TÁRSASHÁZ
TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
II. ütem

I.
Általános rendelkezések

Alulírott **Alapító**, a ***BAUMEISTER Kivitelező Tervező és Szolgáltató Kft.*** (cégj.sz.: 20-09-060902, KSH sz.: 10705892-4521-113-20) Nagykanizsa, Szent Imre út 5. (képviselő: ***Kustor Ferenc ügyvezető*** a Baumeister Kft. tulajdonában lévő **nagykanizsai 86. hrsz.** alatt nyilvántartott **3505 m²** alapterületű ingatlanon az általa felépítendő lakóépületre a 2003. évi CXXXIII. törvény értelmében társasház tulajdont **kíván alapítani, a jelen alapítási szándékot kifejező alapító okirattal.**
Az ingatlan egyes - az alábbiakban felsorolt helyiségei - külön tulajdonban és birtokban, míg a szerződésben meghatározott közös tulajdonban maradó részek az ingatlan mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek, az ott írott tulajdon hányadoknak megfelelően.
A társasház alapító okirat mellékletét képezi az ingatlanon felépítendő épület tervrajza és építési engedélye.

II.

A közösség neve és címe

1. A társasház közösség neve:
Nagykanizsa, Kalmár úti Társasház „C" épület

2. A társasház közösség címe:
8800 Nagykanizsa, Kalmár út 7. „E" + „F" lp.

III.

Közös és külön tulajdon

III/A. Közös tulajdon

A közös tulajdonba kerülő, az egyes lépcsőházakban elhelyezkedő tároló helyiségeket, csak az adott lépcsőházban lakással rendelkezők használhatják. Ezen nem lakás céljára szolgáló, közös tulajdonú helyiségek bérbeadás útján hasznosításáról az adott lépcsőház lakástulajdonnal rendelkezők dönthetnek.
A szerződő felek, mint tulajdonostársak közös tulajdonában marad a telek és az épületnek a jelen okirathoz 1. szám alatt mellékelt terveken, továbbá a feltüntetett alább felsorolt helységek, épületrészek, berendezések és felszerelések

Mindezeken a tulajdonjog mindegyik tulajdonostársat (szerződő felet) a III/B. pontban írt tulajdoni hányadrészek szerint, osztatlanul illetik meg.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

1. Alapok, lábazatok, felmenő és lakásokat, valamint a jelenleg nem lakás célját szolgáló helyiségeket elválasztó tartószerkezetek (falak, aljzatok, födémek), tetőszerkezet, tetőfedések.
2. Az épület ki- és bejáratok és hozzá tartozó szerkezetek, kivéve a III/B. pontban írott kizárólagos tulajdonokat.
3. Az épület homlokzat kiképzései, külső vakolatok, járdák, kapuk, kerítések.
4. Ereszcsatornák, lefolyócsatornák, bádog szerkezetek, kémények, pillérek, szellőzők.
5. Ivóvíz és szennyvíz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon leágazásokig és/vagy mérőhelyig
6. Földgáz-, fűtő- és elektromos fővezetékek a közművekbe való becsatlakozásból a külön tulajdonú mérőkig, illetve a külön tulajdon határáig.
7. A földterület, melyen az épület (Társasház) felépül **egyrészt azzal**, hogy a *86/A/3.* hrsz-u üzlet mindenkori üzemeltetője jogosult az üzlet udvar felöli kijáratai előtt kijáratonként létesített 1-1-1. gépkocsi parkoló kizárólagos használatára, **másrészt azzal,** hogy a **86. hrsz-u** ingatlan **1/4-ed tulajdoni aránya** illeti a jelen okiratban alapított társasházat. A 86. hrsz-u ingatlan így a jelen társasházon kívül **2/4-ed arányban tulajdonosa a 86/A.** jelű társasház, valamint **1/4-ed arányban tulajdonosa a 86/B. jelű** társasház.

III/B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön-külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdon illetőségük az 1. számú melléklet alaprajzaiban, terveiben szereplő lakások és egyéb helyiségek, ezek alkotórészei és épületrészek a következők szerint.

