TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

alapítási szándékot kifejező
8800 Nagykanizsa, Magyar utca 105.
nagykanizsai 428. hrsz

FODOR Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16
MKB 10300002-26000077-00003...
Adószám: 4039429-2-20

I.

*Alulírott 3D-Film Kft. (cégj.: 20-09-071154., KSH törzssz: 23051124-5911-113-20, adósz: 23051124-2-20, képviseli: Gráner József ügyvezető) 8800 Nagykanizsa, Magyar utca 160. sz. alatti gazdasági társaság, mint a **nagykanizsai 428. hrsz** helyrajzi számú, [8800 Nagykanizsa, Magyar utca 105.] alatt található ingatlan tulajdonosa, az ingatlanon 22 lakásból és 33 gépkocsitárolóból álló 3 felépítményt hoz létre, és társasházat alapít az alábbiak szerint:*
A társasház lakásai és helyiségei a 2003. évi CXXXIII. Törvény („Társasházi tv."), valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és helyiségek természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a tulajdonosok között az alábbiak szerint kerülnek felosztásra azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi tv. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

Közös tulajdon:

Osztatlan (eszmei) közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt felszerelések és berendezések:

I./ Telek 6372 m^2 alapterülettel.

II./ Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenőfalak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőzőkürtők, közbenső födémek és zárófödémek, tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel, tetőn kívüli kémények, szellőzők és kémény-fedőkövek, bádogszerkezetek, külső homlokzat vakolat és lábazat, lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, lépcsőház, valamint járdák, lépcsők, kerítések, kapu, kukatároló.

III./ Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.

IV./ Víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

V./ Csatorna alap- és ejtő vezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

VI./ Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig, továbbá a lépcsőházban, valamint a ház külső részén lévő világító testek és kapcsolók, valamint ezek fogyasztását mérő villanyóra.

VII./ Az udvaron lévő vízcsap és a hozzá tartozó vízóra.

VIII./ A padlástér.

IX./ Kaputelefon-rendszer a külön tulajdon készülékéig. Tévérendszer a külön tulajdon leágazásáig.

X./ Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

XI./ A telken kialakított előkertek, mely az alapító okirat szerint az itt meghatározott külön tulajdoni lakás mindenkori tulajdonosának kizárólagos használatában áll minden térítés nélkül, mely használatért a lakás tulajdonosa semmilyen jogcímen nem tartozik fizetési kötelezettséggel a társasháznak.

Külön tulajdon:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek jelen okiratban felsorolt kivétellel közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások, és gépkocsi tároló (garázsok) azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

*1. az 1. sorszámmal jelölt **428/A/1.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 1. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 1. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, terasz, emelet: előtér, gardrob, 3 db szoba, fürdő.*
A lakás 124,4 m^2 nagyságú, + terasz 8 m^2 + erkély 4,7 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 456 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 316/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*2. a 2. sorszámmal jelölt **428/A/2.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 2. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 2. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, . WC- zuhanyzó, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.*
A lakás 106,1 m^2 nagyságú, + terasz 7,3 m^2 + erkély 3,91 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 87 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 269/6372-ed tulajdoni hányada tartozik

*3. a 3. sorszámmal jelölt **428/A/3.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 3. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 3. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint:, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, előtér, tároló 1 szoba, 1 félszoba, terasz.*
A lakás 68,3 m^2 nagyságú, + terasz 6,6 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 104 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 174/6372-ed tulajdoni hányada tartozik

*4. a 4. sorszámmal jelölt **428/A/4.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 4. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 4. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint:, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, előtér, tároló 1 szoba, 1 félszoba, terasz.*
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + terasz 6,6 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 108 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik

*5 az 5. sorszámmal jelölt **428/A/5.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 1. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 5. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, terasz, emelet: előtér, gardrob, 3 db szoba, fürdő.*
A lakás 127,5 m^2 nagyságú, + terasz 8,25 m^2 + erkély 6,05 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 114 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 323/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*6. a 6. sorszámmal jelölt **428/A/6.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 6. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 6. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint:, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, előtér, tároló 1 szoba, 1 félszoba, terasz.*
A lakás 68,3 m^2 nagyságú, + terasz 6,6 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 118 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 174/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*7. a 7. sorszámmal jelölt **428/A/7.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 7. számú lakásként került feltüntetésre - és amely a „A" épület földszint 7. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, előtér, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.*

A lakás 103,6 m^2 nagyságú, + terasz 6,84 m^2 + erkély 3,91 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 106 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 263/6372-ed tulajdoni hányada tartozik

8. a 8. sorszámmal jelölt **428/A/8.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 8. számú lakásként került feltüntetésre - és amely a „A" épület földszint 8. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, előtér, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.
A lakás 103,6 m^2 nagyságú, + terasz 6,84 m^2 + erkély 3,91 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 106 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 263/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

