ez a jó rld.

# Társasház alapító okirat

3294012

## I.

## Általános rendelkezések

12940

Alulírott **„PANNON – ÉPKER „ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság,** Cg. 20-09-064601, törzsszám: 12488775-4221-113-20, 8800 Nagykanizsa Kinizsi u.18., 339/404-ed,

**Gőz Zita** / an: Darázs Mária, 2 711123 1291 / 8800 Nagykanizsa, Irtás u.32.sz., 48/404-ed

**Tóth Lászlóné** sz: Gőz Valéria /an: Darázs Mária, 2 610124 1111 / 8900 Zalaegerszeg, Köztársaság u.73.sz., 17/404-ed tulajdoni hányadú,

mint alapító tagok kizárólagos tulajdonukat képezi a **nagykanizsai 967 hrsz.** alatt felvett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, összesen 404 m2 alapterületű belterületi ingatlan, mely a természetben Nagykanizsa, Kinizsi Pál utca 18.sz. alatt található.

Az alapítók NMJV Jegyzője által 6/814-10/2001 sz. alatt 2001.június 22 napján kiadott és 2001.nov.14.napján jogerőre emelkedett határozat és ennek alapjául szolgáló tervdokumentáció alapján földszinti 1 utcai és 2 önálló udvari lakás (összesen 3 földszinti), 2 önálló második szinti és kettő önálló harmadik szinti lakás, és padlástér, amely padlástér az utcafronti harmadik szinti lakáshoz tartozik,- lakóingatlan építését végezte el. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Jegyzője 6/403-18/2003.sz. alatt fennmaradási és egyben végleges használatbavételi engedélyt adott.

Az alapítók a fentebb megjelölt kizárólagos tulajdonukat képező és jelen okirat 1.sz.mellékletében található tervrajz szerint megjelölt ingatlant társasházzá alakítja és az abban található helyiségeket természetben megosztva külön-külön kizárólagos tulajdonba veszi, a közös tulajdonban maradó részek használati jogát pedig a kizárólagos tulajdonba vett ingatlanrészek mindenkori tulajdonosai számára biztosítja.

A társasház megjelölése: Nagykanizsa, Kinizsi u.18. sz. alatti társasház.

## II.

## Közös tulajdonú telek és épületrészek

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a következő épületrészek és felszerelések:

1. telek
2. az épület határoló és válaszfalai
3. a felépítmény ingatlan felett található födém, tetőszerkezet, tetőfedés és héjazat
4. az épületben lévő valamennyi közmű / víz, csatorna, elektromos hálózat a rákötéstől a fogyasztóig /
5. valamennyi külön meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amely a közös építményrészekben és területeken található.

Baumgartner és Bencze Ügyvédi Iroda
Dr. BAUMGARTNER IMRE
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király út 47.
Telefon: 93/314-240

## III.
## Külön tulajdon

Természeten megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó tulajdonrészek közös birtoklásának és használatának jogával az alábbiak:

1. Az okirat mellékletét képező tervrajzon megjelöltek szerint a földszint **967/A/1 hrsz.**alatt feltüntetet lakás, mely áll: előtér, szoba, szoba, WC, fürdő, konyha-nappali étkező helyiségekből, összesen 62.34 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 65/404-ed hányaddal. Tulajdonosa a „PANNON-ÉPKER" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

2. Az okirat mellékletét képező tervrajzon megjelöltek szerint a földszinti **967/A/2.** hrsz. alatt feltüntetett lakás, mely áll: előtér, zuhanyzó-WC, nappali-konyha, szoba helyiségekből, összesen 40,11 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 50/404-ed tulajdoni hányaddal. Tulajdonosa a „PANNON-ÉPKER" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

3. Az okirat mellékletét képező földszinti **967/A/3. hrsz.** alatt feltüntetett lakás, mely áll: előtér, fürdő, nappali- konyha, tároló helyiségekből áll, 23.24 m2 + terasz alapterülettel, a közös tulajdonból 29/404-ed hányaddal, a tulajdonos a „PANNON-ÉPKER" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

4. Az okirat mellékletét képező tervrajzon a második szinten megjelöltek szerinti lakás, a **967/A/4 hrsz.** alatt feltüntetett előtér, fürdő, WC, konyha, étkező-nappali szoba, szoba, erkély helyiségekből összesen 70.00 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 65/404-ed tulajdoni hányaddal. Tulajdonosa a „PANNON-ÉPKER" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

