FÖLDHIVATAL NAGYKANIZSA
Érkezett: 2018 MÁJ 16
Ügyintéző:

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

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
Társasház képviseletében

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA Dr. Balogh Attila ügyvéd Nagykanizsa

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

5. Az alapító okirat és a szabályzatok értelmezése
6. Jogszabályváltozás

X. <u>Egyéb rendelkezések</u>

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
III. számú melléklet a Szervezeti Működési Szabályzatról
IV. számú melléklet a Házirendről

NAGYKANIZSA, GARAY UTCA 8. TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATA

I. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

1. Az Alapítók és az ingatlan

A Nagykanizsa, Garay utca 8. szám tulajdonosai, mint alapítók (továbbiakban: Alapítók) kijelentik, hogy kizárólagos I. szám alatti melléklet szerinti arányú tulajdonát képezi a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál, Nagykanizsa, belterület 573/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8. szám alatt található lakóház épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

2. A Társasház

A Társasház, természetben Nagykanizsa, Garay utca 8. szám alatt található (meglévő) épület. Ennek megfelelően a Társasház, a I. szám alatt mellékelt létesítmény-leírás szerinti egy épületből - összesen 28 (huszonnyolc) lakásból áll.

3. A Társasház elnevezése

A Társasház-közösség neve: Nagykanizsa, Garay utca 8. Társasház

4. Az alapító okirat

A jelen alapító okirat tartalmazza a Társasház fenntartásával, felújításával és korszerűsítésével, szervezetével és annak működésével összefüggő jogokat és kötelességeket.

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, épület-berendezés, 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, épület-berendezés és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
Társasház képviseletében

Dr. Balogh Attila ügyvéd

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

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 ingatlannyilvántartásba 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 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.

2. **Tárolók**

Külön tulajdonban levő lakások 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 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 kötelezettség-hányadért 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.

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.

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
Társasház képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

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 neki felróhatóan, így például rendeltetésellenes használat következtében okozott, az illető tulajdonostárs kötelezettsége.
A külön tulajdonba kerülő lakásokban történő meghibásodások okozta azon károkért, amelyek a többi lakásban 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.

IX. Szabályzatok

1. **Szervezeti és Működési Szabályzat**
A Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozó részletes szabályokat a jelen alapító okirat III. számú mellékleteként csatolt 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 a jelenlévő tulajdoni hányadok 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 jelen alapító okirat IV. számú mellékleteként csatolt 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.

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.

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.

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
Társasház képviseletében

Dr. Baloch Attila ügyvéd

DR. BALOCH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

X. 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 magántitoksértésnek.

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.

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 Alapító elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2008. május 13.

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
Társasház képviseletében

Jelen alapító okiratot készítettem és 2008. május 13. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Fő u. 5. I. 1.

I. SZÁMÚ MELLÉKLET AZ ÉPÜLETBEN TALÁLHATÓ LAKÁSOK LEÍRÁSÁRÓL

A. LÉPCSŐHÁZ

1. Győri Gábor (születési neve: Győri Gábor / született: 1974. / anyja neve: Takáts Éva / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. fszt. 1. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/1 helyrajzi számú, földszint 1. sorszámmal megjelölt lakás 56 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 388/10000

2. Pál János (születési neve: Pál János / született: 1966. / anyja neve: Keszler Ilona Julianna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Magyar utca 109. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/2 helyrajzi számú, földszint 2. sorszámmal megjelölt lakás 38 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 264/10000

3. Felső Attila (születési neve: Felső Attila / született: 1965. / anyja neve: Tálosi Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. I. emelet 3. szám) és Felső Attiláné (születési neve: Orbán Ágnes / született: 1967. / anyja neve: Varga Irma / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. I. emelet 3. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/3 helyrajzi számú, I. emelet 3. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

4. Balázs Lajosné (születési neve: Simán Julianna / született: 1926. / anyja neve: Póczak Anna / lakcíme: 8769 Pötréte, Kossuth utca 66. szám) 21/64 és Bódis Gyulán (születési neve: Balázs Elza / született: 1950. / anyja neve: Simán Julianna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Bethlen Gábor utca 1/A. szám) 43/64 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/4 helyrajzi számú, I. emelet 4. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

