulajdonban maradó részek

együttes használati jogának biztositásával az Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat (ZALAEGERSZEG, Kert u.39.) utján értékesiti.

B/Közös tulajdonban maradó épületrészek, berendezések, felszerelések

A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek az alant felsorolt épületrészek, berendezések, felszerelések:

I. Telek

II. Épületszerkezetek:
Alap-, fő-, határ-, és közfalak, homlokzatok, födémek, tetőszerkezetek, aknák, épület körüli járdák, előlépcsők.

III. Az épület központi berendezései:
a) kémények
b) tetőszerkezet, tetőfedés, bádogos szerkezet, kéményszegély, csapadékelvezető csatorna
c) viz elleni szigetelés
d) vizvezeték telekhatártól a berendezési tárgyak áteresztő csapjáig
e) szennyvizcsatorna alap-, és ejtővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig
f) elektromos fővezeték külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérő órájáig
g) villámhárító
h) telefonvezeték, a külön tulajdoni illetőség csatlakozásáig
i) központi TV-antenna erősitővel együtt
j) gáz alap- és felszállóvezetékek, a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérő órájáig.

IV. Kerités

V. Belső ut és térburkolat

A közös tulajdonban lévő vagyonrészek tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonost a C) fejezetben felsorolt külön tulajdonba kerülő helyiségek mellett feltüntetett tulajdoni hányadrész arányában illeti meg.

C/ Külön tulajdonba kerülő épületrészek és tulajdoni arányok

1./ 1.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/1
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/1
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő
A lakás összes alapterülete: 82,o1 m2
Pince és közlekedő alapterülete: 16,57 m2
Garázs alapterülete: 2o,52 m2
Összes alapterület: 119,1o = 119,oom2
Tulajdoni hányad: 125o/1o.ooo

2./ 2.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/2
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/2
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő

Lakás összes alapterülete: 82,o1 m2
Pince és közlekedő alapterülete: 16,57 m2
Garázs alapterülete: 2o,52 m2

Összes alapterület: 119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad: 125o/1o.ooo

3./ 3.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/3
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/3
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia, lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő
A lakás összes alapterülete: 82,o1 m2
Pince és közlekedő alapterülete: 16,57 m2
Garázs alapterülete: 2o,52 m2

Összes alapterület: 119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad: 125o/1o.ooo

4./ 4.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/4
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/4
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia, lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő
A lakás összes alapterülete: 82,o1 m2
Pince és közlekedő alapterülete: 16,57 m2
Garázs alapterülete: 2o,52 m2

Összes alapterület: 119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad: 125o/1o.ooo

5./ 5.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/5
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/5
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia, lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő
A lakás összes alapterülete: 82,ol m2
Pince és közlekedő alapterülete: 16,57 m2
Garázs alapterülete: 2o,52 m2
Összes alapterület: 119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad: 125o/1o.ooo

6./ 6.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/6
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/6
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia, lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő
A lakás összes alapterülete: 82,ol m2
Pince és közlekedő alapterülete: 16,57 m2
Garázs alapterülete: 2o,52 m2
Összes alapterület: 119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad: 125o/1o.ooo

7./ 7.sz. lakás

Társasházi különlap száma: 1341/7
Társasház helyrajzi száma: 1/2/1/A/7
Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia, lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő

A lakás összes alapterülete:	82,o1 m2
Pince és közlekedő alapterülete:	16,57 m2
Garázs alapterülete:	2o,52 m2
Összes alapterület:	119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad:	125o/1o.ooo

8./ 8.sz. lakás

Társasházi különlap száma:	1341/8
Társasház helyrajzi száma:	1/2/1/A/8

Helyiségei: 3 szoba, konyha, kamra, WC, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, lépcsőház, 2 loggia, lakáshoz tartozó pince, garázs, közlekedő

A lakás összes alapterülete:	82,o1 m2
Pince és közlekedő alapterülete:	16,57 m2
Garázs alapterülete:	2o,52 m2
Összes alapterület:	119,1o = 119,oo m2
Tulajdoni hányad:	125o/1o.ooo

Telekkönyvi rendelkezések

D/ Alulirott Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat az illetékes Földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapitását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba - a 27/1972. /XII. 31./ MÉM. sz. rendelet 53-56. §-a értelmében - jegyezze be. Ennek során a B/ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közös telkét, közösségben maradó épitményrészeit és felszereléseit a társasház törzslapján, mig a C/ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a C/ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapokon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Az Ingatlankezelő és Közvetitő Vállalat kérni fogja, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot azok javára jegyezze be, akik az egyes öröklakásokat megvásárolták, vagy egyébként megszerezték.