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK, VALAMINT A HOZZÁJUK TARTOZÓ KÖZÖS TULAJDONI HÁNYAD

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „E" lépcsőház földszint 1.*** (E1) számmal jelölt 55,79 m2 területű lakás. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 102/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/1.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „E" lépcsőház földszint 2.*** (E2) számmal jelölt 59,86 m2 területű lakás. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 106/10000
A lakás helyrajzi száma 86/C/2.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „E" lépcsőház földszint 3.*** (E3) számmal jelölt 68,42 m2 területű lakás. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha, nappali, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 122/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/3.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „E" lépcsőház I. emelet 4.*** (E4) számmal jelölt 49,45 + 4,56 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 1 + 2 fél szoba, konyha, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 87/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/4.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „E" lépcsőház I. emelet 5.* (E5) számmal jelölt 65,14 + 7,95 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha-étkező, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 116/10000
A lakás helyrajzi száma 86/C/5.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „E" lépcsőház I. emelet 6.* (E6) számmal jelölt 71,13 + 7,95 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 127/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/6.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „E" lépcsőház II. emelet (tetőtér) 7. (E7)* számmal jelölt 47,84 + 4,50 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, 1 fél szoba, konyha, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 84/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/7.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „E" lépcsőház II. emelet (tetőtér) 8. (E8)* számmal jelölt 61,47 + 3,97 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha-étkező, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 109/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/8.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „E" lépcsőház II. emelet (tetőtér) 9. (E9)* számmal jelölt 71,14 +7,95 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 127/10000
A lakás helyrajzi száma 86/C/9.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „F" lépcsőház földszint 1.* (F1) számmal jelölt 61,83 m2 területű lakás. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 110/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/10.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „F" lépcsőház földszint 2.* (F2) számmal jelölt 53,95 m2 területű lakás. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 fél szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 95/10000
A lakás helyrajzi száma 86/C/12.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon *„C" épület „F" lépcsőház I. emelet 3.* (F3) számmal jelölt 60,10 m2 területű lakás + 7,95 m2 + 7,95 m2, **2 db erkély**. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 1 egész és 2 fél szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 107/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/13.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „F" lépcsőház I. emelet 4.*** (F4) számmal jelölt 43,05 + 4,46 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 1 egész szoba, 1 fél szoba, konyha, fürdő+WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 75/10000
A lakás helyrajzi száma 86/C/14.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „F" lépcsőház I. emelet 5.*** (F5) számmal jelölt 55,16 + 4,50 +7.95 m2 területű lakás és 2 db. erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, nappali szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 97/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/15.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „F" lépcsőház II. emelet (tetőtér) 6.*** *(F6)* számmal jelölt 58,38 + 7,95 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész +1 fél szoba, konyha, nappali, fürdő, WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 105/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/16.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „F" lépcsőház II. emelet (tetőtér) 7.*** *(F7)* számmal jelölt 43,05 + 4,50 m2 területű lakás és erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 1 egész szoba, konyha, fürdő+ WC, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 75/10000
A lakás helyrajzi száma: 86/C/17.

A Baumeister Kft. tulajdonába kerül a tervrajzon ***„C" épület „F" lépcsőház II. emelet (tetőtér) 8.*** *(F8)* számmal jelölt 53,21 + 4,50 + 3,97 m2 területű lakás és 2 db. erkély. A lakás az alábbi helyiségekből áll: 2 egész szoba, konyha-lakóelőtér, fürdő, WC, kamra, közlekedő.
A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 94/10000
A lakás helyrajzi száma 86/C/18.

+ F9 28,15 m²

IV.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az alapítók a jelen Alapító Okirat aláírását követően, az abban foglaltaknak megfelelően kérik, hogy a Nagykanizsai Körzeti Földhivatal a társasház alapítását tüntesse fel, az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket és a III/A. pontban felsorolt építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartásilag jogi egységként egyesítse, továbbá az alapító okirat III/B. pont alatti lakásokat, garázsokat és törzslapon nyilvántartott ingatlanból a mindenkori tulajdonostársakat a III./B. fejezet szerint őket megillető tulajdoni hányadot a társasház külön lapokon tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban.

- V -

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. Tulajdoni viszonyok

A társasházban lévő üzletek, lakások és beállók, tárolók (tulajdoni hányadként) a jelen Alapító Okirat III/B. pontja szerint a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei, továbbá berendezései, felszerelései amelynek nincsenek a tulajdonostárs külön tulajdonában, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.
A társasházban lévő külön tulajdonú üzletek, lakások és tárolók, (beállók) a közös tulajdonból a külön tulajdonosú tulajdonostársat megillető tulajdon hányaddal együtt önálló ingatlanok.
A külön és közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. ***Birtoklás, használat és rendelkezési jog***

A tulajdonostársat a társasházban lévő külön tulajdonú lakásra, üzletre és beállóra, tárolóra megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezési jog.
A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonához tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
A tulajdonjog védelmi érdekében bármelyik tulajdonostársa önállóan is felléphet.

