TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Amely létrejött:
SZÖRCSÖK ISTVÁN (1 440905 3647, an.: Takács Erzsébet) Nagykanizsa, Miklósfa u. 2/b.,
PÁRKÁNY BT. Nagykanizsa, Sánci u. 2., üzletvezető: Szörcsök Zsolt,
SZÉP MELINDA sz.: Szörcsök Melinda (2 750125 5707, an.: Vörös Ilona) Nagykanizsa, Muraközi út 9.
PÁL MIKLÓS (1 66[illegible]205 4675, an.: Major Judit) és házastársa
PÁLNÉ TÓTH JU[illegible] (2 660812 6071, an.: Koller Mária) mindketten Nagykanizsa, Zrínyi u. 21.
HOFSTADTER JÓZSEF ATTILÁNÉ sz.: Salamon Gyöngyi Mária (2 541101 5752, an.: Bocskor Mária) Nagykanizsa, Zrínyi út 21. 3/7.
LUKÁCSI LÁSZ[illegible] (1 720412 2842, an.: Csér Mária) és házastársa
LUKÁCSINÉ BE[illegible] BERNADETT (2 730826 3038, an.: Pál Anna) mindketten Zalaszentiván, Dózsa Gy. u. 70.,
JEKISA JÓZSE[illegible] (1 [illegible]20406 7239, an: Sári Rozália) Surd, Petőfi u. 23.,
SAJNI JOLÁN[illegible] (2 651222 3506, an.: Meszerics Rozália) Nagykanizsa, Zrínyi út 21.,
SIMON JÓZSE[illegible] NÉ sz.: Polai Mária (2 510212 3371, an.: Magyar Mária) Nagykanizsa, Kertész u. 10.,
HORVÁTH LÍVIA ([illegible] 850721 4840, an.: Visnics Ágota) Tótszerdahely, Kossuth u. 90.,
NITH LÁSZLÓ (1 [illegible]80802 4307, an.: Varga Erzsébet) Nagykanizsa, Kazanlak krt. 10.,
MELEG ATTILA (1 [illegible]00816 6670, an.: Németh Teréz) Nagykanizsa, Kápolna tér 14.,
THORUS '97 Kft. (cégjegyzékszám: 11481892, képviselő: Pálfi Sándor, Nagykanizsa, Rákóczi u. 57/a.),
RAJNÁNÉ FARKAS ANIKÓ (2 600903 4853, an.: Kukor Gizella) Nagykanizsa, Petőfi u. 27.,
Kk. KOVÁCS ALE[illegible] (1 980729 6019, an.: Tóth Ildikó) Nagykanizsa, Erzsébet tér 2.,
Kk. KOVÁCS ADR[illegible] (2 951027 3380, an.: Tóth Ildikó) Nagykanizsa, Erzsébet tér 2.,
CSONTOS MIKL[illegible] (1 580716 2249, an.: Tóth Teréz) Nagykanizsa, Erzsébet tér 2/A. és házastársa
CSONTOSNÉ CZIMMERMANN JULIANNA (2 610513 2394, an.: Faics Julianna), Nagykanizsa, Erzsébet tér 2/A.,
GODETZ ÉVA sz. Nagyfi Éva Erzsébet (2 500127 3110, an.: Marusa Julianna) Nagykanizsa, Hársfa u. 27.,
TÖRŐ LÁSZLÓ BALÁZS (1 720518 4993, an.: Nagyfi Éva Erzsébet) Nagykanizsa, Hársfa u. 28.,
SZABÓ JÓZSE[illegible] (1 [illegible]30424 0881, an.: Golecz Anna) Nagykanizsa, Zrinyi út 20/a.,
SZABÓNÉ CSER[illegible] CORNÉLIA (2 530523 5072, an.: Hermán Sarolta) Nagykanizsa, Zrínyi út 20/a.,
ZALA MEGYEI KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA (8900 Zalaegerszeg, Petőfi út 21., elnök: Farkas Imre),
SZABÓ BALÁZS (1 711225 3630, an.: Auer Éva) Nagykanizsa, Fő út 10-12.
szám alatti lakosok, továbbiakban tulajdonostársak között az alábbiak szerint:

I.

