Eredetivel egyezik

2223.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

A SZABAU INVEST Ingatlanforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság (8749 Zalakaros Jegenye sor 3. cégjegyzékszám: Cg.20-09-065786; adószáma: 13028367-2-20; statisztikai jelzőszáma: 13028367-7012-113; Szabadics Zoltán ügyvezető), a továbbiakban SZABAU INVEST Kft., mint bejegyzett jogosult, egyúttal építtető a tulajdonát képező

8749 Zalakaros Jegenye sor 3. szám alatti,

a zalakarosi nyilvántartásban **1372/14. hrsz. alatt felvett *„lakás, iroda, garázs, udvar”*** megnevezésű ingatlant a társasházakról szóló 1997. évi. CLVII. törvény 5. §. (2) bekezdésében foglaltak szerint, egyszemélyes alapítóként

TÁRSASHÁZZÁ alakítja.

BEVEZETÉS

A zalakarosi 1372/14. hrsz. alatt felvett 2426 m2 területű földrészlet tulajdonosa, a SZABAU INVEST Ingatlanforgalmi Kft., mint építtető, a jelzett helyrajzi számú földrészleten társasházat épít.

A társasházzá alakítási szándék arra irányul, hogy a fent megjelölt helyrajzi számú ingatlanon kialakítandó önálló egységek műszakilag megosztottan, 1372/14/A/1-16-ig számozott albetétként kerüljön ingatlan-nyilvántartásba véve, illetve a használatbavételi engedély megszerzéséig, felépítendő épületre vonatkozó társasház-alapítás ténye bejegyzést kell feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásba, a 109/1999.(XII. 29) FVM rendelet 53. §-ban foglaltak szerint.

A társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a megnyitott különlapokra felfektetett ingatlanrészek külön tulajdonként fogalomképessé válnak, azokra – megfelelő okirattal – tulajdonjog és egyéb bejegyzések vezethetők rá.

A társasházközösség megnevezése:

H 3156

JEGENYESOR TÁRSASHÁZ
8749 Zalakaros Jegenye sor 3.

A társasház külön tulajdonba sorolt egységei – a közös tulajdonban lévő építményrészek, berendezések és felszerelések közös használatával – a mindenkori tulajdonostársak tulajdonában vannak.

A tulajdonjogra vonatkozó adatokat a különlapok tartalmazzák.

A zalakarosi 1372/14. hrsz. alatt felvett, 2426 m2 területű földrészleten a társasház az alábbi, szerkezetileg elkülönült egységből áll:

- 9 db lakás,
- 7 db nem lakás céljára szolgáló (garázs, iroda, stb.) egység.

A külön tulajdonok, külön lapok száma 16 db.

A közös tulajdont a társasház 1372/14/0. számjelű törzslapja tartalmazza.

Dr. SPINGÁR LÁSZLÓ
ügyvéd
8600 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 7497600[illegible]
Tel./Fax: (93) 321-[illegible]
Mobil: 06 (30) 9592-[illegible]

SZABAU INVEST KFT.
8749 ZALAKAROS, JEGENYE SOR 3. (4.)
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám: [illegible]

A társasház (közösség) szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait jelen alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően, ez első, alakuló közgyűlésen lefektetett szervezeti-működési szabályzat állapítja meg.

A szervezeti-működési szabályzatot az alapító okiratot aláíró tulajdonosokból álló alakuló közgyűlés állapítja meg legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával. Az alakuló közgyűlésen megválasztják a társasház közös képviselőjét vagy intézőbizottságát és annak elnökét, valamint szükség szerint a számvizsgáló bizottságot. Az alakuló közgyűlést az alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (vegyes tulajdonná válását) követően, lehetőleg 60 napon belül meg kell tartani. Az alapító okirat bejegyzéséig, illetve a tulajdonosi döntésig a közös ügyek vitelében, mint többségi tulajdonos, a SZABAU INVEST Kft jogosult eljárni.

Az alapító okiratot, valamint a szervezeti-működési szabályzatot – amennyiben a közösség ilyet elfogadott – az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Az alakuló közgyűlés megtartásáig, illetve a fent említett döntések meghozataláig a társasház ügyvitelét a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint kell teljesíteni.

A mindenkori a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházakról szóló 2003.CXXXIII. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

A.

KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonba tartozik az épületrész, épület berendezés, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. A földrészlet közös tulajdonba tartozik.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha a külön tulajdonba tartozó egységen belül van.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdonból a külön tulajdonra vetített eszmei hányad, képzése

.....10.000..... X **egyenkénti külön tulajdon területe**
összes külön tulajdonba területe

A közös tulajdoni hányad kiszámításánál a külön tulajdonba kerülő helyiségek alapterületének megállapításánál a terasz és a teraszról nyíló tárolók alapterületének fele lett figyelembe véve.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában van:

- Földrészlet (a zalakarosi 1372/14. helyrajzi számon nyilvántartott 2426 m²), az ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti határvonalakkal.

I. Alap és felmenőfalak, külön tulajdoni egységeket határoló válaszfalak, födémek.
II. Tetőszerkezet a héjazattal, összes bádogos szerkezettel.
V. Külső vakolatok, homlokzatok és homlokzatdíszítések.
VI. Víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig.
VII. Csatorna alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek határvonaláig.
VIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
IX. Gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
X. Közműfogadó, lépcsőház (lakáshoz tartozik), a lakásokhoz tartozó lift, az alagsori közlekedő.

Dr. SPINCER László
Ügyvéd
8500 Nagykanizsa, Magyar ...
Adószám: 7407...
Tel./Fax: (93) 321-...
Mobil: 06 (30) ...

8749 ZALAKAROS, (4.)
JEGENYE SOR 3.
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám:

B.

KÜLÖN TULAJDON

1./ Helyrajzi szám: 1372/14/A/1. Ajtószám, A lh. földszint-l.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 2.1. alaprajzi jellel ellátott lakás 55 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-étkező 13,78 m^2 , 1 közlekedő 1,76 m^2 , 1 fürdő 3,04 m^2, 1 szoba 9,45 m^2 , 1 nappali 19,25 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 14,85 m^2 és az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 1. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 462/10.000 tulajdoni hányaddal.

2./ Helyrajzi szám: 1372/14/A/2. Ajtószáma: A lh. földszint – 2.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 2.2. alaprajzi jellel ellátott lakás 36 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-nappali 17,45 m^2, 1 közlekedő 3,00 m^2, 1 fürdő 4,00 m^2 , 1 szoba 8,12 m^2 . Hozzá tartozik 1 terasz 6,30 m^2 és az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 2. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 302/10.000 tulajdoni hányaddal.

3./ Helyrajzi szám: 1372/14/A/3. Ajtószám: A lh. földszint – 3.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 2.3. alaprajzi jellel ellátott lakás 46 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-nappali 22,94 m^2 , 1 közlekedő 3,52 m^2 , 1 fürdő 3,99 m^2, 1 szoba 12,01 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 6,30 m^2, és az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 3. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 388/10.000 tulajdoni hányaddal.

4./ Helyrajzi szám 1372/14/A/4. Ajtószám A lh. I. em. 4.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 3.1. alaprajzi jellel ellátott lakás 56 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-étkező 13,78 m^2 , 1 közlekedő 1,76 m^2 , 1 fürdő 3,04 m^2, 1 szoba 9,45 m^2, 1 nappali 19,25 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 14,85 m^2 és e teraszról nyíló tároló 1,71 m2, valamint az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 4. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 472/10.000 tulajdoni hányaddal.

5./ Helyrajzi szám 1372/14/A/5. Ajtószám A lh. I. em. 5.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 3.2. alaprajzi jellel ellátott lakás 70 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-nappali 24,85 m^2 , 1 közlekedő előtér 6,74 m^2 , 1 fürdő 4,02 m^2, 1 WC 1.36 m^2, 1 szoba 10,53 m^2, 1 szoba 9,45 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 14,85 m^2 és e teraszról nyíló tároló 1.66 m^2, valamint az alagsorban 1 darab /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 5. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 590/10.000 tulajdoni hányaddal.

6./ Helyrajzi szám 1372/14/A/6. Ajtószám A lh. II. em. 6.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 4.1. alaprajzi jellel ellátott lakás 77 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 előtér 2,49 m^2 1 konyha-nappali 37,92 m^2 , 1 közlekedő 2,80 m^2 , 1 fürdő 5,50 m^2, 1 WC 1,12 m^2, 1 szoba 10,83 m^2, 1 szoba 12,09 m^2, 1 kamra 1,26 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 5,86 m^2 és az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 6. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 650/10.000 tulajdoni hányaddal.