5. Az okirat mellékletét képező tervrajzon az I. szinten megjelöltek szerint **967/A/5.hrsz.**alatt feltüntetett WC, fürdő, szoba, szoba, konyha, étkező-nappali helyiségekből álló lakás, összesen 60.17 m2 alapterülettel, 2 db erkéllyel, a közös tulajdonból 65/404-ed tulajdoni hányaddal. Tulajdonosa Gőz Zita 3/4-ed részben, míg Tóth Lászlóné sz. Gőz Valéria 1/4-ed részben társtulajdonosok.

6. Az okirat mellékletét képező tervrajzon a harmadik szinten megjelöltek szerint **967/A/6 hrsz.**alatt feltüntetett előtér, fürdő, WC, konyha, étkező-nappali, szoba, szoba helyiségekből álló lakás, összesen 68,93 m2 alapterülettel, és erkély valamint a hozzá tartozó 17,09 m2 padlástéri alapterületű szint, a közös tulajdonból 65/404-ed tulajdoni hányaddal. Tulajdonosa a „PANNON-ÉPKER" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

7. Az okirat mellékletét képező tervrajzon a tetőtérben megjelöltek szerint **967/A/7 hrsz.**alatt feltüntetett fürdő-WC, konyha, ebédlő-nappali, szoba, szoba helyiségekből álló lakás, összesen 53.65 m2 alapterülettel, valamint a hozzá tartozó kettő db erkély, a közös tulajdonból 65/404-ed tulajdoni hányaddal.
Tulajdonosa a „PANNON-ÉPKER" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Valamennyi ingatlant terheli a RAIFFEISEN BANK-ot illető jelzálogjog.

Baumgartner és Benczé Ügyvédi Iroda
Dr. BAUMGARTNER IMRE
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király út 47.
Telefon: 93/314-240
Adószám: 18964604-2-20

## IV.

## A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasházban lévő kizárólagos tulajdont képező lakások és lakóegységek /garzonlakás / minden tulajdonostárs külön-külön tulajdonában van, azokat rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja. Azok a berendezések, szerelvények, melyek nincsenek a tulajdonostársak külön, kizárólagos tulajdonában, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van továbbá a telek ingatlan is. A társasházban lévő lakások, illetőleg lakóegységek a közös tulajdonból a hozzájuk tartozó és a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

   A tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában lévő felépítmény és a közös tulajdonból ahhoz tartozó eszmei tulajdoni hányad egységet képez, melyet csak együttesen lehet elidegeníteni, átruházni.

2. A tulajdonostársak társasházi külön tulajdonukat rendeltetésüknek megfelelően szabadon használhatják és hasznosíthatják, azt birtokolhatják, avval szabadon rendelkezhetnek a közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó hányaddal együtt. Ezen felsorolt jogokat egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a több tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelmére.

   A tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonukban lévő ingatlant fenntartani, karban tartani. Kötelesek tartózkodni olyan változtatások végrehajtásától, amely az épület állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

   A tulajdonostárs köteles minden szükséges intézkedést megtenni, annak érdekében, hogy a vele együttlakó személy, illetve az, akinek külön tulajdona használatát átengedte, a fentebb írt rendelkezéseket betartsa.

   A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdoni ingatlanába a társasház-közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetve a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrésszel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzési, fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs szükségtelen háborítása nélkül.
   A munkálatokkal esetlegesen felmerülő károkat a társasház-közösség, illetve a tulajdonostárs köteles megtéríteni.

3. A tulajdonostárs a külön tulajdonát képező ingatlanban tervezett építési, felújítási, átalakítási munkálatokról köteles tulajdonostársait előzetesen értesíteni.

4. Az épülethez tartozó telek használata a tulajdonostársakat megilleti, azonban ezen használati jog gyakorlása a tulajdonostársak jogát, vagy jogos érdekeit nem sértheti.

5. A társasház közös tulajdonban maradó részeinek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadásokról a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak.

Baumgartner és Benczo Ügyvédi Iroda
Dr. BAUMGARTNER IMRE
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király út 47.
Telefon: 93/314-240
Adószám: 18964604-2-20

A tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

6. A közös tulajdonban maradó részek hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti és ugyanilyen arányban terhelik őket a közös tulajdonú részek fenntartásával járó kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, továbbá ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdonban beállott kárt is.