Szerződő felek tulajdonostársai a nagykanizsai 1965/2. helyrajzi számú - természetben Nagykanizsa, Zrínyi út 21. szám alatt található - lakóépület megnevezésű, 651 m2 alapterületű belterületi ingatlannak.

II.

Jelen okirathoz mellékelten csatolt tervrajz, valamint műleírás alapján az I. pontban leírt ingatlan társasházzá alakul, annak egyes lakásai, garázsai, üzletei értékesítésük során külön-külön tulajdonba kerülnek. A közös tulajdonban maradó részek együttes használati jogát a mindenkori tulajdonostársak egymás részére biztosítják. A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. tv., valamint ezen alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

III.

Közös tulajdon

- alap és szigetelés, szerkezeti tartófalak (ideértve a homlokzati és határfalakat), kivéve a lakáson belüli válaszfalak,
- homlokzati falburkolat, vakolat, lábazat,
- kémények, fedélszék, tetőszerkezet, tetőfedés és tetőbádogozás,
- közös utak, járdák, korlátok, műtárgyak,
- közös kerítés, bejárati kapu, külső-belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai,
- lépcsőházak és azok nyílászáró szerkezetei,
- közös elektromos vezetékek az egyes lakásoknál elhelyezett árammérőkig,
- közös vízvezeték az egyes lakásokhoz való leágazásig,
- közös csatornavezeték az egyes lakásokban való kivezetésig (azaz a körítő fő falakig),
- közös gázvezeték az egyes lakásoknál elhelyezett mérőórákig,
- mindennemű közös biztonságtechnikai, villámhárítási, tűzvédelmi és híradástechnikai berendezés,
- kaputelefon-rendszer a külön tulajdon készülékig,
- minden olyan egyéb berendezés és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen vásárolnak és közös számlára szereznek be.

IV.

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület mindazon szerkezeti eleme, amelyek az egyes helyiségek szerves egységét képezik és nincs a III. pontban felsorolva. Ezek: belső válaszfalak vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (lakás, garázs, üzlet, raktár) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat az alábbiak szerint illeti meg:

Alagsor:

Osztatlan közös tulajdon: 1965/2/A/1. hrsz. 188,57 m2 össz alapterületű, gépkocsi beállók 1-15-ig
A gépkocsibeállók közös tulajdoni hányada: 1318/10000

Gk. beállók alaprajz szerinti számozása	Tulajdonos	Alapterület	Tulajdoni hányad
1. sz.	Szőcsök István	13,00 m2	130/1886
2. sz.	Szőcsök István	12,60 m2	126/1886
3. sz.	kk. Kovács Alex	12,60 m2	126/1886
4. sz.	kk. Kovács Adél	12,60 m2	126/1886
5. sz.	Csontos Miklós	12,60 m2	126/1886
6. sz.	Csontosné Zimmermann Julianna	12,60 m2	126/1886
7. sz.	Szabó Balázs	12,60 m2	126/1886
8. sz.	Szabó Balázs	12,60 m2	126/1886
9. sz.	Szőcsök István	12,60 m2	126/1886
10. sz.	Szőcsök István	12,60 m2	126/1886
11. sz.	Szőcsök István	13,50 m2	135/1886
12. sz.	Sajni Jolán	12,74 m2	127/1886
13. sz.	Jekisa József	10,83 m2	108/1886
14. sz.	Szőcsök István	11,97 m2	120/1886
15. sz.	Szabó József Szabóné Cser Kornélia	13,13 m2	66/1886 66/1886