A tulajdonostársak egymásközti jogviszonya

E/ Lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően, szabadon használhat és birtokolhatja. A rendeltetésszerü használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.
Ha a tulajdonostárs a lakását, nem lakás céljára szolgáló helyiségét, illetve használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, lakó stb./ a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.
A tulajdonos a külön tulajdonában lévő lakását és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.

A tulajdonostárs köteles a lakását, nem lakás céljára szolgáló helyiségét fenntartani. Tilos a lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen olyan változtatást tenni vagy azzal oly módon bánni, amely az épitmény állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét, vagy müvészi hatását bántó feliratu táblát, világitást, virágtartót stb. elhelyezni nem szabad.

Az előző bekezdésben foglaltak ellenében eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemü kárért felelős és a közös képviselő /intéző bizottság/ által jogellenes állapot megszüntetésére biróilag is kényszeritheto.

F/ A tulajdonos a lakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben épitési munkát nem végezhet.
A tulajdonostársak éppen ezért kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakitásokról és változásokról - foganatositásuk előtt - előzetesen értesitik a közös képviselőt /intéző bizottságot/, annak utján a tulajdonostársakat avégből, hogy megállapithassák vajon a tervezett változás nem érinti-e az épitmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.

Ha az ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesités vétele után legkésőbb 5 nap alatt a közös képviselő /intéző bizottság/ utján tiltakozást jelentene be, a tervezett változtatás csak akkor foganatositható, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül egybehivó közgyülés szavazattöbbséggel hozzájárul.
A tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeritheto.

G/ A lakóépülethez tartozó telek és a közös tualjdonban álló épületrészek birtoklására a jogszabályok, a hatóságok rendelkezései, illetőleg a közgyülés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulás nélkül elvenni vagy korlátozni.
E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére.

H/ A közös tulajdonban álló épitményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közöshasználatra szolgáló telek, /udvar, parkterület/ felujitási, karbantartási, helyreállitási, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi dijait /adó, vizdijak, a közös helyiségek világitási költségei, stb./ a tulajdonostársak egymásközötti viszonyukban a C/ fejezetben megállapitott tulajdoni hányadrészek arányában köteles viselni.

I/ Az épületet a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt tüzkár ellen biztositani kell. A tüzkár esetén a kártalanitási összeget az épület helyreállitására kell forditani.
Ha valamely közösségben maradó épitményrész , felszerelés vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállitásáról azonnal gondoskodni kell.
Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendeltetéstől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

J/ A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a közös használatban álló telekkel kapcsolatos felujitási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak kötelesek felujitási alapot képezni.
A felujitás alap mértékét, a befizetendő összegek nagyságát - a közös képviselő /intéző bizottság/ által évente készitendő és a közgyülés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyülése állapitja meg.

A közgyülés által megállapitott felujitási hozzájárulást, a tulajdonostársak havonta előre köteles minden hó 15. napjáig a társasháznak az Országos Takarékpénztárnál e célra vezetett csekkszámlájára befizetni.

A felujitási alap pénzeszközeit az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni.

a/ A lakóház rendeltetésszerü használatával összefüggő, időszakonként müszakilag szükségessé váló minden olyan javitásra, amely
- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállitását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felujitásával, átalakitásával vagy kicserélésével biztositja,
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segiti elő,

b/ A lakóház rendeltetésszerü használhatóságának vagy gazdaságos üzembentartásának növelését eredményező mindennemü korszerüsitésre, átalakitásra.

c/ Az épitésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt épitési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltozatatása miatt szükséges korszerüsitésre, átalakitásra és beszerzésre.

d/ A társasház közgyülése által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállitását szolgáló munkára.

A fenti nem emlitett lakóházfelujitási munkák, üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségeinek fedezetére a felujitási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

A társasházközösség ügyeinek intézése, a társasház szervei, hatáskörük:

K/ A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyülésükön szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbizása határozott időtartamig vagy visszavonásig, de legfeljebb 3 év tartamára szól.

g/ A közös képviselő, illetve intéző bizottság eljárása ellen beadott panaszok felől.

h/ Esetleges helyreállitási, felujitási kölcsön felvétele felől.

i/ Az alapitó okirat módositása és kiegészitése, az egész ingatlan elidegenitése vagy állagának lényeges megváltoztatása, ugyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől, de az ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyülést a szükségeshez képest, de évente legalább egyszer a közös képviselő, illetve az intéző bizottság hivja össze. A közgyülés összehivását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti.