5. Soós Miklós (születési neve: Soós Miklós / született: 1945. / anyja neve: Kövesi Erzsébet / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. I. emelet 5. szám) és Soós Miklósné (születési neve: Városy Ágnes / született: 1946. / anyja neve: Kovács Ilona / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. I. emelet 5. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/5 helyrajzi számú, I. emelet 5. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

6. Németh Lajos (születési neve: Németh Lajos / született: 1961. / anyja neve: Nincsics Anna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. II. emelet 6. szám) és Némethné Egresi Marianna (születési neve: Egresi Marianna / született: 1964. / anyja neve: Papp Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. II. emelet 6. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/6 helyrajzi számú, II. emelet 6. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

7. Ábrahám János (születési neve: Ábrahám János / született: 1945. / anyja neve: Varga Katalin / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. II. emelet 7. szám) és Ábrahám Jánosné (születési neve: Kránicz Gizella / született: 1955. / anyja neve: Kracher Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. II. emelet 7. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/7 helyrajzi számú, II. emelet 7. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

8. Fummer László (születési neve: Fummer László / született: 1975. / anyja neve: Kecskeméti Ilona / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Kossuth Lajos utca 13. szám) és Jakab Andrea (születési neve: Jakab Andrea / született: 1978. / anyja neve: Csongrádi Julianna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A.

II. emelet 8. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/8 helyrajzi számú, II. emelet 8. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

9. Lebár János (születési neve: Lebár János / született: 1977. / anyja neve: Gatsó Éva / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. III. emelet 9. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/9 helyrajzi számú, III. emelet 9. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

10. Darab Marianna (születési neve: Darab Marianna / született: 1981. / anyja neve: Kálovics Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Templom tér 10/A. III. emelet 10. szám) és Darab Hajnalka (születési neve: Darab Hajnalka / született: 1983. / anyja neve: Kálovics Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Templom tér 10/A. III. emelet 10 szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/10 helyrajzi számú, III. emelet 10. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

11. Megyes István (születési neve: Megyes István / született: 1949. / anyja neve: Horváth Jolán / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. szám) és Megyes Istvánné (születési neve: Ábrahám Éva / született: 1950. / anyja neve: Hadászi Erzsébet / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/11 helyrajzi számú, III. emelet 11. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

12. Németh Istvánné (születési neve: Békési Mária / született: 1932. / anyja neve: Szabó Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. IV. emelet 12. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/12 helyrajzi számú, IV: emelet 12. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

13. Kovács Tamás (születési neve: Kovács Tamás / született: 1985. / anyja neve: Deák Erzsébet / lakcíme: 8834 Murakeresztúr, Lőrinc barát utca 20. szám) 3/4 és Kovácsné Deák Erzsébet (születési neve: Deák Erzsébet / született: 1967. / anyja neve: Kárász Rozália / lakcíme: 8834 Murakeresztúr, Lőrinc barát utca 20. szám) 1/4 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/13 helyrajzi számú, IV. emelet 13. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

14. Sipos Istvánné (születési neve: Zábó Zsuzsanna / született: 1953. / anyja neve: Domonkos Erzsébet / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Űrhajós utca 16/B. IV. emelet 14. szám) és Sipos Norbert (születési neve: Sipos Norbert / született: 1975. / anyja neve: Zábó Zsuzsanna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Űrhajós utca 16/B. IV. emelet 14. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/14 helyrajzi számú, IV. emelet 14. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

B. LÉPCSŐHÁZ

15. Borók Erzsébet (születési neve: Borók Erzsébet / született: 1956. / anyja neve: Sánta Erzsébet / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Platán sor 9/A. 1. lph. II/4. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/15 helyrajzi számú, földszint 1. sorszámmal megjelölt lakás 38 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 264/10000

