ÉRKEZETT 2019 ÁPR. 0 1
ÉRK.NYTSZ.
ELŐADÓ
MELLÉKLET
IKT.SZÁM
3396 - 2019

NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATA
(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

8800 NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZÁM

NAGYKANIZSA, BELTERÜLET 1847/11. HELYRAJZI SZÁM

Az eredetivel mindenben megegyező hiteles másolat.
Nagykanizsa, 2019. NOV. 07.
aláírás

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
3. A Házirend
4. Egyéb szabályzatok

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

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, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRATA
(egységes szerkezetben)

I. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

1. Az Alapítók és az ingatlan

A Nagykanizsa, Dózsa György utca 138-140. szám tulajdonosai, mint alapítók (továbbiakban: Alapítók) kijelentik, hogy kizárólagos I. szám alatti melléklet szerinti arányú tulajdonát képezi a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál, Nagykanizsa, belterület **1847/11. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 8800 Nagykanizsa, Dózsa György utca 138-140. szám alatt található lakóház épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A társasház épület 1847/11 helyrajzi számú földterületen épült fel azzal, hogy a 1847/11 helyrajzi számú ingatlan 51/100 tulajdoni aránya illeti meg a jelen okiratban alapított társasházat és 49/100 tulajdoni arányban tulajdonosa a Nagykanizsa, Irtás utca 1-3. Társasház.

2. A Társasház

A Társasház, természetben Nagykanizsa, Dózsa György utca 138-140. 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, Dózsa György utca 138-140. 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,

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

épület-berendezés és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.
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, míg a külső tartózkodók (teraszok) 50%-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, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

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.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
jogtanácsos, jegyző, ügyvéd
KASZ: 36056925

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

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

Dr. Balogh Attila
ügyvéd
DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

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 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.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd, ellenjegyző
KASZ: 36056925

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 alapítása, a társasház törzslapja, az egyes albetétek**

Tulajdonosok az Alapító Okirat benyújtásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és kérik a Földhivatalt arra, hogy:

- a társasház törzslapjára egységes és önálló társasház-tulajdonként jegyezze be a fennálló épületként jelzett, 1 (egy) épületből álló Nagykanizsa, Dózsa György utca 138-140. Társasház **51/100 arányú tulajdonjogát**; 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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tulajdoni lapokat nyissa meg a **1847/11/A/1 - 1847/11/A/16** helyrajzi szám alatt,
  - valamint a nyitandó külön lapokra 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.

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 ér-

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

Dr. Balogh Attila ügyvéd Nagykanizsa, Platán sétány

demlően 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.

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.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

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, 2019. március 18.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán, 2019. március 18. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd
KASZ: 36056925

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 NAGYKANIZSA

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA
I. SZÁMÚ MELLÉKLETE

NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138.

1. **Németh József** (születési neve: Németh József / anyja neve: Csete Mária / született: 1949. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 138. szám) és **Németh Józsefné** (születési neve: Németh Rozália / anyja neve: Molnár Erzsébet / született: 1954. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA, Dózsa György utca 138 földszint 1. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **fszt. 1. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen: 73 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/1.**
Tulajdoni hányad: **725/10000.**

2. **Balogh Zsuzsanna** (születési neve: Balogh Zsuzsanna / anyja neve: Gombor Magdolna / született: 1958. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 138. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **fszt. 2. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 1 fél szobás lakás, összesen 43 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/2.**
Tulajdoni hányad: **425/10000.**

3. **Illés Patrik** (születési neve: Illés Patrik / anyja neve: Izsó Tímea Erzsébet / 1998. / lakcíme: 8887 BÁZAKERETTYE Rákóczi út 11. szám) és **Illés Ferenc** (születési neve: Illés Ferenc / anyja neve: Lukács Sára / született: 1973. / lakcíme: 8887 BÁZAKERETTYE Rákóczi út 11. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi az **I. em. 3. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 2 fél szobás lakás, összesen 61 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/3.**
Tulajdoni hányad: **605/10000.**