A kérelem nem teljesitése esetén, a közgyülést a tulajdonostársak egyharmada által megbizott személy hivja össze.

A közgyülés határozatait szavazattöbbséggel hozza, határozatképességhez a tulajdonostársak legalább 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 az elnöklés joga - ha a közgyülés másképp nem intézkedik - a közös képviselőt vagy az intéző bizottság elnökét illeti meg.

Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbizottja utján gyakorolni. A megbizott nevét a közös képviselővel, illetve intéző bizottsággal közölni kell.

Azok a tulajdonostársak, akik egy társasházi különlapon lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyülésen nem maguk vesznek részt, csak a közös megbizottjuk utján gyakorolhatják.

Ha a közgyülés nem határozatképes, a tárgysorozat ujabb közlésével 8 /nyolc/ napon belül eső időre ujabb közgyülést kell egybehivni, amelyen a megjelentek - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - minden olyan ügyben határoznak, amelyben a határozathozatalhoz a tvr. vagy az alapitó okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság köteles a jelen alapitó okiratban megállapitott korlátozásokhoz szigoruan alkalmazkodni, és általában a tulajdonostársak érdekét lelkiismeretesen szem előtt tartani.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság vagy az intéző bizottság egyes tagjai csak a közgyülés előtt mondhatnak le. A közgyülés nyomban uj közös képviselő, vagy intéző bizottsági tagot választ. A közös képviselő vagy intéző bizottsági tag elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 /nyolc/ napon belül közgyülést kell egybehivni.

L/ A házfelügyelőt a közös képviselő, illetve intéző bizottság alkalmazza és bocsátja el. A közös képviselő, illetve intéző bizottság a kijelölt házfelügyelővel a társasház nevében köteles a munkaszerződést megkötni. A házfelügyelő jogait és kötelezettségeit - a fennálló jogszabályok korlátai között - a közgyülés állapitja meg.

M/ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyülést. A közgyülés határoz:

a/ A közös tulajdonban álló épületrészek felujitásáról.

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, illetve az intéző bizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, jogköréről, visszahivásáról és dijazásáról.

e/ A szávizsgáló bizottság tagjai megválasztásáról, jogköréről, visszahivásáról és dijazásáról.

f/ A közös képviselő, illetve intéző bizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról és a felmentvény megadásáról.

Jogukban áll a tulajdonostársaknak a közös képviselő helyett azonos jogkörrel - a fentiekkel azonos feltételek mellett - intéző bizottságot választani.

A közgyülés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság dönt.

Az intéző bizottság a döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke és tagjai megbizását a közgyülés - indokolt esetben - határozott időtartamra történő megválasztás mellett is, bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság a közgyülésnek köteles elszámolni.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság elnöke képviseli a tulajdonostársakat harmadik személyekkel szemben, valamint a biróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság elnöke a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság elnöke képviseli a társasházközösséget az alapitó okiratban, valamint a közgyülés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesitő tulajdonostárs ellen inditott birósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyülési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt inditott pert.

A közös felujitási alapot a közös képviselő, illetve az intéző bizottság évenkénti számadó kötelezettségével az Országos Takarékpénztárnál csekkszámlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesiti: a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

A költségvetésbe fel nem vett 5.000,- Ft-ot, azaz: Ötezer forintot meghaladó költségekkel járó beszerzéseket vagy munkákat a közös képviselő, illetve az intéző bizottság csak a közgyülés jóváhagyásával végezheti.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság tagjai tisztségükért, annak ellátásáért tiszteletdijban részesülnek, amelyet a közgyülés állapit meg.

A közgyülésről jegyzőkönyvet kell készitenі, melyet az elnökön kivül legalább két jelenlévő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell irnia.

N/ Ha a közgyülés határozata a jogszabályt vagy az alapitó okirat rendelkezéseit sértik, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt a - határozat meghozatalától számitott 6o /hatvan/ napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A birósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a biróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

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

P/ A tulajdonostársak az ebben az alapitó okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek tekintetében alávetik magukat a Zalaegerszegi Városi Bíróság kizárólagos illetékességének.

R/ A jelen alapitó okiratban nem érintett egyéb kérdésekben az 1977. évi 11.sz. tvr., illetve a 1o/1977./VII.1./ PM. sz. rendelet rendelkezései az irányadók.

Ezt az alapitó okiratot a tulajdonostársak elolvasták, azt akaratukkal mindenben egyezőnek találták és aláirták.

Zalaegerszeg, 1991. 1991. III. 16.

Ellenjegyezte:

Ingatlankezelő és Közvetitő
Vállalat részéről:

.....