3. ***Birtoklás, használat és a külön tulajdon egyéb kérdései***

3.1. A közös tulajdonban álló épületének birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.
A tulajdonostársak közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.
A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, hogy ha valamelyik tulajdonos tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni.
3.2. A tulajdonostárs a kizárólagos tulajdonban lévő lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségben beruházást, építés munkát végezhet. Ha e munka más lakás és helyiség tulajdonának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni a hozzájárulását. A földszinti lakások a szükséges hatósági engedélyek birtokában a lakás funkciótól eltérő, de csak szolgáltatás jellegű tevékenység végzésére alkalmas nem lakás célú helyiséggé átminősíthetik és használhatják a külön tulajdonú ingatlanaikat. Amennyiben az így átminősített és szolgáltatás céljára használt ingatlanban folytatott tevékenység a társasház működését és rendjét veszélyezteti, úgy a tevékenység folytatását a társasház részközgyűlése 2/3-os többséggel megtilthatja.
Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a másik (többi) tulajdonostársa hozzájárulásával lehet.
3.3. A külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése a külön tulajdonú tulajdonost terhelik.
3.4. Közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét évente kell tervezni és meghatározni és a közgyűlésnek elfogadni. A késedelmesen fizető tulajdonostársat a Ptk. szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

VI.

A társasház szervezete, működése

Az Alapító kijelenti, hogy a Társasház szervezetére, működésére, valamint a tulajdonostársak egymásközti jogviszonyára a szabályokat a Társasház Szervezeti Működési Szabályzata tartalmazza.

A Társasház az alábbi szervezetekkel rendelkezik:
Közgyűlés; Részközgyűlés, az egyes lépcsőházanként; Közös képviselő; Számvizsgáló Bizottság.
E fenti szervezetek működésével kapcsolatos szabályokat a Szervezeti - Működési Szabályzat tartalmazza.
Az Alapító Okiratot módosító tulajdonosok már itt kinyilvánítják, hogy a közgyűlési határozat meghozható úgy is, hogy a Közös Képviselő felhívására a Számvizsgáló Bizottság véleményének ismeretében a tulajdonosok írásban adják le szavazatukat. Ennek részletes szabályait is a Szervezeti - Működési Szabályzat tartalmazza.

VII.

Az ingatlant terhelő jogokra vonatkozó megállapodás

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. rendelkezésére figyelemmel, a társasházzá alakítandó Nagykanizsai 86. hrsz-ú ingatlan tekintetében - ingatlant terhelő jog hiányában - jelen okirat rendelkezést nem tartalmaz.

VIII.

Vegyes és záró rendelkezések

1. ***Az alapító okirat hatálya***
   Az Alapító Okirat az alapítók cégszerű aláírásaival lép hatályba.
   Hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódjaira.
   A társasház alakulását és tulajdont az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, illetve annak megszűnését be kell jelenteni.
2. ***Társasháztulajdonra vonatkozó jogszabályok***
   A társasháztulajdonra a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény és a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
3. ***Jogviták intézése***
   A tulajdonostársak az Alapító Okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő esetleges jogviták eldöntésére az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. ***Alapítással és ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos ügyvédi képviselet***
   Az alapítók ezen alapító okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével a Társasház tulajdonosok ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésével kapcsolatos Földhivatali eljárással a ***Fodor Ügyvédi Irodát (Dr. Fodor Csaba ügyvéd)*** Nagykanizsa. Erzsébet tér 18. bízzák meg.
   Alapítók az Alapító Okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa, 2004. február 10.

BAUMEISTER
Kivitelező Építőipari Szolgáltató Kft.
8800 Nagykanizsa, [illegible]nre u. 5.

BAUMEISTER Kft. alapító
Kustor Ferenc ügyvezető

Szerkesztette és ellenjegyezte:
Nagykanizsa, 2004. február 10.

FODOR Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18.
MKB.: 10300002-26000677-00003285
Adószám: 18958428-2-20

.....
Dr. Fodor Csaba
ügyvéd