4. **Ács Katalin** (születési neve: Ács Katalin / anyja neve: Ódor Emília / született: 1955. / lakcíme: 8360 Keszthely, Mátyás király u. 27. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi az **I. em. 4. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen 73 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/4.**
Tulajdoni hányad: **725/10000.**

5. **Antal Károly** (születési neve: Antal Károly / anyja neve: Sütő Ilona / született: 1957. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 138. 2/5. szám) és **Antal Károlyné** (születési neve: Bundics Zsuzsanna / anyja neve: Bek Ilona / született: 1958. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 138. 2/5. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **II. em. 5. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 2 fél szobás lakás, összesen 61 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/5.**
Tulajdoni hányad: **605/10000.**

6. **Szabóné Hajdú Erika** (születési neve: Hajdú Erika / anyja neve: Bada Ilona / született: 1969. / lakcíme: 8754 GALAMBOK Ady Endre utca 82. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **II. em. 6. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen 73 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/6.**
Tulajdoni hányad: **725/10000.**

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

7. **Győri Bernadett** (születési neve: Győri Bernadett / anyja neve: Borda Györgyi / született: 1974. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 138. 3/7. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **III. em. 7. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 2 fél szobás lakás, összesen 54 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/7.**
Tulajdoni hányad: **535/10000.**

8. **Megyeriné Mészáros Éva Ildikó** (születési neve: Mészáros Éva Ildikó / anyja neve: Adorján Erzsébet / született: 1950. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 138 3. emelet 8. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **III. em. 8. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen 66 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/8.**
Tulajdoni hányad: **655/10000.**

NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 140.

9. **Beke Ottó** (születési neve: Beke Ottó / anyja neve: Döbörhegyi Ilona / született: 1978. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140. fszt. 1. szám) és **Horváth Katalin** (születési neve: Horváth Katalin / anyja neve: Sashalmi Mária / született: 1979. / lakcíme 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György sor 140. fszt. 1. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **fszt. 1. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen: 73 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/9.**
Tulajdoni hányad: **725/10000.**

10. **MAGYAR ÁLLAM** (képviseli: Nemzeti Eszközkezelő Zrt. / 1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **fszt. 2. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 1 fél szobás lakás, összesen 43 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/10.**
Tulajdoni hányad: **425/10000.**

11. **Gombos József** (születési neve: Gombos József / anyja neve: Szekeres Viktória / született: 1948. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140 1. emelet 3. szám) 2/4 arányú, **Gombos Sándor József** (születési neve: Gombos Sándor József / anyja neve: Bölcsföldi Katalin / született: 1971. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Munkás utca 3/B. szám) 1/4 arányú és **Varga Lívia** (születési neve: Gombos Lívia / anyja neve: Bölcsföldi Katalin / született: 1979. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Liszt Ferenc utca 1/B. szám) 1/4 arányú tulajdonát képezi az **I. em. 3. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 2 fél szobás lakás, összesen 61 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/11.**
Tulajdoni hányad: **605/10000.**

12. **Orbán László** (születési neve: Orbán László / anyja neve: Szalai Mária / született: 1952. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140 1. emelet 4. szám) és **Orbán Lászlóné** (születési neve: Kovács Erika / anyja neve: Tamás Ibolya / született: 1957. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140 1. emelet 4. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi az **I. em. 4. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen 73 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/12.**
Tulajdoni hányad: **725/10000.**

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

Dr. Balogh Attila ügyvéd

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

13. **Tóth Tiborné** (születési neve: Blaskovics Margit / anyja neve: Molnár Mária / született: 1965. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140 2. emelet 5. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **II. em. 5. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 2 fél szobás lakás, összesen 61 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/13.**
Tulajdoni hányad: **605/10000.**

14. **Csordás Anikó** (születési neve: Csordás Anikó / anyja neve: Péter Ilona / született: 1965. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa Gy. utca 140. II/6. szám) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **II. em. 6. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen 73 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/14.**
Tulajdoni hányad: **725/10000.**

15. **Nagy József** (születési neve: Nagy József / anyja neve: Kum Ágnes / született: 1955. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140. 3. emelet 7. szám) és **Nagy Józsefné** (születési neve: Bíró Katalin / anyja neve: Lovász Magdolna / született: 1954. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140 3. emelet 7. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **III. em. 7. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 2 fél szobás lakás, összesen 54 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/15.**
Tulajdoni hányad: **535/10000.**