1965/2/A/2. hrsz. 9. sz. parc. jelölt. 8.38 m2 alapterületű, szeméttároló megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szörcsök István 1/1 tulajdoni arányban
A tárolóhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 58/10000

1965/2/A/3. hrsz. 7.22 m2 alapterületű, tároló megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Sajni Jolán 1/1 tulajdoni arányban
A tárolóhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 50/10000

Földszint:

1965/2/A/4. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 1. számmal jelölt, 55,25 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan.
Tulajdonos: Párkány '94 Bt. (ügyvezető: Szörcsök Zsolt)
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 386/10000

1965/2/A/5. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 2. számmal jelölt, 40,97 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Rajnáné Farkas Anikó 1/1 tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 286/10000

1965/2/A/6. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 3. számmal jelölt, 39,67 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szép Melinda tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 277/10000

1965/2/A/7. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 4.1. számmal jelölt, 37,21 m2 alapterületű, üzlet megnevezési ingatlan
Tulajdonos: Nith László 1/1 tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 260/10000

1965/2/A/8. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 4.2. számmal jelölt, 53,00 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szörcsök István 1/1 tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 370/10000

1965/2/A/9. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 5.1. számmal jelölt, 27 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Meleg Attila 1/1 tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 189/10000

1965/2/A/10. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 5.2. számmal jelölt, 18 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Godetz Éva és Törő László Balázs 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 126/10000

1965/2/A/11. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 6. számmal jelölt, 31,35 m2 alapterületű, üzlet megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Godetz Éva és Törő László Balázs 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban
Az üzlethez tartozó közös tulajdoni hányad: 219/10000

I. emelet:

1965/2/A/12. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 7. számmal jelölt, 75,39 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szörcsök István 1/1 tulajdoni arányban
Az irodához tartozó közös tulajdoni hányad: 527/10000

1965/2/A/13. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 8. számmal jelölt, 119,79 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Zala Megyei Kereskedelmi és Iparkamara 1/1 tulajdoni arányban
Az irodához tartozó közös tulajdoni hányad: 837/10000

1965/2/A/14. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 9. számmal jelölt, 30,59 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szörcsök István 1/1 tulajdoni arányban
Az irodához tartozó közös tulajdoni hányad: 214/10000

1965/2/A/15. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 10. számmal jelölt, 36.10 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szörcsök István 1/1 tulajdoni arányban
Az irodához tartozó közös tulajdoni hányad: 252/10000

1965/2/A/16. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 11. számmal jelölt, 35,98 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan
Tulajdonos: Szörcsök István 1/1 tulajdoni arányban
Az irodához tartozó közös tulajdoni hányad: 251/10000

II. emelet:

1965/2/A/17. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 1. számmal jelölt, 92 m2 alapterületű lakásingatlan (3 + félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő) + erkély
Tulajdonos: Pál Miklós és Pálné Tóth Judit 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban.
A lakásingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 643/10000
Az ingatlant terheli: 1.200.000 forint lakásépítési kedvezmény és járulékai erejéig a Magyar Állam javára. Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására a használatbavételi engedély keltétől számított 5 évi időre.
400.000 Ft és járulékai erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálog biztosítására az OTP és Kereskedelmi Bank Rt. javára.

525.534 Ft és járulékai erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálog biztosítására az OTP és Kereskedelmi Bank Rt. javára.

1965/2/A/18. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 2. számmal jelölt, 89,02 m2 alapterületű lakásingatlan, amelyből a lakás hasznos alapterülete 75 m2 melyhez tartozik 14,02 m2 terasz (2 + félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő, + erkély).
Tulajdonos: Jekisa József 1/1 tulajdoni arányban
A lakásingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 622/10000
Az ingatlant terheli: 1.200.000 forint lakásépítési kedvezmény és járulékai a Magyar Állam javára.

