TARTALOM:

I. **A társasház alapítása**

1. Az Alapító és az ingatlan
2. A Társasház
3. A Társasház elnevezése
4. Az alapító okirat

II. **A Társasház-közösség jogalanyisága**

1. A társasház mint a tulajdonostársak közössége
2. A társasház célja és működése

III. **A közös tulajdon**

1. A közös tulajdon
2. A közös tulajdon kialakítása
3. A tulajdoni hányadok
4. Felhatalmazás elidegenítésre

IV. **Az egyes közös tulajdonban maradó, kizárólagos használatú épületrészekre vonatkozó külön rendelkezések**

1. Kizárólagos használat
2. Tárolók

V. **A külön tulajdon**

1. A tulajdonostársak külön tulajdona
2. A lakások
3. Közös tulajdonú (több tulajdonos tulajdonában álló) önálló ingatlanok

VI. **Elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog**

1. Elővásárlási, előbérleti jog lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre

VII. **A Társasház szervezete**

1. A Társasház szervezete: a közgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság
2. A Társasház szerveire vonatkozó részletes szabályok

VIII. **Felelősség a károkért, biztosítás**

1. Felelősség a közös tulajdonban okozott károkért
2. Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért
3. A közös tulajdon biztosítása
4. A helyreállítás költségének viselése

IX. **Szabályzatok (SZMSZ)**

1. Szervezeti és Működési Szabályzat
2. Az SZMSZ módosítása, megszüntetése

...KELET
...NYÍLV... 2021. VII. 12.
190582/0/2021 MELLÉKLET

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem.

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

3. A Házirend
4. Egyéb szabályzatok
5. Az alapító okirat és a szabályzatok értelmezése
6. Jogszabályváltozás

X. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

1. A Társasház módosítása, a társasház törzslapja, az egyes albetétek

XI. Egyéb rendelkezések

1. A Társasház alapító okiratának, szabályzatainak megszegése, kötbér
2. A Társasház iratai, betekintés az iratokba, kihirdetés
3. Irányadó jog
4. Illetékesség
5. Jognyilatkozatok
6. Ellenjegyzés
7. Az alapító okirat hatálya

Az alapító okirat mellékletei

I. számú melléklet az épületben található lakások leírásáról
II. számú melléklet a közös tulajdonú építmények, épületrészek, épület-berendezések, növényzet és műtárgyak meghatározásáról

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

NAGYKANIZSA, ADY UTCA 16. TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRATA
(egységes szerkezetben)

I. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

1. Az Alapítók és az ingatlan

A Nagykanizsa, Ady utca 16. szám tulajdonosai, mint alapítók (továbbiakban: Alapítók) kijelentik, hogy kizárólagos I. szám alatti melléklet szerinti arányú tulajdonukat képezi a **Nagykanizsa, belterület 2050. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 8800 Nagykanizsa, Ady utca 16. szám alatt található lakóház épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

2. A Társasház

A Társasház, természetben Nagykanizsa, Ady utca 16. szám alatt található (meglévő) épület. Ennek megfelelően a Társasház, a I. szám alatt mellékelt létesítmény-leírás szerinti egy épületből - összesen 16 (tizenhat) lakásból áll.

3. A Társasház elnevezése

A Társasház-közösség neve: Nagykanizsa, Ady utca 16. Társasház

II. A TÁRSASHÁZ-KÖZÖSSÉG JOGALANYISÁGA

1. A társasház mint a tulajdonostársak közössége

A Társasház a tulajdonostársak közössége, az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2. A társasház célja és működése

A társasház célja a közös tulajdon fenntartása és működésének biztosítása, valamint a közös vagyon megóvása és gyarapítása mellett a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek folyamatos, zavartalan és rendeltetésszerű használatának, hasznosításának, a lakhatás nyugalmának és feltételeinek megteremtése.

III. A KÖZÖS TULAJDON

1. A közös tulajdon

Közös tulajdon tárgyát képezi a földrészlet, továbbá az épületrész, épületberendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség, amit a jelen alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyság), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha a külön tulajdonba tartozó lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem.

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056225

A közös tulajdonú építményeket, épületrészeket, épület-berendezéseket, növényzetet és műtárgyakat általánosságban a jelen alapító okirat **II. számú melléklete** sorolja fel.