7. A közös tulajdonban lévő épületszerkezetek, berendezések és felszerelések felújítási és helyreállítási költségeit a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik.

   A közös épületrészek felújításával, karbantartásával kapcsolatos kérdésekben – amennyiben az a rendes gazdálkodás körét nem haladja meg a – a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak.

   Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz elengedhetetlenül szükséges munkálatokat bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, ezen munkálatok során felmerült költségekből minden tulajdonostárs a ráeső részt köteles viselni. Az ilyen kiadásokkal járó munkálatok megkezdése előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

8. A közös tulajdonú részek használatával járó, valamint a külön tulajdonban felmerülő, de külön nem mérhető költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

9. A társasház-közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában egyszerű kezesként, a sortartásos kezesség szabályai szerint felelnek.

10. A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

    - a közös tulajdonban maradó részeket érintő a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
    - az egész ingatlan felett tulajdonjog átruházásához, az egész ingatlan haszonélvezetbe vagy használatba adásához biztosítékként történő lekötéséhez, avagy más egyéb módon való megterheléséhez, a társasház-közösséget terhelő kötelezettség elvállalásához,
    - a tulajdonostársak külön tulajdonában végzendő olyan építési munkák megkezdéséhez, amely a közös tulajdont érinti, vagy amelynek befejezése után az alapító okirat módosítása válik szükségessé,
    - a társasház alapításáról szóló okirat módosításához,
    - a társasház tulajdon megszüntetéséhez.

A tulajdonostársak minden egyéb kérdésben szótöbbséggel határoznak.

Baumgartner és Benese Ügyvédi Iroda
Dr. BAUMGARTNER IMRE
Ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király út 47.
Telefon: 93/314-240
Adószám: 18964604-2-20

## V.

### Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Az alapító a jelen okirat aláírásával kéri a Nagykanizsai Körzeti földhivatalt, hogy a társasháztulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, a bejegyzés során a jelen alapító okirat II. fejezetében foglaltaknak megfelelően a társasház közös tulajdonba kerülő részeket a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt és külön tulajdonba kerülő ingatlanokat az azokhoz tartozó eszmei hányaddal együtt a társasházi külön lapokon tüntesse fel.

2. Alapító kijelenti, hogy a társasháztulajdon alapítása során külön tulajdoni illetőségében változás nem történt, tulajdoni részarányai továbbra is megfelelnek az alapítást megelőző állapotnak. Erre tekintettel külön illetékfizetési kötelezettsége a társasház alapítással kapcsolatban nem keletkezik.

## VI.

### Záró rendelkezések

1. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1997.évi CLVII tv., valaint a Ptk. rendelkezései az irányadók.

2. A jelen alapító okirat hatálya kiterjed az alapító által eszközölt értékesítés során tulajdonjogot szerző felekre és azok mindenkori jogutódjaira is.

3. Szerződő felek meghatalmazzák Baumgartner és Bencze Ügyvédi Irodát / üi. dr.Baumgartner Imre ügyvéd / 8800 Nagykanizsa, Király u.47.sz., hogy a jelen okiratot készítse el, azt ellenjegyzéssel lássa el, valamint a társasház-közösséget az okiratból folyó ügyekben a Nagykanizsai Körzeti Földhivatal előtt képviselje.

A jelen társasház alapító okiratot az alapítók, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyva saját kezűleg aláírták.

Kelt, Nagykanizsa, 2003.január 20.

"PANNON-ÉPKER" KFT.
8800 Nagykanizsa, Kinizsi u. 18.
Adószám: 12488775-2-20
Cg.: 20-09-064601/2

„PANNON-ÉPKER Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
alapító képv: Hefner Ilonka ügyvezető

Gőz Zita
alapító

Tóth Lászlóné
alapító

Záradék: Ellenjegyzem: Dr.Baumgatrner Imre ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Király u.47.sz.
Nagykanizsa, 2003.január 20.

Baumgartner és Bencze Ügyvédi iroda
Dr. BAUMGARTNER IMRE
8800 Nagykanizsa, Király út 47.
Telefon: [illegible]
Adószám: [illegible]