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselők

DR. [illegible] ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

16. Boncz Annamária (születési neve: Boncz Annamária / született: 1975. / anyja neve: Szabó Klára / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Városkapu Körút 14/B. II/1. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/16 helyrajzi számú, földszint 2. sorszámmal megjelölt lakás 56 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 388/10000

17. Farkas Jánosné (születési neve: Bottyán Veronika / született: 1937. / anyja neve: Borbély Zsuzsanna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. I. emelet 3. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/17 helyrajzi számú, I. emelet 3. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

18. Bicskei Gyuláné (születési neve: Lengyel Mária / született: 1938. / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/A. szám) 3/6, Békési Istvánné (születési neve: Bicskei Anna / született: 1957. / anyja neve: Lengyel Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Dózsa Gy. utca 75. szám) 1/6, Dani Józsefné (születési neve: Bicskei Marianna / született: 1961. / anyja neve: Lengyel Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Zemplén Győző utca 1/A. V. emelet 32. szám) 1/6, és Bicskei Artúr Gyula (születési neve: Bicskei Artúr Gyula / született: 1966. / anyja neve: Lengyel Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/B. szám) 1/6 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/18 helyrajzi számú, I. emelet 4. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

19. Horváth Nándor (születési neve: Horváth Nándor / született: 1968. / anyja neve: Bagladi Ilona / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8.) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/19 helyrajzi számú, I. emelet 5. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

20. Fülöp István (születési neve: Fülöp István / született: 1947. / anyja neve: Debreceni Anna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8.) és Fülöp Istvánné (születési neve: Szegleti Rozália / született: 1945. / anyja neve: Római Margit / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/20 helyrajzi számú, II. emelet 6. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

21. Herman István (születési neve: Herman István / született: 1933. / anyja neve: Czuk Rozália / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Csokonai utca 10/A. I/4. szám) és Herman Istvánné (születési neve: Bognár Mária / született: 1939. / anyja neve: Balassa Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Csokonai utca 10/A. I/4. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/21 helyrajzi számú, II. emelet 7. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

22. Szmerk Lászlóné (születési neve: Bróz Mária / született: 1951. / anyja neve: Gerencsér Margit / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8. II/8. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/22 helyrajzi számú, II. emelet 8. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

23. Szilágyi Lajos (születési neve: Szilágyi Lajos / született: 1973. / anyja neve: Üst Margit / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 12/C. szám) és Palóczi Ágnes Judit (születési neve: Palóczi Ágnes Judit / született: 1964. / anyja neve: Kardos Katalin / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Bartók B. u. 7. II/1. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/23 helyrajzi számú, III. emelet 9. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

24. Ritecz Judit (születési neve: Ritecz Judit / született: 1960. / anyja neve: Pucsák Anna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Corvin utca 12. szám) 1/1 arányú

tulajdonában áll, az 573/9/A/24 helyrajzi számú, III. emelet 1 megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

25. Jassó László (születési neve: Jassó László / született: 1950. / anyja neve: Horváth Ilona / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/B. III/11. szám) és Jassó Lászlóné (születési neve: Termő Rózsa / született: 1950. / anyja neve: Takács Anna / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/B. III/11. szám) 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/25 helyrajzi számú, III. emelet 11. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

26. Munkácsi Ferenc (születési neve: Munkácsi Ferenc / született: 1945. / anyja neve: Mihályi Katalin / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/B. IV/12. szám) 2/4, és Munkácsi Zsolt (születési neve: Munkácsi Zsolt / született: 1970. / anyja neve: Szalai Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/B. IV/12. szám) 1/4, és Munkácsi Alíz (születési neve: Munkácsi Alíz / született: 1979. / anyja neve: Szalai Mária / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Garay utca 8/B. IV/12. szám) 1/4 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/26 helyrajzi számú, IV. emelet 12. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

27. Gosztonyi Gábor (születési neve: Gosztonyi Gábor / született: 1975. / anyja neve: Doszpot Györgyi / lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Király utca 31/B. szám) 1/1 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/27 helyrajzi számú, IV. emelet 13. sorszámmal megjelölt lakás 49 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 339/10000