2. **A közös tulajdon kialakítása**

A közös tulajdon kialakításánál alkalmazott módszer: a tulajdoni hányadok számításánál a külön tulajdonban álló lakások, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek 100%-os alapterülettel kerültek számításba vételre.
A tulajdoni hányadok számításának elve: az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya.
A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke: a tulajdonostársak külön tulajdonában álló lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek nagyságához igazodik.

3. **A tulajdoni hányadok**

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed hányadrészből áll. A közös tulajdon közös tulajdoni illetőségként kapcsolódik a külön tulajdonhoz, és azzal együtt, attól elválaszthatatlanul képez önálló ingatlant.

4. **Felhatalmazás elidegenítésre**

Ha valamely közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy másik külön tulajdon bővítésére használható fel (és ehhez a szükséges építési engedély vagy elvi építési engedély rendelkezésre áll) az elidegenítés jogát a Társasház közgyűlése gyakorolja. A közgyűlés határozatában rendelkezni kell a döntés következtében megváltozott külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.
Azoknak a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrészeknek az elidegenítése esetén, amelyeket elhelyezkedésük következtében csakis egyes tulajdonostársak használnak, minden esetben be kell szerezni a kizárólagos használati jogról való lemondó nyilatkozatukat, valamint az elidegenítéshez való hozzájárulásukat.
Az elidegenítésből származó vételár az „üzemeltetési költségek" címszó alatt kerül a társasház bevételei közé.

IV. AZ EGYES KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ, KIZÁRÓLAGOS HASZNÁLATÚ ÉPÜLETRÉSZEKRE VONATKOZÓ KÜLÖN RENDELKEZÉSEK

1. **Kizárólagos használat**

A jelen alapító okirat meghatározza azon közös tulajdonú területeket és helyiségeket, amelyek vonatkozásában az egyes külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosait kizárólagos használati jog illeti meg.
Tulajdonostárs köteles biztosítani, hogy a kizárólagos használatában álló területre a társasház által erre feljogosított személyek a közös tulajdon fenntartása, felújítása érdekében beléphessenek és ott a szükséges munkálatokat elvégezzék.
Tulajdonostárs tudomásul veszi továbbá, hogy közös tulajdoni hányad által megtestesített jogokat a jelen alapító okirat által meghatározott korlátok között gyakorolhatja. A kizárólagos használati jog nem terjed ki a területnek a jelen alapító okiratban megjelölt céltól történő eltérő használatára, beépítésére, illetve átalakítására.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

2. **Tárolók**
Külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosait közös használati jog illeti meg a tároló-helyiségek tekintetében.

V. A KÜLÖN TULAJDON

1. **A tulajdonostársak külön tulajdona**
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a jelen alapító okiratban meghatározott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a hozzájuk tartozó helyiségekkel, a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek védőcsövek, a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, kaputelefon-készülékek, fűtőtestek stb.).
A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal, valamint a közös tulajdonú részek használati jogával együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

2. **A lakások**
Az épületben található lakások leírását és felsorolását az I. számú melléklet tartalmazza.

3. **Közös tulajdonú (több tulajdonos tulajdonában álló) önálló ingatlanok**
Közös tulajdonú önálló ingatlanok társtulajdonosai az ingatlanukra jutó közös költségekért, a Társasházat terhelő, a társtulajdonosokat érintő közös kötelezettséghányadért egyetemlegesen felelnek. Egymás közötti viszonyukban felelősségük tulajdoni hányadukkal arányos.
Ha egy külön tulajdonú önálló ingatlan több személy eszmei osztatlan közös tulajdonát képezi, akkor e személyek kötelesek közösségi képviselőt kijelölni, aki őket a Társasházzal szemben kizárólagosan és önállóan képviseli állandó meghatalmazással. A Társasház szervei kötelesek a közösségi képviselő útján érintkezni az adott önálló ingatlan társtulajdonosaival. A közösségi képviselővel szemben megtett és vele közölt jognyilatkozatok valamennyi társtulajdonossal szemben megtettnek és közöltnek minősülnek.
Egy önálló lakásnak, illetve nem lakáscélú helyiségnek csak egy természetes személy közösségi képviselője lehet. Ha a közösségi képviselő szavaz, a társtulajdonosok szavazata érvénytelen.
A képviseleti jogosultságot a közösségi képviselőnek eljárása során igazolnia kell és haladéktalanul köteles bejelenteni meghatalmazása létrejöttét és megszűnését. A bejelentés elmulasztásával okozott kárt köteles megtéríteni.
Ha a külön-tulajdonú önálló ingatlan társtulajdonosai nem választanak, illetve nem jelentenek be közösségi képviselőt, az egyik társtulajdonos által megtett jognyilatkozatot valamennyi társtulajdonos által megtettnek kell tekinteni.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI, ELŐBÉRLETI, ELŐHASZONBÉRLETI JOG

1. **Elővásárlási, előbérleti jog lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre**
A külön tulajdonban álló lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló, külön tulajdonban lévő helyiségekre a tulajdonostársakat elővásárlási, előbérleti jog nem illeti meg.