1965/2/A/19. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 3. számmal jelölt, 92,4 m2 alapterületű lakásingatlan, amelyből a lakás hasznos alapterülete 75 m2 melyhez tartozik 17,4 m2 terasz (2 + félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra fürdőszoba, WC, közlekedő) + erkély.
Tulajdonos: Sajni Jolán 1/1 tulajdoni arányban
A lakásingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 646/10000

1965/2/A/20. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 4. számmal jelölt, 55,4 m2 alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan.
Tulajdonos: THORUS '97 Kft. 1/1 tulajdoni arányban
Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 387/10000

Tetőtér:

1965/2/A/21. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 5. számmal jelölt, 92,47 m2 alapterületű lakásingatlan (3 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC, közlekedő)
Tulajdonos: Horváth Lívia
Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 646/10000
Az ingatlant terheli: Horváth István (1958.10.31., an.: Lukács Márta) és Horváth Istvánné sz. Visnics Ágota (1963.12.09., an.: Takács Anna) részére bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.

1965/2/A/22. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 6. számmal jelölt, 75 m2 alapterületű lakásingatlan (2+félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő).
Tulajdonos: Lukácsi László és Lukácsiné Beke Bernadett 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban
Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 524/10000
Az ingatlant terheli: 2.200.000 forint lakásépítési kedvezmény és járulékai a Magyar Állam javára.

1965/2/A/23. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 7. számmal jelölt, 75 m2 alapterületű lakásingatlan (2 szoba + félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő).
Tulajdonos: Hoffstadter Józsefné 1/1 tulajdoni arányban
Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 524/10000
A tulajdont terheli: 1.200.000 forint lakásépítési kedvezmény és járulékai erejéig a Magyar Állam javára

1965/2/A/24. hrsz. alatt felvett, alaprajzon 8. számmal jelölt, 55,55 m2 alapterületű lakásingatlan (2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő)
Tulajdonos: Simon Józsefné 1/1 tulajdoni arányban
Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad: 388/10000

V.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak kérik a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt, hogy a nagykanizsai 1965/2. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra tüntesse fel a társasház alapítás tényét és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az egyes lakásokat, üzleteket, irodákat, tárolókat, a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

VI.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások, üzletek, raktárak, gépkocsi tárolók a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek, valamint az épület azon része, berendezési és felszerelési tárgyai, amelyek nincsenek külön tulajdonban.
A külön tulajdon és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársakat a külön tulajdonra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezésének jog. E jogokat azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak kötelesek:

- fenntartani és felújítani a tulajdonukban álló ingatlant,
- a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolni, hogy azzal ne sértsék a tulajdonostársak jogait és törvényes érdekeit,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdoni egységbe a közösség megbízottja épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzéseket, illetve fenntartási, felújítási munkák céljából bejuthasson,
- a tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt,
- a társasházat rendeltetésszerűen úgy használni, hogy az a többi tulajdonostárs használatát ne sértse.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az 1965/2. hrsz. alatt felvett közös tulajdonban lévő telekingatlanra, az azon álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak egyformán jogosultak, kivéve az épület Ny-i frontján kijelölt 12 db gépkocsi beálló. A gépkocsi beállók sorszámmal ellátottak és az alábbi felosztás szerint kizárólagos használatba kerülnek:

1-2. számú:	Párkány Bt. (ügyvezető: Szörcsök Zsolt)
3. számú:	Rajnáné Farkas Anikó
4-5. számú:	Szép Melinda
6. számú:	Szörcsök István
7. számú:	Szörcsök István
8. számú:	társasház közös használatában
9-10. számú:	Szörcsök István
11-12. számú:	Törő László

A 8. számú gépkocsi beálló a társasház közös használatában marad, az építész műszaki leírás alapján áruátvevő hely biztosításaként..
Amennyiben a kizárólagos használó személye megváltozik, a társasház alapító okiratát módosítani nem kell, hanem a kizárólagos használó személyét a közös képviselő tartja nyilván. A gépkocsi beálló új használója köteles megállapodni a társasházzal és jegyzőkönyvben rögzíteni a használat feltételeit.

