

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

A tapolcai Városgazdálkodási Üzem tapolcai 2147. HRSZ-u a Magyar Állam tulajdonában lévő lakóházat, amely helyileg a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatt található, mint az ingatlan kezelője a többször módosított 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet 2.szakasz 1.bek. alapján ezen szerződés mellékletét képező tervrajzok szerint és a műszaki leírásban részletezett alkatrészeivel együtt az 1977. évi 11.sz. tvr., s ezen alapító okirat rendelkezései szerint természetben megosztva közös tulajdonban maradó részek közös használatával

t á r s a s h á z z á

alakítja.

A lakóépület 14 lakásból áll.

A./ Közös tulajdonban maradó ingatlan és építményrészek:

- I. Az ingatlan területe: 218 m²
- II. Az épület alapszerkezete
- III. Külső tartószerkezetek, térelhatároló falak
- IV. Födémszerkezetek
- V. Kémények és szellőzők
- VI. Vízszintes és függőleges szigetelések
- VII. Tetőhéjázat szigetelés
- VIII. Lépcsők, épületet körülvevő járdák
- IX. Közös használatu helyiségek vakolata, burkolata, nyílászáró- és gépészeti berendezései
- X. Csapadékvíz elvezetés vízszintes és függőleges szerkezeten
- XI. Lakáson belüli és kívüli szennyvíz elvezetés az első fogadó aknáig
- XII. Lakáson kívüli gépészeti vezeték és berendezés
- XIII. Lakáson kívüli közösségi antenna rendszer
- XIV. Épületen felszerelt villámhárító
- XV. Fogadó hőközponttól összekötő hőtvázezték és a táglási tartály
- XVI. Épületen belüli helyiségek; lépcsőház, szeméttároló, gyermek kocsitároló, kerékpár tároló

Földszint:	36,03 m ²
I. emelet:	12,90 m ²
II. emelet:	12,90 m ²
III. emelet:	12,90 m ²
IV. emelet:	12,90 m ²
ÖSSZESEN:	87,63 m ²

- XVII. A 2149. HRSZ- nyilvántartott közterületen van elhelyezve a vízmérő, amely a Wesselényi u. 1-3-7. sz. épület vízfelhasználását méri. Az épületeket összekötő vízvezeték a három épület közös tulajdonában marad.
- XVIII. TV. antenna rendszer a Wesselényi u. 3. sz. alatti épületen van elhelyezve. Ellátja a Wesselényi u. 1-3-7. sz. épületek TV. vételi lehetőségét, amelynek a három épület mindenkori tulajdona, jogos használója és fenntartója.
- XIX. Az épületeket összekötő hőtvívezeték a három épület mindenkori lakóközösség tulajdona.

A közös tulajdon 2 db 36/716-od, 4 db 54/716-od, 4 db 50/716-od és 4 db 57/716-od tulajdoni hányadból áll.

B./ Külön tulajdon:

Természetben megosztva egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház fsz. 1. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 18,00 m², konyha: 7,34 m², fürdőszoba: 4,67 m², előszoba: 5,53 m², kamra: 0,53 m².
Összesen kerekítve 36 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 36/716-od hányadrész.
2. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház fsz. 2. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 18,00 m², konyha: 7,34 m², fürdőszoba: 4,67 m², előszoba: 5,53 m², kamra: 0,53 m².
Összesen kerekítve 36 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 36/716-od hányadrész.
3. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház I. emelet 1. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 21,34 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,12 m², fürdőszoba: 4,85 m², előszoba: 5,00 m², kamra: 0,55 m², loggia: 4,64 m².
Összesen kerekítve 54 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 54/716-od hányadrész.

4. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház I. emelet 2. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 17,86 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,29 m², fürdőszoba: 4,82 m², előszoba: 5,86 m², kamra: 0,61 m².
Összesen kerekítve 50 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 50/716-od hányadrész.
5. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház I. emelet 3. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 26,21 m², lakószoba: 12,71 m², konyha: 7,16 m², fürdőszoba: 4,76 m², előszoba: 5,21 m², kamra: 0,66 m².
Összesen kerekítve 57 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 57/716-od hányadrész.
6. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház II. emelet 1. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 21,34 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,12 m², fürdőszoba: 4,85 m², előszoba: 5,00 m², kamra: 0,55 m², loggia: 4,64 m².
Összesen kerekítve 54 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 54/716-od hányadrész.
71. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház II. emelet 2. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 17,86 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,29 m², fürdőszoba: 4,82 m², előszoba: 5,86 m², kamra: 0,61 m².
Összesen kerekítve 50 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 50/716-od hányadrész.
8. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház II. emelet 3. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 26,21 m², lakószoba: 12,71 m², konyha: 7,16 m², fürdőszoba: 4,76 m², előszoba: 5,21 m², kamra: 0,66 m².
Összesen kerekítve 57 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 57/716-od hányadrész.
9. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház III. emelet 1. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 21,34 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,12 m², fürdőszoba: 4,85 m², előszoba: 5,00 m², kamra: 0,55 m², loggia: 4,64 m².
Összesen kerekítve 54 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 54/716-od hányadrész.

10. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház III. emelet 2. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 17,86 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,29 m², fürdőszoba: 4,82 m², előszoba: 5,86 m², kamra: 0,61 m².
Összesen kerekítve 50 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 50/716-od hányadrész.
11. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház III. emelet 3. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 26,21 m², lakószoba: 12,71 m², konyha: 7,16 m², fürdőszoba: 4,76 m², előszoba: 5,21 m², kamra: 0,66 m².
Összesen kerekítve 57 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 57/716-od hányadrész.
12. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház IV. emelet 1. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 21,34 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,12 m², fürdőszoba: 4,85 m², előszoba: 5,00 m², kamra: 0,55 m², loggia: 4,67 m².
Összesen kerekítve 54 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 54/716-od hányadrész.
13. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház IV. emelet 2. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 17,86 m², lakószoba: 12,64 m², konyha: 7,29 m², fürdőszoba: 4,82 m², előszoba: 5,86 m², kamra: 0,61 m².
Összesen kerekítve 50 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 50/716-od hányadrész.
14. A Magyar Államot illeti a Tapolca, Wesselényi u. 3. szám alatti I.sz. lépcsőház IV. emelet 3. sorszámmal jelölt öröklakás, amely áll:
lakószoba: 26,21 m², lakószoba: 12,71 m², konyha: 7,16 m², fürdőszoba: 4,76 m², előszoba: 5,21 m², kamra: 0,66 m².
Összesen kerekítve 57 m² alapterülettel és a közös tulajdonban lévő részekből 57/716-od hányadrész.

C./ Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Városgazdálkodási Üzem tapolcai Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház tulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből feltüntetett tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont, külön-külön jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

A társasház tulajdoni illetőség egysége:

A társasházi öröklakások és a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad együtt képeznek egy önálló ingatlant, azokat megosztani, megosztva másra, vagy más társasház-tulajdoni illetőséggel egyeztetni csak valamennyi tulajdonostárs közös megegyezésével lehet. Ilyen értelmű megegyezés esetén az alapító okirat megváltoztatása külön okiratban foglalandó.

Minden tulajdonostárs jogosult azonban arra, hogy használati szempontból, de a közös részek megbontása nélkül a kizárólagos tulajdonban lévő lakrészen belül átalakításokat végezzen abban az esetben, ha az átalakítási munkák a közös tulajdonban lévő szerkezeti részek megbontásával is járnának, úgy a munkák elvégezhetősége felől a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak.

Rendelkezés a tulajdoni illetőséggel:

Mindegyik tulajdonostárs saját tulajdoni illetőségével szabadon rendelkezik, így az egyes illetőségeket eladni, elcserélni, illetve elajándékozni bármely tulajdonostárs a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül jogosult, a jogutód tulajdonostársra ezen alapító okirat rendelkezései is kihatnak, tehát a jogutódlás esetén az új tulajdonosokat ugyanazok a jogok illetik meg, és köteleességek terhelik, mint jogelődeiket.

A társasházépítmény és részeinek használata:

A lakóépülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A használat kérdésében felmerülő vita esetén a tulajdonostársak szótöbbséges határozattal döntenek.

A társasház és alkotórészei karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terhelik, míg az egyes öröklakásokkal kapcsolatos költségek az egyes tulajdonostársakat terhelik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások, pld. kezelési, üzemeltetési költségek, stb. a tulajdonostársak között tulajdoni hányaduk szerint oszlanak meg.

A társasházépületet tűzkár, stb. ellen biztosítani kell.

A külön tulajdonban lévő öröklakások használata:

Az egyes tulajdonostársak kötelesek az öröklakásokat jó karban tartani.

A tulajdonosok felelősek mindazokért a károkért, amelyeket akár saját maguk, akár a lakás használói a rendellenes, vagy az alapító okirat rendelkezéseivel ellentétes használat okoz.