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36086925

VII. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. **A Társasház szervezete: a közgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság**
A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.
A Társasház ügyintézését a közös képviselő látja el.
A Társasház működésének ellenőrzését a számvizsgáló bizottság végzi.

2. **A Társasház szerveire vonatkozó részletes szabályok**
A Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelességeire, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozó részletes szabályokat a jelen alapító okirat III. számú mellékleteként csatolt Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza, határozza meg.

VIII. FELELŐSSÉG A KÁROKÉRT, BIZTOSÍTÁS

1. **Felelősség a közös tulajdonban okozott károkért**
A közös tulajdonban okozott károk fedezetét a közös költségből kell megelőlegezni és viselni. Nem viselhető a kár a közös költségből, ha az másra áthárítható és a kárigény érvényesíthető. Több károkozó felelőssége egyetemleges.
Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs, a közös tulajdont képező építményrészekben, felszerelésekben vagy mások külön tulajdonában álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben neki felróhatóan, így például rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.
A külön tulajdonba kerülő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban és nem lakás céljára szolgáló helyiségben, vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeztek, a kár forrását képező külön tulajdonú lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori tulajdonosa felelős, kivéve ha ezen károkat a külön tulajdonú illetőségen belül lévő, de közös tulajdonban lévő víz-, gázvezeték vagy csatorna- berendezés okozta.

2. **Felelősség a külön tulajdont használó harmadik személyért**
A tulajdonostárs a lakótársáért, bérlőjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát jogszerűen és szerződésszerűen átengedte, közvetlenül és korlátlanul, azaz úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna.

3. **A közös tulajdon biztosítása**
A társasház közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit csakúgy, mint a külön tulajdoni lapokra felvett és külön társasház-tulajdoni illetőségeket képező ingatlanokat mindennemű kár ellen a jelen alapító okirat rendelkezése szerint biztosítani kell. A külön tulajdoni illetőségek biztosítása a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak is elsődleges kötelezettsége.
A közös tulajdonban maradó építményrészek és felszerelések biztosítási díja, költsége a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

4. **A helyreállítás költségének viselése**
Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, úgy a közgyűlés dönt, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás. A többletköltséget a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felel, vagy a károsodás

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

természetes használódásból ered, úgy a helyreállítás illetve a javítás teljes költsége a tulajdonostársakat terheli, szintén tulajdoni hányaduk arányában.

IX. Szabályzatok

1. **Szervezeti és Működési Szabályzat**

A Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozó részletes szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban: SZMSZ) tartalmazza, határozza meg.
Ha a jelen alapító okirat valamely kérdést szabályoz, de megengedi, hogy az SZMSZ eltérően is szabályozzon, akkor az SZMSZ eltérő szabályozása nem minősül a jelen alapító okirat módosításának és az SZMSZ szabályai ekkor is valamennyi tulajdoni hányad 1/2-es többségével módosíthatók.
Az SZMSZ-t az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

2. **Az SZMSZ módosítása, megszüntetése**

Az SZMSZ-t a Társasház közgyűlése módosíthatja.
Az SZMSZ megszüntetése valamennyi tulajdoni hányad egyhangú döntése és csak az alapító okirat ugyanilyen arányú egyidejű módosításával lehetséges. Az SZMSZ csak akkor tekinthető megszűntnek, ha rendelkezéseinek az a része, amit jogszabály a társasház működéséhez kötelezően előír, a jelen alapító okiratba visszakerül.

3. **A Házirend**

A Társasház rendjét, a tulajdonostársak egymáshoz való viszonyát a Házirend tartalmazza, határozza meg.

4. **Egyéb szabályzatok**

A közgyűlés Szervezeti és Működési Szabályzaton és Házirenden túl alkothat:
- tűzvédelmi szabályzatot,
- balesetvédelmi szabályzatot,
- környezetvédelmi szabályzatot,
- a közös tulajdon használatára és hasznosítására vonatkozó szabályzatot,
- külső szerződéses jogviszonyainak és a tagjaival kötendő szerződéseinek szabályozására az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályzatot
- pénzkezelési szabályzatot.