9. a 9. sorszámmal jelölt **428/A/9.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 9. számú lakásként került feltüntetésre - és amely a „A" épület földszint 9. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, előtér, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.
A lakás 103,6 m^2 nagyságú, + terasz 6,84 m^2 + erkély 3,91 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 96 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 263/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

10. a 10. sorszámmal jelölt **428/A/10.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 10. számú lakásként került feltüntetésre - és amely a „A" épület földszint 10. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, előtér, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.
A lakás 103,6 m^2 nagyságú, + terasz 6,84 m^2 + erkély 3,91 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 98 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 263/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

11. a 11. sorszámmal jelölt **428/A/11.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 11. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 11. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, terasz.
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + terasz 6,6 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 131 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

12. a 12. sorszámmal jelölt **428/A/12.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 12. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület földszint 12. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, terasz.
A lakás 68,3 m^2 nagyságú, + terasz 6,6 m^2.JAVÍTOTTAM 2017.01.31.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 138 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

13. a 17. sorszámmal jelölt **428/A/13.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 17. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület emelet 17. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, erkély.
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + erkély 5,64 m^2.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*14. a 18. sorszámmal jelölt **428/A/14.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 18. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület emelet 18. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, erkély.*
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + erkély 5,64 m^2.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*15. a 19. sorszámmal jelölt **428/A/15.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 19. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület emelet 19. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, erkély.*
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + erkély 6,36 m^2.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*16. a 20. sorszámmal jelölt **428/A/16.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 20. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „A" épület emelet 20. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, erkély.*
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + erkély 5,64 m^2.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*17. a 21. sorszámmal jelölt **428/A/17.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 21. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „B" épület emelet 21. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, előtér, 1 szoba, 1 félszoba, erkély.*
A lakás 65,3 m^2 nagyságú, + erkély 5,64 m^2.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 166/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*18. a 13. sorszámmal jelölt **428/B/1.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 13. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „B" épület földszint 13. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, terasz, emelet: előtér, gardrob, 3 db szoba, fürdő.*
A lakás 122,9 m^2 nagyságú, + terasz 8 m^2 + erkély 4,7 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 128 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 312/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*19. a 14. sorszámmal jelölt **428/B/2.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 14. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „B" épület földszint 14. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: Földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.*
A lakás 103,8 m^2 nagyságú, + terasz 7 m^2 + erkély 3,91 m^2.
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 109 m^2 nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 263/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*20. a 15. sorszámmal jelölt **428/B/3.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 15. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „B" épület földszint 15. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, konyha, kamra, közlekedő, WC, fürdő, 1 szoba, 2 félszoba, terasz.*
A lakás 81,1 m^2 nagyságú, + terasz 6,3 m^2.

A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 178 m² nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 206/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***21. a 16. sorszámmal jelölt 428/B/4. helyrajzi szám alatti lakás** - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 16. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „B" épület földszint 16. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: földszint: előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, közlekedő, WC, zuhanyzó, terasz, emelet: előtér, gardrob, 2 szoba, 1 félszoba, fürdő.*
A lakás 106,7 m² nagyságú, + terasz 6,75 m² + erkély 4,80 m²
A lakáshoz kizárólagos használattal tartozik 199 m² nagyságú előkert.
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 271/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

*22. a 22. sorszámmal jelölt **428/B/5.** helyrajzi szám alatti lakás - amely a mellékelt műszaki dokumentációban 22. számú lakásként került feltüntetésre - és amely az „B" épület emelet 22. alatt helyezkedik el, és amely az alábbi helyiségekből áll: nappali, konyha, előtér, közlekedő, WC, fürdő, 1 szoba, 2 félszoba, erkély.*
A lakás 78,1 m² nagyságú, + erkély 4,3 m².
A laksáshoz tartozó a közösségben maradó részek 198/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***23. 428/C/1.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 1. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***24. 428/C/2.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 2. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***25. 428/C/3.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 3. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***26. 428/C/4.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 4. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***27. 428/C/5.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 5. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***28. 428/C/6.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 6. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

***29. 428/C/7.** helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 7. alatt helyezkedik el.*
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

30. 428/C/8. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 8. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

31. 428/C/9. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 9. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

32. 428/C/10. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 10. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

33. 428/C/11. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 11. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

34. 428/C/12. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 12. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

35. 428/C/13. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 13. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

36. 428/C/14. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 14. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

37. 428/C/15. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 15. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

38. 428/C/16. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 16. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

39. 428/C/17. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 17. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

40. 428/C/18. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 18. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.