Építkezés

A tulajdonostársak építési munkát úgy végezhetnek, ha azzal más tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét nem sértik, ellenkező esetben ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

A tulajdonostársak kötelessége az ingatlan fenntartása, ennek keretében az üzemeltetéssel együttjáró költségek és közterhek viselése, melynek összegét a közgyűlés állapítja meg. A késedelmesen fizető tulajdonostársat a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, melynek összegét és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. A tulajdon-átruházásról a közös képviselőt tájékoztatni kell. A tulajdonostársak felhatalmazása alapján a közös képviselő, a legalább féléves fizetési hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését kérheti a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. A hátralék kiegyenlítésekor a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

A közgyûlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetve a közös képviselő dönt.

A közgyûlés határoz:
- a közös tulajdonban lévő épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról, melyhez a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbsége kell,
- a közös képviselő, az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról, melyhez a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbsége kell,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, melyhez a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbsége kell,
- a házirend megállapításáról, melyhez a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbsége kell,
- felújítási alap képzéséről és annak mértékéről, melyhez a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbsége kell,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálködés körét meghaladó kiadásokról, melyhez valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges,
- az alapító okirat módosításáról, melyhez valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, az éves közgyűlést minden év 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 határozatképes, ha azon a tulajdonostársak - a tulajdoni hányaduk arányában számított - több mint a fele jelen van.

Határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos tárgykörben kell megtartani.
A megismételt közgyűlés a jelenlévők által birtokolt tulajdoni illetőségektől függetlenül határozatképes. Ezen körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában is nyomatékosan fel kell tüntetni.
Amennyiben a közgyűlésen az alapító okirat módosítása a napirend, határozat, csak akkor hozható, ha a határozathozatalkor a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad arányában számított legalább kétharmada jelen van.

Az alapító okirat módosítását tartalmazó közgyűlési határozatot ügyvéd által készített és ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
Az okirat befejező részén az igenlő szavazatot adó tulajdonostársak aláírásának szerepelnie kell.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyben rögzíteni kell:
- az összehívás szabályosságát,
- a jelenlévőket, vagy képviselők nevének feltüntetését,
- a távolmaradottakat,
- az elnök nevét.

A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs hitelesíti.
A jegyzőkönyvnek minden esetben tartalmaznia kell az elhangzott legfontosabb felszólalásokat, az ismertetett iratokat, szó szerint a határozatokat, valamint a szavazások eredményét.

A jegyzőkönyvi határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek gondoskodnia kell, erről külön ún. "Határozatok könyvét" köteles vezetni.

A közgyűlési határozat írásban is meghozható, ehhez azonban a számvizsgáló bizottság véleménye szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal írásban kell közölni.
Az írásban történő határozathozatalnál a közös képviselő felhívja a tulajdonostársakat, hogy írásban nyilvánítsanak véleményt és igennel, vagy nemmel szavazzanak az előterjesztett határozatról. Amennyiben a tulajdonostárs a határozat szövegén bárminemű módosítást, vagy kiegészítést hajt végre, úgy szavazata érvénytelennek minősül.

A szavazás megszervezése a felhívást kibocsátó feladatkörébe tartozik. A szavazandó kérdéskörről írásbeli tájékoztatót kell küldeni.

A tulajdonostárs helyett meghatalmazott is szavazhat, ebben az esetben szabályos meghatalmazást kell csatolni.
Amenniyben a meghatalmazott nem eseti, hanem általános körű meghatalmazással rendelkezik, és ez a meghatalmazás visszavonásig érvényes, úgy azt letétbe helyezni köteles a közös képviselőnél, és ebben az esetben arra csak hivatkozni kell. Amennyiben az ilyen típusú meghatalmazás visszavonásra kerül, úgy azt a közös képviselőnek a bejelentés után regisztrálni kell, és a meghatalmazás a továbbiakban érvényét veszti.