5. **Az alapító okirat és a szabályzatok értelmezése**

Amennyiben a tulajdonostársak között a jelen alapító okiratot vagy a szabályzatokat illetően értelmezési nézetkülönbségek merülnek fel, úgy az SZMSZ, a Házirend és az egyéb szabályzatok adott rendelkezését úgy kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az megfeleljen a jogszabályi előírásoknak és a jelen alapító okirat eredeti céljának, valamint ne akadályozza a Társasház működését, üzemeltetését, igényérvényesítését, vagy a közgyűlés döntéshozatalát és egyben elérje a szándékolt gazdasági és közösségi célokat.
Amennyiben valamely kérdést sem a jelen alapító okirat, sem a szabályzatok, sem közgyűlési határozat nem szabályoz, és szabályozási igény miatt ezek kiegészítése szükséges, úgy a társasházi tulajdonostársak kötelesek olyan szabályozást alkalmazni, amely tükrözi a jelen alapító okirat és a szabályzatokkal eredetileg elérni kívánt célokat.
Amennyiben a jelen alapító okirat, a szabályzatok, valamint a közgyűlési határozatok egyes rendelkezései érvénytelennek bizonyulnak, úgy ez nem eredményezi az adott szabályzat illetve határozat egészének az érvénytelenségét, kivéve, ha kötelező jogi

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

Markotán Tibor
közös képviselő
Társasház Nagykanizsa, Ady u. 16. sz.
képviseletében

Dr. Balogh Attila
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

norma ellentétesen rendelkezik. Az érvénytelen rendelkezés helyett olyan szabályozást kell alkotni, amely jogszerű és leginkább megfelel a társasházi tulajdonostársak szabályzat-elfogadása idején fennállott illetve a határozat meghozatalakor érvényesülő akaratát és jogszerű.

6. **Jogszabályváltozás**

Az Alapító Okirat, a Szabályzatok vagy határozatok rendelkezéseit kógens módon meghatározó jogszabály változása a jelen alapító okirat, a Szabályzatok vagy határozatok rendelkezéseit a nélkül módosítja, hogy abban a tulajdonostársak a változásokat keresztülvezetnék, kivéve, ha jogszabály másként rendelkezik vagy a változás folytán hatályba lépő jogi rendelkezés nem kógens.

X. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. **A Társasház módosítása, a társasház törzslapja, az egyes albetétek**

Tulajdonosok az Alapító Okirat módosítás benyújtásával kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz arra, hogy a ZMKH Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. a jelen társasház alapító okirat módosítást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, és a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 52-55.§-ainak megfelelően:

- a társasház törzslapjára egységes és önálló társasház-tulajdonként jegyezze be a fennálló épületként jelzett, 1 (egy) épületből álló Társasházat; A bejegyzés során jegyezze be az ingatlan jogi jellegeként azt, hogy társasház.
- a társasházi külön tulajdoni lapokra önálló ingatlanként (albetétként) jegyezze be:
  - az egyes külön tulajdonba kerülő épületrészeket és a hozzájuk alkotórészként kapcsolódó eszmei osztatlan közös tulajdoni hányadokat,
  - a jelen Alapító Okirat I. sz. mellékletében foglaltak szerint az épületben található lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tulajdoni lapokat nyissa meg a **2050/A/1 - 2050/A/16** helyrajzi szám alatt,
  - valamint a nyitandó külön lapokra a tulajdonosok tulajdonjogát jegyezze be.

XI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. **A Társasház alapító okiratának, szabályzatainak megszegése, kötbér**

A jelen alapító okiratot, illetve a Szabályzatokat megszegő tulajdonostársat a Társasház közgyűlése, illetve a Társasház közös képviselője 1 (egy) alkalommal írásban felszólítja a szabályszegő magatartás felhagyására, illetve a mulasztás teljesítésére (a továbbiakban: szerződésszegés).

Amennyiben a felszólításban a teljesítésre meghatározott határidő eredménytelenül telik el, szerződésszegésenként a Társasház közgyűlésének, vagy közös képviselőjének felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül, a felhívásra okot adó körülmény évében fennálló, előre kalkulálható egyéves befizetési kötelezettségének megfelelő összeget köteles a Társasház részére kötbérként megfizetni.

