Társasház tulajdont alapító okirat

...ral mindenben megegyező hiteles másolat.
Nagykanizsa, 2020. OKT. 28.
...

Amely létrejött **TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** /székhelye: 8800 Nagykanizsa, Dózsa Gy.u.132.sz., képviseli Takács Tibor ügyvezető, 8800 Nagykanizsa, Dózsa Gy.u.132.sz.lakos, cégjegyzék szám: Cg.20-09064323, adószám: 11907059-2-20, statisztikai számjel: 11907059-45-21-113-20/ , **Takács Tibor** /1 661017 5789, an.: Dömök Mária/ és **Takács Tiborné** sz. Sárecz Mária /2 590214 7052, an.: Szabó Mária/ mindketten 8800 Nagykanizsa, Dózsa Gy.u.132.sz.lakos szerződő felek között az alábbiak szerint:

Szerződő felek megállapítják, hogy a **nagykanizsai 1817.hrsz**.alatt felvett belterületi, kivett művelési ágú, üzlet, iroda, lakás, udvar, raktár, tároló, garázs megnevezésű, 2516 m2 területű ingatlan 12/14-ed tulajdoni illetősége a TT.Kanizsa Bau KFT., és 2/14-ed tulajdoni illetősége egymás közt azonos arányban Takács Tibor és Takács Tiborné sz.Sárecz Mária tulajdonát képezi. Az ingatlant terheli a Postabank és Takarékpénztár RT. javára 35.000.000.-Ft és 25.000.000.-Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog.
Szerződő felek a fent megjelölt ingatlanra társasház tulajdont alapítanak a jelen okiratba foglalt Társasház tulajdont alapító okirat tartalmának megfelelően a társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII.tv. rendelkezéseinek megfelelően, a társasház alakuló közgyűlésén egyhangú szavazással elfogadott.

A.

Társasház tulajdont alapító tagok

Szerződő felek megállapítják, hogy a társasház tulajdont alapító tagok megegyeznek a jelen okirat fejrészében felsorolt tulajdonostársakkal.

B.

Közös tulajdonú építményrészek, berendezések és felszerelések

A közös tulajdonba tartozik az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
Az épület tartószerkezetei, az épület biztonságát /állékonyságát /, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

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

A közgyűlés a birtoklás, a használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

FÖLDHIVATAL NYILVÁNTARTÁSA
2020. ÉVRE 15
ÉRKEZ:
35805

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tulajdonjog – a társasházakról szóló törvényben meghatározott esetek kivételével – egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A társasház közösségének közös tulajdonába tartozik:

I. Földrészlet /telek/ 2516 m2
II. Alap és felmenő falak, födémek, kémények, pincefalak
III. Födémszerkezetek héjazattal, összes bádogosszerkezettel
IV. Kazánház / alaprajzon pinceszinti 1.sz.tároló/
V. Lépcsőház
VI. Külső homlokzat vakolat
VII. Víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek leágazó vezetékéig
VIII. Csatorna alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékéig
IX. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú illetőségek árammérő órájáig
X. Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérő órájáig
XI. Épület körüli járda és térbeton.

A fent felsorolt közös tulajdon tekintetében a tulajdonjog az öröklakások mindenkori tulajdonosait a C. fejezetben a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett tulajdoni hányadok arányában illeti meg.

C.

Külön tulajdonba kerülő építményrészek és a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad

Az egyes tulajdonostársak
külön tulajdonába kerülnek:

1. **TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonába kerül a pinceszinten lévő **1817/A/1.hrsz.** 188.96 m2 alapterületű, raktár, a közös tulajdonból hozzá tartozó 220/1000 tulajdoni hányaddal

2. **TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonába kerül a földszinten lévő **1817/A/2.hrsz.** 151.44 m2 alapterületű, raktár és galérián elhelyezett iroda, a közös tulajdonból hozzá tartozó 176/1000 tulajdoni hányaddal

3. **TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonába kerül a földszinten lévő **1817/A/3.hrsz.**, 38.10 m2 alapterületű, gépjárműtároló, a közös tulajdonból hozzá tartozó 44/1000 tulajdoni hányaddal.

4. **TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonába kerül a földszinten lévő **1817/A/4.hrsz.**, 248.53 m2 alapterületű, üzlettér, 2 bemutatóterem, előtér, szertár, mosdó és WC. helyiség, a közös tulajdonból hozzá tartozó 290/1000 tulajdoni hányaddal.

5. **Takács Tibor és Takács Tiborné sz. Sárecz Mária** egymás közt azonos arányú, osztatlan közös tulajdonába kerül az emeleten lévő **1817/A/5.hrsz.** 133.18 m2 alapterületű, 3 szoba, nappali-lakótér,konyha, kamra, 2 közlekedő, fürdőszoba, mosókonyha, gardrob-előtér helyiségekből álló lakás, a hozzá tartozó erkéllyel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 155/1000 tulajdoni hányaddal.

6. **TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonába kerül az emeleten lévő **1817/A/6.hrsz.** 98.87 m2 alapterületű, Közlekedő, iroda, irattár, teakonyha, női mosdó előtér, női WC., férfi mosdó, zuhanyozó, férfi WC. helyiségekből álló kereskedelmi szervíz egység, a közös tulajdonból hozzá tartozó 115/1000 tulajdoni hányaddal.

D.

A külön tulajdonú ingatlanokra bejegyzett terhek.

Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlant jelzálogjog terheli összesen 60.000.0000.-Ft azaz Hatvan-millió forint erejéig a Postabank és Takarékpénztár RT. 1132 Budapest Váci u.48.sz. – eljár Nagykanizsai Fiók, Nagykanizsa, Fő u.24.sz. – javára. Tudják a szerződő felek, hogy a társasháztulajdon bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

Ezért a jelen társasháztulajdont alapító okirathoz csatolni kell a Fölhivatalhoz a Postabank és Takarékpénztár RT-vel megkötendő megállapodás arról, hogy a jelzálogjog bejegyzése mely ingatlanokra történik.

E.

Rendelkezés a tulajdoni különlapok megnyítására az ingatlannyilvántartásban

Szerződő felek kérik, hogy a Nagykanizsai Körzeti Földhivatal a társasháztulajdon alapítását az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be.

Ennek során a B. fejezetben felsorolt és a társasház közös tulajdonába kerülő építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a közös telekkel a társasház **1817/0**.hrsz.törzslapján, a C. fejezetben felsorolt egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanokat az ott megjelölt 1817/A/1 – 1817/A/6.hrsz.-ok alatt újonnan nyitandó társasházi tulajdoni különlapokra önálló ingatlanokként jegyezze be és az egyes hrsz-oknál megjelölt tulajdonosok javára az ott írt tulajdoni arányban a tulajdonjogot jegyezze be.

Az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanoknál a C. fejezetben írtak szerint jegyezze be az egyes külön tulajdonú lakásingatlanokhoz a közös tulajdonból tartozó tulajdoni hányadot is.

Szerződő felek kérik továbbá, hogy a D. fejezetben megjelölt terheket a jelzálogjog jogosultjával kötött megállapodást tartalmazó okirat rendelkezéseinek megfelelően jegyezze be.

F.

A társasház működése

A társasház tulajdont alapító tagok a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit külön okiratba foglalt szervezeti-működési szabályzatba foglalják.

A társasház tulajdonostársainak közössége 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, viseli a közös tulajdon terheit.
Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A jelen alapító okirat felhatalmazást ad a társasház tulajdonosainak közössége részére, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlan rész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.
A közgyűlés határozata az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésre alkalmas okirat.

Szerződő felek egyhangúan elhatározták, hogy a közösség neve:

Nagykanizsa, Dózsa György u.132.sz. Társasház Közösség.

Ezen a néven kérik a Földhivatalnál ingatlan-nyilvántartásba vételüket.

A társasházközösség tagjai tudják, hogy a társasház legfőbb szerve a közgyűlés.

A társasház közös ügyeinek intézésére, képviseletének ellátására maguk közül, a törvényben előírt módon, közgyűlésen hozott határozattal közös képviselőt választanak.

A társasházközösség tagjai közgyűlésen úgy döntöttek, hogy a Társasházakról szóló törvény rendelkezései szerint szervezeti és működési szabályzatot nem alkotnak, a társasház működésére a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A társasházi közösség tagja lehet minden magyar és külföldi állampolgár, aki a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlant adásvétel, öröklés vagy egyéb más törvényes jogcímen megszerezte.

A külön tulajdonú ingatlan eladása esetén az adásvételi szerződésben, illetve egyéb tulajdonjog szerzésére feljogosító okiratban megjelölt időpontig az eladó, illetve korábbi tulajdonos, majd a megjelölt időponttól kezdődően az új tulajdonos köteles a közösséggel szemben fennálló kötelezettségeket teljesíteni, az új tulajdonos köteles a jelen alapító okirat rendelkezéseit elfogadni és saját magára nézve kötelezőnek elismerni.

Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Az alapító okirat módosításáról szóló okirat csak az alapító okiratra előírt alakiságok betartásával érvényes, a változást az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez be kell jelenteni.

Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

A társasház tulajdont alapító tagok tudják, hogy a jelen alapító okirat érvényességéhez z ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjainak a hozzájárulása illetve a velük megkötendő egyezség szükséges.

A jelen alapító okiratban nem érintett egyéb kérdésekben a 2003.évi CXXXIII. Törvény a társasházakról és a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A társasház közösség a társasháztulajdont alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan nyilvántartási eljárásban képviseletük ellátásával meghatalmazzák dr.Sebestyénné dr.Szőnyi Mária – 8800 Nagykanizsa, Király u.47.sz. – ügyvédet.

Alulírott tulajdonostársak, mint társasháztulajdont alapító tagok a fenti okiratot elolvasás és megértés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, a jelen volt tanúk előtt, helybenhagyva, saját kezűleg aláírták.

Kelt Nagykanizsa, 2004. április l.
Előttünk, mint tanúk előtt:

TT KANIZSA BAU
Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató KFT.
Nagykanizsa, Dózsa Gy. u. 132.
Adószám: 11907059-2-20
Tel.: 93/516-933; Fax: 93/516-648

Tanú neve és lakcíme:
VEMETH MELINDA
8800 Nagykanizsa
Templom Gy. 2/A

TT Kanizsa BAU Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, képv.: Takács Tibor ügyvezető

Takács Tibor

Takács Tiborné

Tanú neve és lakcíme:
DUBB JÓZSEFNÉ
8800 Nagykanizsa Balaton u 12/2

Záradék: Ellenjegyzem:
Dr.Sebestyénné dr.Szőnyi Mária - 8800 Nagykanizsa,Király u.47.sz.- okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd.
Nagykanizsa, 2004.április l.

DR. SEBESTYÉNNÉ
DR. SZŐNYI MÁRIA
ügyvéd
Nagykanizsa, Király u. 47.
Tel.: 93/325-892