28. Göller Lászlóné (születési neve: Kiss Erzsébet / született: 1957. / anyja neve: Lucsi Erzsébet / lakcíme: 8392 Zalavár, Petőfi Sándor utca 40. szám) 2/3 és Horváth Beatrix (születési neve: Horváth Beatrix / született: 1981. / anyja neve: Kiss Erzsébet / lakcíme: 8392 Zalavár, Petőfi Sándor utca 40. szám) 1/3 arányú tulajdonában áll, az 573/9/A/28 helyrajzi számú, IV. emelet 14. sorszámmal megjelölt lakás 54 m^2 alapterülettel,

tulajdoni hányad: 374/10000

Nagykanizsa, 2008. május 13.

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

Készítettem és 2008. május 13. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

II. SZ. MELLÉKLET A KÖZÖS TULAJDONÚ ÉPÍTMÉNYEK, ÉPÜLETRÉSZEK, ÉPÜLET-BERENDEZÉSEK, NÖVÉNYZET ÉS MŰTÁRGYAK MEGHATÁROZÁSA

Közös tulajdonba tartozik a telek, valamint az épületnek alább felsorolt közös építményrészei, felszerelései és berendezései:

I. Alap-, fő-, tám, és válaszfalak, külső vakolatok.

II. Födémek és a födémeken lévő feltöltés és aljzat.

III. Kémények, szellőzőcsatornák, valamint az összes szigetelés.

IV. Tetőfedések, tetőhéjazatok.

V. Az épületen található valamennyi bádogos szerkezet.

VI. A vízóra, a vízvezeték-hálózat a vízórától a külön tulajdont képező helyiségek ágvezetékéig. Almérő vízóra felszerelése esetén a csatlakozó pontig.

VII. A csatornahálózat a felszálló vezetékbe való bekötéstől az utcai főcsatornába való bekötésig, az összes felszálló és vízszintes fővezetékek, a bekötő vezetékeknek a közös területen keresztülhaladó részei.

VIII. Az elektromos vezetékhálózat a közművekbe való becsatlakozástól az egyes tulajdonban lévő lakásokba való bevezetésig, valamint a közös területeken lévő vezérlőegységek, felcsengetők, lámpatestek, égők és fogyasztásmérők.

IX. A gázmérő helyiség és szerelvényei, berendezései, valamint az utcai fővezetéktől kezdődően azok a gázcsövek és felszerelések, amelyek a gázellátó rendszert képezik a mérőórákig.

X. Szellőző rendszer a tetőtéri felépítményekkel.

XI. A lépcsőházak a hozzájuk tartozó közlekedőkkel, szélfogókkal, nyílászáró szerkezetekkel, lépcsőkkel, korlátokkal.

XII. A lépcsőházankénti szeméttárolók, kerékpártárolók, gyermekkocsi tárolók, szárítók, lomkamrák, pihenők:

	m^2
Földszinten:	
1. lépcsőház	40,86
2. szeméttároló	3,62
3. gyermekkocsi tároló	7,70
4. szárító	12,55
5. üzlethelyiség	9,59
6. kerékpártároló	5,18
7. közlekedő folyosó	17,11
8. lomkamra 6 db	46,99
I. emeleten:	
9. pihenő	8,44
10. lépcső	7,68
11. pihenő	8,84
II. emeleten:	
12. pihenő	8,44
13. lépcső	7,68
14. pihenő	8,84
III. emeleten:	
15. pihenő	8,44
16. lépcső	7,68
17. pihenő	8,84
IV. emeleten:	
18. pihenő	8,44
19. lépcső	7,68

20. pihenő 8,84

XIII. Az összes, itt külön meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amelyek a közös építményrészeken és területeken találhatók.

XIV. Épület körüli járdák és az előlépcsők.

Nagykanizsa, 2008. május 13.

NÉMETH ISTVÁN **TAR GÁBOR**
közös képviselő

Készítettem és 2008. május 13. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉD IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 1.