16. **Bányai Rita Melinda** (születési neve: Bányai Rita Melinda / anyja neve: Turi Margit / született: 1961. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140 3. emelet 8. szám) és **Tóth Miklós** (születési neve: Tóth Miklós / anyja neve: Bányai Rita Melinda / született: 1981. / lakcíme: 8800 NAGYKANIZSA Dózsa György utca 140. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **III. em. 8. sorszámmal** megjelölt 1 egész, 3 fél szobás lakás, összesen 66 m² alapterülettel.
Hrsz.: **1847/11/A/16.**
Tulajdoni hányad: **655/10000.**

Nagykanizsa, 2019. március 18.

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán, 2019. március 18. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd
KASZ: 36056925

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. 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.	Építési telek:	
II.	Alap- fő- határ és közfalak, homlokzatok, szigetelések, födémek, tetőzet, kémények, aknák, járdák és egyéb szerkezetek.	
Dózsa Gy. u. 138. Pince:		**m^2**
III.	Pince	21,54 m^2
Földszinten:		**m^2**
IV.	Folyosó	12,47
V.	Tároló	2,94
VI.	Gázfogadó	1,00
VII.	Lépcső	5,12
VIII.	Közlekedő	8.56
I. emeleten:		**m^2**
IX.	Pihenő	4,60
X.	Pihenő	3,90
XI.	Lépcső	7,00
XII.	Gázóra	0,70
XIII.	Villanyóra	0,50
II. emeleten:		**m^2**
XIV.	Pihenő	4,60
XV.	Pihenő	3,90
XVI.	Lépcső	7,00
XVII.	Gázóra	0,70
XVIII.	Villanyóra	0,50
III. emeleten:		**m^2**
XIX.	Pihenő	4,60
XX.	Pihenő	3,90
XXI.	Lépcső	7,00
XXII.	Gázóra	0,70

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36056925

XXIII.	Villanyóra	0,60
Padlástéren:		**m²**
XXIV.	Padlástér	150,76
Dózsa Gy. u. 140. Pince:		**m²**
XXV.	Pince	21,54 m2
Földszinten:		**m2**
XXVI.	Folyosó	12,47
XXVII.	Tároló	2,94
XXVIII.	Gázfogadó	1,00
XXIX.	Lépcső	5,12
XXX.	Közlekedő	8.56
I. emeleten:		**m2**
XXXI.	Pihenő	4,60
XXXII.	Pihenő	3,90
XXXIII.	Lépcső	7,00
XXXIV.	Gázóra	0,70
XXXV.	Villanyóra	0,50
II. emeleten:		**m2**
XXXVI.	Pihenő	4,60
XXXVII.	Pihenő	3,90
XXXVIII.	Lépcső	7,00
XXXIX.	Gázóra	0,70
XL.	Villanyóra	0,50
III. emeleten:		**m2**
XLI.	Pihenő	4,60
XLII.	Pihenő	3,90
XLIII.	Lépcső	7,00
XLIV.	Gázóra	0,70
XLV.	Villanyóra	0,60
Padlástéren:		**m2**
XLVI.	Padlástér	150,76

XXV. Közös vezeték és házi vízvezeték rendszer

MARKOTÁN TIBOR
közös képviselő
TÁRSASHÁZ NAGYKANIZSA, DÓZSA GYÖRGY UTCA 138-140. SZ.
képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd
KASZ 36056925

XXVI. Közös csatornarendszer

XXVII. Közös villany és kaputelefon rendszer

XXVIII. Közös gázvezeték

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, 2019. március 18.

Markotán Tibor
közös képviselő
Társasház Nagykanizsa, Dózsa György utca 138-140. sz.
képviseletében

Készítettem és Nagykanizsán, 2019. március 18. napján ellenjegyzem:

Dr. Balogh Attila
ügyvéd
KASZ: 36056925

DR. BALOGH ATTILA Dr. Balogh Attila ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A.