A társasházközösség ügyeinek intézése:

Ezen alapító okiratban megjelölt lakások értékesítését követő harminc napon belül a tulajdonostársak közgyűlést kötelesek tartani. Közgyűlést a továbbiakban a szükséghez képest, de évenként legalább egyszer össze kell hívni. A közgyűlés határozatképes, ha a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmada jelen van. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, úgy a megismételt közgyűlés a tulajdonostársak arányára tekintet nélkül határozatképes. A közgyűlés határozatait szavazattöbbséggel hozza. A tulajdonostársakat szavazati jog tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

Az első közgyűlésen kell meghatározni a felújítási alap képzésének módját, s a felújítási alapba fizetendő hozzájárulást. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezésére a tulajdonostársak kötelesek felújítási alapot létrehozni.

A felújítási alap mértékét a 10/1977./VII.1./PM.sz. rendeletben meghatározott keretek között a közgyűlés állapítja meg.

A közgyűlésen meg kell választani a közös képviselőt. A közös képviselő köteles a közgyűlésnek beszámolni.

A közgyűlés a közös képviselőt bármikor jogosult visszahívni. A közös képviselő a társasházközösség ügyeiben eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget.

Ezen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, s az 1977. évi 11. sz. törvényerejű rendelet rendelkezései az irányadók.

T a p o l c a, 1990. augusztus 02.

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:

TAPOLCA
VÁROSI HATÁROZATI MUNKAKÖZÖSSÉG
..... 8301 TAPOLCA, Pf.: 50. Kistelep. u. 11.
.....
Dr. Kovács István ügyvéd

A Magyar Állam képviseletében

.....

MŰSZAKI LEÍRÁS

Készült: Tapolca, Wesselényi u. 3. sz. alatti épületről

- Ingatlan h tulajdoni lap száma:	1915
- Helyrajzi száma:	2147
- Építésének éve:	1971.
- Lakások száma:	14
- Alapterülete:	218 m ²
- Komfortfokozata:	összkomfortos
- Közművesítése:	víz, villany, közműcsatorna, távhőszolgáltatás

Az épület szerkezeti adatai:

Alapozás:	sávalap
Falszerkezete:	B-3o középblokkos épület
Födémszerkezete:	előregyártott panel födém
Tetőszerkezete:	lapostető légyszigeteléssel
Kémény, szellőző:	falazott és előregyártott
Burkolata:	parketta, mozaiklap

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek:

- I. Az ingatlan területe: 218 m²
- II. Az épület alapszerkezete
- III. Külső tartószerkezetek, térelhatároló falak
- IV. Födémszerkezetek
- V. Kémények és szellőzők
- VI. Vízszintes és függőleges szigetelések
- VII. Tetőhéjázat szigetelés
- VIII. Lépcsők, épületet körülvevő járdák
- IX. Közös használatu helyiségek vakolata, burkolata, nyílászáró- és gépészeti berendezései
- X. Csapadékvíz elvezetés vízszintes és függőleges szerkezeten
- XI. Lakáson belüli és kívüli szennyvíz elvezetés az első fogadó aknáig
- XII. Lakáson kívüli gépészeti vezeték és berendezés
- XIII. Lakáson kívüli közösségi antenna rendszer
- XIV. Fogadó hőközponttól összekötő hőtávvezeték és a tágulási tartály
- XV. Épületen felszerelt villámhárító
- XVI. Épületen belüli helyiségek: lépcsőház, szeméttároló, gyermek kocsi tároló, kerékpár tároló

Földszint:	36,03 m ²
I. emelet:	12,90 m ²
II. emelet:	12,90 m ²
III. emelet:	12,90 m ²
IV. emelet:	12,90 m ²
ÖSSZESEN:	<u>87,63 m²</u>

- XVII. A 2149. HRSZ. nyilvántartott közterületen van elhelyezve a vízmérő, amely a Wesselényi u. 1-3-7. sz. épület vízfelhasználását méri. Az épületeket összekötő vízvezeték a három épület közös tulajdonában marad.
- XVIII. TV. antenna rendszer a Wesselényi u. 3. sz. alatti épületen van elhelyezve. Ellátja a Wesselényi u. 1-3-7. sz. épületek TV. vételi lehetőségét, amelynek a három épület mindenkori tulajdona, jogos használója és fenntartója.
- XIX. Az épületeket összekötő hőtávvezeték a három épület mindenkori lakóközösség tulajdona.

T a p o l c a, 1990. július 20.

Bálint József
HK.részlegvez.