2. **A Társasház iratai, betekintés az iratokba, kihirdetés**

A Társasház iratai 3 példányban és magyar nyelven készülnek. Az iratokról az arra igényt tartó költségére fénymásolat készíthető és adható ki. Nem adható ki olyan irat, amelynek arra illetéktelen általi megismerése személyiségi jogokat és adatvédelmi szabályokat sért.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

A fizetési kötelezettségekkel, birtoklással, használattal, hasznok szedésével és hasznosítással összefüggő iratok, valamint a Társasház-közösség ügyeiben született bírósági és hatósági iratok tulajdonostárs részére történő hozzáférhetővé tétele nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek, üzleti vagy magántitok-sértésnek.
A jelen alapító okiratot és a szabályzatokat valamennyi tulajdonostársnak rendelkezésére kell bocsátani. Ez érvényesül a hivatkozott iratok módosításaira és javított példányaira is, valamint eltérő szabályozás hiányában a közgyűlési határozatokra is.
A hivatkozott iratok azokkal szemben nyilvánosnak minősülnek, akik hitelt érdemlően igazolják azt, hogy a Társasház közös ügyeinek intézésében, a fenntartásban, felújításban, korszerűsítésben érdekeltek vagy a külön vagy közös tulajdonon tulajdonjogot vagy használati jogot kívánnak szerezni.
Jelen Alapító Okiratot és a Szabályzatokat hatósági vagy bírósági eljárás céljából valamennyi társasházi szerv és a tulajdonostársak szabadon használhatják. A jelen bekezdésben szabályozott nyilvános felhasználás vagy hozzáférhetővé tétel nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek vagy magán- vagy üzleti titok megsértésének.
A Társasház a lépcsőházak földszintjén üveglappal borított zárható hirdetőtáblát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, a Társasház működésével kapcsolatos tájékoztatóit, közleményeit, a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti jogokkal kapcsolatos, valamint adásvételi ajánlattételi felhívásait függeszti ki. Más irat kifüggesztése nem megengedett.

3. **Irányadó jog**

A jelen alapító okiratra és a szabályzatokra valamint ezek értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni.
A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre az SZMSZ, illetve a Társasház egyéb szabályzatai, a Polgári Törvénykönyv és a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.
A jelen alapító okirat, illetve a szabályzatok rendelkezései nem mentesítik a tulajdonostársakat a vonatkozó jogszabályokban engedélyek, hatósági hozzájárulások beszerzése, bejelentési kötelezettségük teljesítése alól.

4. **Illetékesség**

A tulajdonostársak egymás közötti, továbbá a tulajdonostárs és a Társasház közötti jogvitákat mindenek előtt tárgyalásos úton, egymás és a többi tulajdonostárs birtoklásának és használatának zavarása nélkül kell megoldani. A vita megoldásában a közös képviseleti szervnek aktívan, elfogulatlanul és tárgyszerűen kell közreműködnie.
Az esetleges peres vagy peren kívüli bírósági eljárás esetén az Alapító és a tulajdonostársak alávetik magukat a társasház székhelye szerint hatáskörrel rendelkező rendes bíróság kizárólagos illetékességének.

5. **Jognyilatkozatok**

Az Alapító Okirat és a Szabályzatok illetve a közgyűlés határozatai alapján szükséges jognyilatkozatok írásban érvényesek.
Ezen Alapító Okiratot az Alapítók egyetértésük jeléül külön aláíróíven írják alá. Aláírásukkal kijelenti, hogy a közös tulajdon használata és hasznosítása, fenntartása, felújítása, korszerűsítése és bővítési feladatai körében közös tulajdoni illetőségük arányában az Alapítókat illető jogok és az általuk vállalt kötelezettségek rájuk eső részét változatlan terjedelemben gyakorolják és teljesítik.
Alapítók kijelentik, hogy sem szerzési sem elidegenítési képességében nincsenek korlátozva, illetve akadályoztatva.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

6. **Ellenjegyzés**

A jelen alapító okiratot és annak módosítását - ideértve a közgyűlés elidegenítéséről, valamint a szervezeti működési szabályzat megalkotásáról szóló határozatát - közokiratba vagy ügyvéd jogkörén belül jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelen alapító okiratot - ha a törvény kivételt nem tesz - valamennyi tulajdonostársnak alá kell írni.

7. **Az alapító okirat hatálya**

A jelen alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaikra.