Dr. SPINGÁR LÁSZLÓ
Ügyvéd
8600 Nagykanizsa, Magyar u. 14
Adószám: 74078630-1-40
Tel./Fax: (93) 321-338
Mobil: 06 (30) 9592-240

SZABAU INVEST KFT.
8749 ZALAKAROS, JEGENYE SOR 3.
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám:

7./ Helyrajzi szám 1372/14/A/7. Ajtószám A lh. II. em. 7.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 4.2. alaprajzi jellel ellátott lakás 56 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-nappali 29,64 m^2, 1 közlekedő-előtér 6,48 m^2, 1 fürdő 4,60 m^2, 1 szoba 11,90 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 7,38 m^2 és az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 7. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 472/10.000 tulajdoni hányaddal.

8./ Helyrajzi szám 1372/14/A/8. Ajtószám A lh. II. em. 8.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 4.3. alaprajzi jellel ellátott lakás 56 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-étkező 13,78 m^2, 1 közlekedő 1,76 m^2, 1 fürdő 3,04 m^2, 1 szoba 9,45 m^2, 1 nappali 19,25 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 14,85 m^2 és e teraszról nyíló 1 tároló 1,71 m^2,valamint az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 8. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 472/10.000 tulajdoni hányaddal.

9./ Helyrajzi szám 1372/14/A/9. Ajtószám A lh. II. em. 9.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 4.4. alaprajzi jellel ellátott lakás 70 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll: 1 konyha-nappali 24,85 m^2, 1 közlekedő-előtér 6,74 m^2, 1 fürdő 4,02 m^2, 1 WC 1,36 m^2, 1 szoba 10,53 m^2, 1 szoba 9,45 m^2. Hozzá tartozik 1 terasz 23,85 m^2 és e teraszról nyíló 1 tároló 1,66 m^2, valamint az alagsorban 1 /a megvalósulási vázrajzon, alagsori szinten 9. számmal jelölt/ tároló. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 590/10.000 tulajdoni hányaddal.

10./ Helyrajzi szám 1372/14/A/10. B lh. fsz. 1.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 0.1. alaprajzi jellel ellátott iroda 563 m^2 alapterülettel, mely az alábbi helyiségekből áll:

a) **az alagsorban** : lépcsőház 13,20 m^2, borospince 15,40 m^2, közlekedő 12,74 m^2, kazánház 22,00 m^2, garázs 60,25 m^2, irattár 40,08 m^2, irattár 26,12 m^2. Összesen: 190 m^2.

b) **a földszinten** : szélfogó 7,93 m^2, titkárság 27,81 m^2, iroda 17,95 m^2, iroda 17,95 m^2, iroda 22,00 m^2, közlekedő 14,80 m^2, női WC előtér 2,80 m^2, női WC 1,12 m^2, férfi WC előtér 1,35 m^2, pissuár 1,50 m^2, férfi WC 1,20 m^2, iroda 26.12 m^2, tárgyaló 7,81 m^2, tárgyaló 32,01 m^2. Összesen: 204 m^2. Hozzá tartozik belső udvar (terasz) 43,17 m^2.

c) **az első emeleten**: közlekedő-előtér 21,08 m^2, iroda 15,85 m^2, iroda 32,14 m^2, iroda 9,25 m^2, iroda 18,88 m^2, közlekedő 3,77 m^2, női WC előtér 2,24 m^2, női WC 1,26 m^2, férfi WC előtér 1,26 m^2, pissuár 1,06 m^2, férfi WC 1,12 m^2, iroda 10,00 m^2, étkező 20,99 m^2, raktár 6,00 m^2. Összesen: 169 m^2. Hozzá tartozik 2 terasz: 7,38 m^2 és 40,98 m^2.

Összesen: 563 m^2. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 4750/10.000 tulajdoni hányaddal.

11./ Helyrajzi szám 1372/14/A/11. Alagsor: 1.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 1.1. alaprajzi jellel ellátott garázs 17 m^2 alapterülettel. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 142/10.000 tulajdoni hányaddal.

12./ Helyrajzi szám 1372/14/A/12. Alagsor: 2.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 1.2 alaprajzi jellel ellátott garázs 17 m^2 alapterülettel. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 142/10.000 tulajdoni hányaddal.