A haszonélvező nem tagja a társasháznak, így megbízás hiányában a haszonélvezeti jogára való hivatkozással a tulajdonos helyett nem szavazhat.

Közös képviselõ

Közös képviselőt a közgyűlés választja, aki lehet kívülálló harmadik személy is.
A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, többször is újraválasztható.
A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

Nem lehet közös képviselõ:

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerős szabadságvesztés büntetésre ítéltek és annak hátrányos következményei alól még nem mentesült,
- illetve olyan egyéni vállalkozó, vagy gazdasági társaság, aki tevékenységével összefüggő fizetési kötelezettségének nem tett eleget, illetőleg köztartozást halmozott fel.

A közös képviselõ kötelezettségei:

- a közgyűlési határozatok előkészítése, végrehajtása a jogszabályi és az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően,
- minden szükséges intézkedés megtétele az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,
- a közös költségek beszedése,
- évenkénti költségvetési javaslat készítése (bevételek, kiadások, tervezett fenntartási és felújítási munkálatok, a közös költségek tulajdonostársankénti lebontása),
- éves elszámolás készítése, melynek tartalmaznia kell a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróengyenleget, a pénzkészleteket, a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt, a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni.

A közgyűlés a közös képviselő részére tisztének ellátásáért díjazást állapíthat meg, melyet - a készkiadásokkal együtt - a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben, amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.
Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt, stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

Számvizsgáló bizottság

Az alakuló közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzése érdekében a tulajdonostársak közül háromtagú számvizsgáló bizottságot választ.
A számvizsgáló bizottság egy elnökből és két tagból áll. A számvizsgáló bizottság tagjai az elnököt maguk közül választják meg.

A bizottság feladata:

- Jogosult korlátozás nélkül ellenőrízni a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrízni a pénzforgalmat.
- Köteles véleményezni a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, különösen a költségvetést, az elszámolást, valamint az elszámolásra bemutatott számlákat.
- A számvizsgáló bizottság tesz javaslatot a közös képviselő díjazásának mértékére.
- Jogosult összehívni a közgyűlést, ha a közös képviselő e kötelezettségének nem tesz eleget.

VII.

Egyéb rendelkezések

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az 1997. évi CLVII. tv-ben foglaltak az irányadók.
Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk. az 1997. évi CLVII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére elismerik a Nagykanizsai Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

A társasháztulajdont alapító okirat készítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlannyilvántartási bejegyzési eljárás során történő képviseletre alapító megbízza dr. Málly Vera (8800 Nagykanizsa, Kinizsi út 5.) ügyvédet.

***

Alapítók jelen alapító okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa, 2003. [illegible] 8.

PÁRKÁNY 94.
ÉPÍTŐIPARI BETÉTI TÁRSASÁG
8800 NAGYKANIZSA, SÁNCI U. 5.
ADÓSZÁM: 27672488-2-20

Szörcsök István

Párkány Bt.

Szép Melinda

Pál Miklós

Pálné Tóth Judit

Hofstadter József Attiláné

Lukácsi László

Lukácsiné Beke Bernadett

Jekisa József

Sajni Jolán Éva

Simon Józsefné

Nith László

Meleg Attila

THORUS '97 Kft.

Rajnáné Farkas Anikó

kk. Kovács Alex törv.képv. Kovács Tamás

kk. Kovács Adél törv.képv. Kovács Tamás

Csontos Miklós

Csontosné Czimmermann Julianna

Godetz Éva

Szabó Balázs

Szabóné Cser Kornélia

Szabó József

Horváth Lívia

Törő László

Zala Megyei Kereskedelmi és Iparkamara

ZALA MEGYEI KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA
ZALAEGERSZEG

Készítette és ellenjegyezte:
Nagykanizsa, 2003. [illegible] 8.
Dr. Málly Vera ügyvéd