A tulajdonostárs az idegenhasználat vagy az ingatlanon történő rendelkezési jog bármely teljes vagy részleges átengedése, avagy tulajdon-átruházás esetén köteles kikötni, hogy a nem tulajdonos használó, a rendelkezésre jogosult, vagy a vevő nyilatkozzon úgy, hogy a jelen Alapító Okirat és a Szabályzatok rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek fogadja el.

Jelen alapító okiratot tulajdonosok képviseletében elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2021. július 19.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

NAGYKANIZSA, ADY UTCA 16. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA
I. SZÁMÚ MELLÉKLETE

Az épületben található lakások leírását és felsorolása:

1. Honti István Tamás (születési neve: Honti István Tamás / anyja neve: Kerekes Katalin / született: Pécs, 1964.03.09/ lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. szám) 1/1 tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/1** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház földszint 1. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

2. Popovics István Józsefné (születési neve: Tóth Mária / anyja neve: Pongrácz Katalin / született: Belezna, 1956.08.14 / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Hunyadi utca 33-35. földszint 2. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/2** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 60 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház földszint 2. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha, 2 szoba és félszoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek ~~741~~ 736/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

3. Nagy Attila (születési neve: Nagy Attila / anyja neve: Meleg Katalin / született: Nagykanizsa, 1968.07.23. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Liszt Ferenc utca 2. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/3** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház földszint 3. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

4. Szakács Benőné (születési neve: Kámfor Magdolna / anyja neve: Enyingi Róza / született: Györgykaján, 1932.02.26. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. A. ép. földszint 4. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/4** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház földszint 4. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

5. Móricz István (születési neve: Móricz István / anyja neve: Babics Julianna / született: Budapest, 1927.02.08. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. A. ép. 1. emelet 1. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/5** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 1. emelet 1. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

6. Szalai Márta (születési neve: Szalai Márta / anyja neve: Györe Rozália / született: Zalacséb, 1945.10.21. / lakcíme: 8995 Zalacséb, Kossuth Lajos utca 28. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/6** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 60 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 1. emelet 2. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha, 2 szoba és félszoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek ~~741~~ 736/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

7. Kelemen Attila (születési neve: Kelemen Attila / anyja neve: Csuha Rózsa / született: Nagykanizsa, 1974.09 27. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Hajgató Sándor utca 17. szám) és **Kelemenné Szerdahelyi Edina** (születési neve: Szerdahelyi Edina / anyja neve: Árok Magdolna / született: Nagykanizsa, 1982.11.07. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Hajgató Sándor utca 17. szám) **1/2-1/2 arányú** tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/7** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 1. emelet 3. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

8. Bartalos Istvánné (születési neve: Gécsek Erzsébet / anyja neve: Czuppos Mária / született: Nagykanizsa, 1942.02.18. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. A. ép. 1. emelet 4. szám) és **Bartalos Attila** (születési neve: Bartalos Attila / anyja neve: Gécsek Erzsébet / született: Nagykanizsa, 1974.03.29. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. A. ép. 1. emelet 4. szám) 1/2-1/2 tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/8** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely az A lépcsőház 1. emelet 4. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

9. Bátorfi Éva (születési neve: Bátorfi Éva / anyja neve: Ormos Mária Erzsébet / született: Nagykanizsa, 1967.10.08. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. 2. emelet 1. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/9** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 2. emelet 1. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik. + 11,76 m² szőlő

10. Fekete Gábor (születési neve: Fekete Gábor / anyja neve: Bolgár Judit / született: Nagykanizsa, 1967.12.01. / lakcíme: 7630 Pécs, Palahegy u. 58/1. szám) és **Fekete Adrienn Márta** (születési neve: Fekete Adrienn Márta / anyja neve: Bolgár Judit / született: Nagykanizsa, 1969.01.22. / lakcíme: 7630 Pécs, Nagy Imre út 18. 1. emelet 4. szám) 1/2-1/2 tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/10** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely az A lépcsőház 2. emelet 2. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

11. Hajas Kálmánné (születési neve: Tuboly Etelka / anyja neve: Simon Etelka / született: Tormafölde, 1938.12.27. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Bartók Béla utca 7. 1. lph. 3. emelet 2. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/11** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 2. emelet 3. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

12. Sárvári Ferencné (születési neve: Jakab Magdolna / anyja neve: Kárász Erzsébet / született: Nagyatád,1962.07.21. / lakcíme: 8833 Fityeház, Ady utca 30. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/12** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 2. emelet 4. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