Dr. SPINGÁR LÁSZLÓ
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74076908-1-40
Tel./Fax: (93) 321-338
Mobil: 06 (30) 9592 240

SZABAU INVEST KFT.
8749 ZALAKAROS, JEGENYE SOR 3.
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám:
10300002-26003292-00003285

13./ Helyrajzi szám 1372/14/A/13. Alagsor : 3.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 1.3 alaprajzi jellel ellátott garázs 17 m^2 alapterülettel. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 142/10.000 tulajdoni hányaddal.

14./ Helyrajzi szám 1372/14/A/14. Alagsor : 4.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 1.4 alaprajzi jellel ellátott garázs 17 m^2 alapterülettel. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 142/10.000 tulajdoni hányaddal.

15./ Helyrajzi szám 1372/14/A/15. Alagsor : 5.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 1.5 alaprajzi jellel ellátott garázs 17 m^2 alapterülettel. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 142/10.000 tulajdoni hányaddal.

16./ Helyrajzi szám 1372/14/A/16. Alagsor: 6.

A SZABAU INVEST Kft. tulajdonát képezi az alaprajzon ábrázolt, 1.6 alaprajzi jellel ellátott garázs 17 m^2 alapterülettel. A közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei: 142/10.000 tulajdoni hányaddal.

A lakások illetve az iroda alapterületének meghatározása a tényleges alapterület, a terasz és a teraszról nyíló tároló alapterületének 50 %-a, figyelembe vételével egész m^2-re kerekítve történt.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

A tulajdonos kéri a Földhivatalt, hogy a társasháztulajdont társasház-alapítás jogcímén jegyezze be, a külön tulajdonra megnyitott társasházi különlapokra az eredeti tulajdonost, majd az adásvétellel tulajdonba lépőket a benyújtott adásvételi szerződések alapján tulajdonosként jegyezzék be. Hozzátartozóként kérik bejegyezni az egyes külön tulajdonoknál megjelölt teraszt és tárolót.

C.

RENDELKEZÉS A TÁRSASHÁZ TULAJDONI ILLETŐSÉGGEL

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosításának módjának megváltoztatását, ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.
Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatra jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

A tulajdonostárs köteles

a., fenntartani, szükség szerint felújítani a külön tulajdonában lévő ingatlant,
b., a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy az, akinek az ingatlanra használatát átengedte, betartsa a jelen alapító okiratban – a működési szabályzatban – foglalt kötelmeket,
c., lehetővé kell tenni, hogy a külön tulajdonú részébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül (a közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt)
d., a helyiségben tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét

Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74976909-1-40
Tel./Fax: (93) 321-339

e., jelen okiratban és az 2003. évi CXXXIII. tv-ben foglaltak betartása.

D.

A KÜLÖN TULAJDONBAN LÉVŐ ÉPÜLETRÉSZEK HASZNÁLATA ÉS KARBANTARTÁSA

A saját külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt minden tulajdonos szabadon használhatja, és a használatot – akár bérlet útján, akár más módon – felelősség mellett átengedheti. A használat illetve annak átengedése azonban minden esetben csak rendeltetésszerűen és a többi tulajdonostárs sérelme nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerű-e, a közgyűlés szótöbbséggel határoz. A rendeltetéstől eltérő használathoz valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges. A fentiekben írt tiltó rendelkezések ellenére eljáró tulajdonos az e ténykedéséből kifolyóan keletkező kárért anyagilag felelős még akkor is, ha az ő jogán a helyiségben tartózkodó, azt használó személy cselekménye vagy mulasztása okozta a kárt.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hibák kijavításáról. A tulajdonosok a saját költségükön elvégzendő javítási munkálatok közül azokat, amelyek az épület vagy a tulajdonosok illetőségeinek állagát veszélyeztetik, soron kívül tatoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrző javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostól behajtani. A tulajdonosok kötelezik magukat, hogy az építményrészeken nem eszközölnek olyan változtatásokat, amelyek az 2003.. évi CXXXIII. tv. szerint csak az érdekelt tulajdonostársak beleegyezésével végezhetők el. Ha ez kivételesen mégis szükségessé válik, a tulajdonostársak kötelesek az érdekelt tulajdonostárak hozzájárulását előre kikérni, illetőleg a közös képviselő (intézőbizottság elnökét) és az érdekelt tulajdonostársat értesíteni, hogy az esetleges érdeksérelme miatt tiltakozhasson.

E.

A KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ ÉPÍTMÉNYRÉSZEK HASZNÁLATA ÉS KARBANTARTÁSA

A közösségben maradó építményrészeket, a közös tulajdon képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül. A használati jog gyakorlásában netán felmerülő nézeteltérések tekintetében a tulajdonostársak magukra nézve kötelezően fogadják el a közös képviselő döntését, amely ellen azonban bármelyik tulajdonostárs, aki azt sérelmezi, jogosult a közgyűléshez fordulni.

A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról a közös képviselő tartozik gondoskodni. A tulajdonostársak a kezelés és karbantartás módját, továbbá az egyes javítási és felújítási munkálatokra fordítható költség felosztását és legmagasabb összegét közgyűlési határozattal szabják meg, egyben arról is közgyűlési határozattal döntenek, hogy a közös képviselő saját hatáskörében maximálisan milyen összeg kifizetésére jogosult. A lift kifejezetten a lakásokat szolgálja, ezért a felek külön megjegyzik, hogy annak üzemeltetési, fenntartási, karbantartási stb. költségei a lakások között oszlik egyenlő arányban.

F.

FELELŐSSÉG A KÁROKÉRT

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy tulajdoni illetőségének használója a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy a mások külön tulajdonában lévő egységekben szándékosan vagy gondatlanul, vagy akár csak rendeltetés-ellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.

Dr. JENEI GÁBOR LÁSZLÓ
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74976939-1-40
Tel./Fax: (93) 321-338
Mobil: 06 (30) 9592-240

SZABAU
8749 ZALAKAROS, JEGENYE SOR 3.
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám:
10300002-26003292-00003285

A külön tulajdonban lévő egységekben történő meghibásodások, okozta azon károkért, amelyek a többi egységben, vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben, stb. keletkeznek a kár forrását képező egység tulajdonosa a felelős, kivéve, ha ezeket a károkat a közös tulajdonban lévő víz-, villany-, gázvezeték, vagy csatorna berendezés okozta.

G.

A KÖZÖS KÖLTSÉGEK VISELÉSÉNEK MÓDJA

A közös építményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös telek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, úgyszintén a tisztántartásukhoz, karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket, továbbá a közös képviselő díját esetenkénti közgyűlési döntések és ezt rögzítendő, a közös képviselő által készített kimutatások szerint rögzítik.

A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra eső részösszegeket a közös képviselő mutatja ki és közli. Ha valamelyik tulajdonostársa vele közölt, és őt terhelő költségeket azok esedékességétől számított 8 napon belül nem fizetné meg, a tulajdonostársak már most felhatalmazzák a mindenkori közös képviselőt arra, hogy az illető tulajdonostárs ellen fizetési meghagyásos eljárást, illetve pert indítson.

H.

A KÖZGYŰLÉS

A társasházközösség legfőbb ügyintéző szerve a közgyűlés. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. A rendes és a rendkívüli közgyűlést is a közös képviselő hívja egybe.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-évl rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság 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.

A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat írásbeli meghatalmazással meghatalmazott személy útján is gyakorolhatják. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban 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 jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül is határozatképes: ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet minden jelenvolt vagy képviselt tag aláír, vagy a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlési határozat írásbeli szavazattal is meghozható, melynek feltételeit és szabályait a tv. 40. §. szabályozza.

Dr. SPINGÁR LÁSZLÓ
Ügyvéd
8500 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74976809-1-40
Tel./Fax: (93) 321-338
Mobil: 06 (30) 9592-[illegible]

SZABAU INVEST KFT
8749 ZALAKAROS, JEGENYE SOR 3. (4.)
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám: 10300002-26003292-0000328[illegible]

A közgyűlés határoz:

a., a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
b., a közös képviselőnek, vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, (valamint) számvizsgáló bizottságnak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról
c., a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vag, az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
d., minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy az intézőbizottság illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlési határozat megtámadására a 2003. évi CXXXIII. tv. 42. §-a az irányadó.

Ennek megfelelően, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

I.

A KÖZÖS KÉPVISELŐ

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésre maguk közül egyszerű szavazattöbbséggel egy közös képviselőt választanak, aki a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben dönt.

Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke) illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:

a.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

b.) akit ilyen tevékenységtől jogerős ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

c.) az a természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, illetőleg aki, amely ilyen tevékenységgel összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

d.) az aki a gazdasági társaságokról törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

Amennyiben a képviseletet egyik tulajdonostárs sem vállalja, vagy a képviseletet vállaló tulajdonostárs nem kapta meg a szavazattöbbséget, úgy a közös képviselői feladatok ellátásával kívülálló személy is megbízható. A közös képviselő megbízatása 1 év időtartamra szól, azonban a közgyűlés azt fontos okból egyszerű szavazattöbbséggel bármikor visszavonhatja és új képviselőt választhat. A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban munkakörét a következő rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles betölteni.

A közös képviselő intézi mindazon tennivalókat, amelyek általában a személyi tulajdonban lévő házingatlanok tulajdonosainak kötelezettségeihez és feladatához tartoznak. Vezeti a társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezeli a társasházközösség pénzét, elkészíti az évenkénti elszámolást, őrzi a közösség iratait, gondoskodik a házingatlan, a közös építményrészek, a közös helyiségek, a közös terület, a közös tulajdonban lévő felszerelési és berendezési tárgyak, létesítmények karbantartásáról, a szükségessé váló javítási, helyreállítási, és pótlási munkálatok elvégzéséről és intézkedik a rendes és a netán szükségessé váló rendkívüli közgyűlések összehívásáról.

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

DR. SPINCAR LÁSZLÓ
ügyvéd
8900 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74976039-1-40
Tel./Fax: (93) 321-928
Mobil: (20) 9560343

8749 ZALAKAROS, 4.
JEGENYE SOR 3.
Adószám: 13028367-2-20

A közgyűlés jogosult megállapítani azt a havi keretösszeget, amelyen belül a közös képviselő a közgyűlés utólagos jóváhagyása mellett szabadon rendelkezik.

A közös képviselő tevékenységéről és gazdálkodásáról évente köteles a közgyűlésnek elszámolni. Elszámolásai a tulajdonostársak részéről és közben is kérésre bármikor megtekinthetők. A közgyűlés a beszámoló elfogadásáról és a képviselő részére e jóváhagyás megadásáról egyszerű szavazattöbbséggel dönt. A közös képviselő tevékenységének jóváhagyását – amennyiben a szabad rendelkezésű keretet nem lépte túl – a közgyűlés csak akkor tagadhatja meg, ha a közös képviselőt nagyfokú gondatlanság vagy bűncselekmény terheli, vagy kiadásait okmányszerűen nem tudja igazolni. A havi keretösszeget meghaladó kiadásokat csak a közgyűlés határozhatja meg, egyszerű szavazattöbbséggel.
A közös képviselőt a közgyűlés által megszavazott tiszteletdíjban lehet részesíteni. A tiszteletdíj tekintetében a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, a szavazásban azonban a közös képviselő nem vehet részt. A közös képviselő igényt tarthat indokolt készkiadásainak és költségeinek megtérítésére is. A közös képviselő hatáskörére, minden egyéb itt nem szabályozott kérdésben, valamint harmadik személyekkel szemben a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései vonatkoznak.

J.

A társasháztulajdon-közösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk és családjuk számára nyugalmas ingatlanhasználatot, birtoklást, lakást és kulturált békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat szabályait mindenkor pontosan betartják. A tulajdonostársak már most leszögezik, hogy esetleges ingatlan-átruházásnál, bérbeadásnál a tv. rendelkezéseit és jelen szerződést nemcsak önmaguk tartják be, hanem jogutódaikat, bérlőiket és vevőiket is szorítják az okirat rendelkezéseinek betartására oly módon, hogy a velük kötött szerződésekben az alapító okirat rájuk vonatkozó részét kifejezetten elfogadtatják.

K.

A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a Nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

L.

A tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. tv rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.

Kelt: Nagykanizsán, 2004. augusztus 17-én.

Melléklet:
- 1 db modósított tervdokumentáció,
- 1 db jogerős építési engedély a mosósításról,
- 1 db jogerős használatbavételi engedély,
- 1 db megvalósulási vázrajz.

SZABAU INVEST KFT
8749 ZALAKAROS, JEGENYE SOR 3. (4.)
Adószám: 13028367-2-20
Számlaszám: 10300002-26003292-00003284

Ellenjegyzem:
Nagykanizsa, 2004. augusztus 17.

Dr. SPINGÁR LÁSZLÓ
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Magyar u. 14.
Adószám: 74976939-1-40
Tel./Fax: (93) 321-338
Mobil: (06/20) 9599-240 (2)