A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

41. 428/C/19. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 19. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

42. 428/C/20. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 20. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

43. 428/C/21. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 21. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

44. 428/C/22. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 22. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

45. 428/C/23. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 23. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

46. 428/C/24. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 24. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

47. 428/C/25. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 25. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

48. 428/C/26. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 26. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

49. 428/C/27. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 27. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

50. 428/C/28. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 28. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

51. 428/C/29. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 29. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

52. 428/C/30. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 30. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

53. 428/C/31. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 31. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

54. 428/C/32. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 28. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

55. 428/C/33. helyrajzi szám alatti személygépjármű tárolására alkalmas garázs, amely a „C" épület földszint 33. alatt helyezkedik el.
A garázs 18 m² nagyságú.
A garázshoz tartozó a közösségben maradó részek 45/6372-ed tulajdoni hányada tartozik.

III.
Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az Alapító a Nagykanizsai Járási Földhivataltól kéri, hogy a társasháztulajdon alapítását az ingatlan használatbavételi engedélyének benyújtásáig jegyezze fel, majd a jogerős használatbavételi engedély és a szükséges okiratok benyújtása után jegyezze be.
Ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV.
A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége
A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy, mint a telek is.

A társasházi öröklakás és helyiségei a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. megterhelni.
A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt Nagykanizsa, Magyar utca 105. a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és

kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terhelt.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra és helyiségeire megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, ill. a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog nem illeti meg.

A tulajdonosok a lakásokat kizárólag lakás céljára használhatják és tilos azokban nagyobb forgalommal vagy zajjal járó foglalkozást űzni.
A tulajdonosok az önálló ingatlanukhoz rendelt, a telken kialakított előkertek, mely az alapító okirat szerint az itt meghatározott külön tulajdonú lakás mindenkori tulajdonosának kizárólagos használatában áll minden térítés nélkül, mely használatért a lakás tulajdonosa semmilyen jogcímen nem tartozik fizetési kötelezettséggel a társasháznak.
Bármilyen ipari vagy kereskedelmi tevékenység végzéséhez minden tulajdonostárs egybehangzó beleegyezése szükséges.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
Valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.
A társasház mind külső, mind belső egységes, esztétikai hatásának minden időben leendő fenntartása a tulajdonostársak fontos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, teraszán, tetőzetén, kapu bejáratán, kertjében a ház egységes képét rontó feliratot, táblát, hirdetményt, világító berendezést, stb. sem a tulajdonostársaknak, sem azok bérlőinek elhelyezni nem szabad.

Tilos a közös tulajdonban maradó részekben állatot tartani.

A közösségben maradó építményrészekre, felszerelésekre és berendezésekre a társtulajdonosok együttesen kötnek épületbiztosítást tűzkár, elemi kár stb. ellen, míg a külön társasház tulajdoni illetőségeket az egyes tulajdonostársak biztosítják.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, és az ahhoz tartozó helyiségekben építési munkát végezhet. Ha azonban az öröklakás belső beosztását is érintő építkezést tervez (pl. falak áthelyezése), köteles az építtetővel előzetesen egyeztetést folytatni, figyelemmel arra, hogy az építkezés az épület vagy az épület egy részének biztonságát nem veszélyeztetheti.
Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.
Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonú illetőségek tekintetében a fenntartással (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos esetlegesen fellépő egyéb közös kiadásokat (kezelési költség, üzemeltetési költség, stb.) tulajdoni hányaduk szerint határozzák meg és viselik. A tulajdonos az önálló ingatlanhoz rendelt, kizárólagos használatban álló előkert karbantartásával, kezelésével, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő költségeket köteles saját maga viselni. A tulajdonos köteles az előkertet karban tartani, gondozni. Amennyiben tulajdonos e kötelezettségének nem tenne eleget, úgy a társasház közössége felszólítja a karbantartási munkálatok elvégzésére. Amennyiben ezen felszólítás eredménytelen marad, úgy a társasházközössége jogosult a szükséges munkálatokat elvégezni a tulajdonos, kizárólagos használó költségére, aki ezt haladéktalanul köteles megfizetni a társasháznak.

6. Külön tulajdon költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő helyiségek berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.
Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a külön tulajdon bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a külön tulajdon mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más külön tulajdon vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársak szükség esetén gondoskodnak. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. A társasházközösség ügyei

A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.
Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.
Ha törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.
A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

a) az alapító okirat módosításához,
b) a társasház tulajdon megszüntetéséhez,

c) az egész ingatlan megterhelésehez,
d) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
e) a kizárólagos használati jogok módosításához.

A közgyűlés határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja, ilyenkor az összes tulajdonostársat írásban értesíteni kell a szavazásról. A szavazás csak akkor érvényes, ha az összes tulajdonos írásban leadta szavazatát.

9. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalhoz.
A társasházra a Társasházi tv.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.
A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely a Társasházi tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

Nagykanizsa, 2016. december 11.

3D-Film Kft
Gráner József ügyvezető

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Nagykanizsa, 2016. december 11.

FODOR Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18.
AKR: 10300002-28000677-00002...8

Dr. Fodor Csaba
ügyvéd