13. Major Lászlóné (születési neve: Deli Erzsébet / anyja neve: Ott Rózsa / született: Belezna, 1954.12.11. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, József Attila utca 10. szám) és **Major László** (születési neve: Major László / anyja neve: Papp Teréz / született: Nagykanizsa, 1950.08.02. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, József Attila utca 10. szám) 1/2-1/2 tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/13** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely az A lépcsőház 3. emelet 1. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

14. Kovács László Lajos (születési neve: Kovács László Lajos / anyja neve: Török Emília / született: Nagykanizsa, 1987.12.08. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. 3. emelet 2. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/14** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 3. emelet 2. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

15. Matus István Antal *(születési neve: Matus István Antal / anyja neve: Lovrek Mária / született: Nagykanizsa,1952.01.17. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Ady Endre utca 16. szám) és* ***Matus Istvánné*** *(születési neve: Boldi Mária / anyja neve: Szabados Rozália / született: Surd, 1956.11.01. / lakcíme: 8833 Fityeház, Ady Endre utca 50. szám) 1/2-1/2 tulajdonába kerül a Nagykanizsa* ***2050/A/15*** *helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 62 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely az A lépcsőház 3. emelet 3. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek ~~731~~/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.*

16. Szörcsök Melinda (születési neve: Szörcsök Melinda / anyja neve: ~~Vörös~~ Ilona / született: 1975.01.15 lakcíme: 8360 Keszthely Esze Tamás utca 12. szám) kizárólagos tulajdonába kerül a Nagykanizsa **2050/A/16** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 48 m² nagyságú ingatlan, a hozzá tartozó 4,56 m² loggiával, amely A lépcsőház 3. emelet 4. sorszámmal jelzett és előszoba, kamra, WC, fürdőszoba, konyha és 2 szoba megnevezésű helyiségekből áll. Az ingatlanhoz a tulajdonközösségben maradó részek 599/10000 arányú tulajdoni hányada tartozik.

Nagykanizsa, 2021. július 19.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

NAGYKANIZSA, ADY U. 16. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA
II. SZÁMÚ MELLÉKLETE
A KÖZÖS TULAJDONÚ ÉPÍTMÉNYEK, ÉPÜLETRÉSZEK, ÉPÜLET-BERENDEZÉSEK, NÖVÉNYZET ÉS MŰTÁRGYAK MEGHATÁROZÁSA

A lakások mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek az épületnek a tervrajzon és a műleírásban feltüntetett következő épületrészei, felszerelései és berendezései:

I.	Telek: 388 m^2	
II.	Épületszerkezetek: Alap-, fő és válaszfalak külső vakolatokkal és azok a belső vakolatok, amelyek a közösségben maradt, közös célra szolgáló épületrészekhez tartoznak, továbbá födémek és azokon lévő feltöltés, lapostető szerkezet és tartozékai, kémények, szellőzők, bádogszerkezetek.	
III.	Az összes víz elleni szigetelés, csapadékvíz elvezető csatorna.	
IV.	Épületgépészet: Víz-, gáz-, villany- és csatornahálózat a közművektől a külön tulajdonú leágazó vezetékig.	
A közös tulajdonú helyiségek		
Pinceszinten		**m^2**
V.	Tárolók 1	27,63
VI.	Tárolók 2	23,57
VII.	Feljáró	7,85
VIII.	Vízóra	2,18
IX.	Belső tér 1	19,25
X.	Belső tér 2.	13,75
XI.	Előtér	4,50
Földszinten		**m^2**
XII.	Lépcsőház	27,23
I. emeleten:		**m^2**
XIII.	Lépcsőház	27,23
II. emeleten:		**m^2**
XIV.	Lépcsőház	27,23
XV.	Szárító	11,76
III. emeleten:		**m^2**

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

XVI.	Lépcsőház	27,23
XVII.	Tetőkijáró	1,96
Tetőszinten:		**m²**
XVIII.	Lapostető	312,67

A fent felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog a társasházlakások mindenkori tulajdonosait, az I. mellékletben a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Nagykanizsa, 2021. július 19.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, ADY U. 16. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán 2021. július 19. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

alsó-t mint vételár

A ~~tulajdonjog bejegyzése~~ a határozat szerint megtörtént.

Nagykanizsa, 20..... év ..... hó ..... nap

2021 01 19

.....

aláírás