NAGYKANIZSA MAGYAR UTCA 2. (7/1. hrsz-ú) TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSOKKAL egységes szerkezetbe foglalt okirata

*(Módosítás **feketével** kiemelve.)*

A társasház a tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és 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 terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

I.

A nagykanizsai 7/1. hrsz. alatt nyilvántartott (Nagykanizsa, Magyar utca 2.) 1393 m2 területű, lakóház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan tulajdonosa, Szörcsök István az ingatlanra 2004. december 9. napján társasházalapító okiratot írt alá, amely a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál bejegyezésre került. Az alapító okirat ezen épületet „A" jellel tűnteti fel.
Az ingatlanon nevezett tulajdonos vállalkozó beruházásában valósul meg a továbbiakban a 8 gépkocsi tárolót, 6 lakást magában foglaló, földszint + emelet + tetőtér beépítéses „B" jelű épület.
A „B" jelű épület 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa Szörcsök István vállalkozó. A vállalkozó által történő értékesítés során a hat lakás és nyolc gépkocsi tároló külön-külön tulajdonba kerülnek.

II.

A nagykanizsai 7/1/A jelű 414,35 m2 alapterületű társasházat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító alapította, hivatkozott törvény 7. § (1) bekezdése szerint a csatolt engedélyezési záradékkal ellátott tervrajznak megfelelően.
Az 1393 m2 területű lakóház, udvar megnevezésű belterületi ingatlanra felépítendő „B" jelű, 249,49 m2 alapterületű épületre az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának, módosított tervrajzának, a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Jegyzője 6/1660/2005. számú építési engedélyének, valamint a 6/929-6/2006. építési engedély módosításának megfelelően a tulajdonostársak az alapítási szándékot jelen alapító okiratba foglalják, és az előzetes alapítás tényének bejegyzését kérik az ingatlan-nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lapjára.
A **társasházak** egyes lakásai, üzletei, gépkocsi beállói, **gépkocsi tárolói** értékesítésük során külön-külön tulajdonba kerülnek. A közös tulajdonban maradó **„A" és „B" épületekhez** tartozó földrészlet a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület berendezés a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül, melynek használati jogát a majdani tulajdonostársak egymás részére biztosítják.

III.
Közös tulajdon

I. **közös tulajdonban marad az „A" és „B" jelű épületekhez tartozó 729,16 m2 beépítetlen terület (udvar), közös tulajdonban marad „A" és „B" épületenként:**

II. alap és szigetelés, szerkezeti tartófalak (ideértve a homlokzati határfalakat), kivéve a lakáson belüli válaszfalak,
III. homlokzati falburkolat, vakolat, lábazat,
IV. kémények, fedélszék, tetőszerkezet, tetőfedés és tetőbádogozás,
V. közös utak, járdák, korlátok, műtárgyak,
VI. közös kerítés, bejárati kapu, teremgarázs kapu, külső-belső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai,
VII. lépcsőházak és azok nyílászáró-szerkezetei,
VIII. közös elektromos vezetékek az egyes lakásoknál elhelyezett árammérőkig,
IX. közös vízvezeték az egyes lakásokhoz való leágazásig,
X. közös csatornavezeték az egyes lakásokban való kivezetésig (azaz a körítő fő falakig),
XI. közös gázvezeték az egyes lakásoknál elhelyezett mérőórákig,
XII. mindennemű közös biztonságtechnikai, villámhárítási, tűzvédelmi és híradástechnikai berendezés,
XIII. kaputelefon-rendszer a külön tulajdon készülékéig,
XIV. minden olyan egyéb berendezés és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen vásárolnak és közös számlára szereznek be.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

IV.
Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület mindazon szerkezeti eleme, amelyek az egyes helyiségek szerves egységét képezik és nincs a III. pontban felsorolva.
E z e k :

1. belső válaszfalak vakolattal,
2. belső hideg és meleg padlóburkolatok,
3. falburkolatok,
4. nyílászáró szerkezetek,
5. berendezési és felszerelési tárgyak,
6. a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezeték,
7. az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (lakás, garázs, üzlet, iroda) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat az alábbiak szerint illeti meg:

„A" jelű épület, hrsz: 7/1/A

P i n c e s z i n t (teremgarázs):

7/1/A/1. hrsz-ú **420,67 m2** alapterületű teremgarázs.
A teremgarázshoz tartozó közös tulajdoni hányad: **2065**/10000

Gk. beállók alaprajz szerinti számozása	Osztatlan közös tulajdoni hányada
1.	199/4220
2.	273/4220
3.	273/4220
4.	273/4220
5.	273/4220

6.	273/4220
7.	273/4220
8.	273/4220
9.	273/4220
10.	199/4220
11.	273/4220
12.	273/4220
13.	273/4220
14.	273/4220
15.	273/4220
16.	273/4220

Földszint:

Helyrajzi szám	Az ingatlan adatai	Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad
7/1/A/2.	Építési alaprajzon I. sz. jelölt, 44,31 m2 alapterületű üzlet megnevezésű ingatlan a következő részletezésben: eladótér, két raktár, két előtér, WC	**218**/10000
7/1/A/3.	Építési alaprajzon II. sz. jelölt, 47,53 m2 alapterületű üzlet megnevezésű ingatlan a következő részletezésben: eladótér, raktár, előtér WC	**233**/10000
7/1/A/4.	Építési alaprajzon III. sz. jelölt, 47,53 m2 alapterületű üzlet megnevezésű ingatlan a következő részletezésben: eladótér, raktár, előtér, WC	**233**/10000
7/1/A/5.	Építési alaprajzon IV. sz. jelölt, 39,70 m2 alapterületű iroda megnevezésű ingatlan a következő részletezésben: váró, iroda, irattár, tároló, előtér, WC	**195**/10000
7/1/A/6.	Építési alaprajzon V. sz. jelölt, 65,34 m2 alapterületű üzlet megnevezésű ingatlan a következő részletezésben: vendégtér, közlekedő, kiszolgálótér, raktár, öltöző, 3 WC	**321**/10000
7/1/A/7.	Módosított építési engedélyi terven kozmetikai szalonként jelölt összesen 15,96 m2 területű üzlethelyiség + padlástér a következő részletezésben: váró: 2,80 m2, előtér: 1,25 m2, kozmetikai szalon: 8,59 m2, WC: 1,07 m2, WC: 2,25 m2	**81**/10000

I. emelet :

7/1/A/8.	Építési alaprajzon 1. sz. jelölt, 61,85 m2 alapterületű lakás megnevezésű ingatlan a következő részletezésben: 2 szoba, lakóelőtér, házt. helyiség, fürdő, WC	**304**/10000
7/1/A/9.	Építési alaprajzon 2. sz. jelölt, 75,86 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, gardrób, WC	**384**/10000
7/1/A/10.	Építési alaprajzon 7. sz. jelölt, 53,21 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC	**273**/10000
7/1/A/11.	Építési alaprajzon 8. sz. jelölt 82,88 m2 alapterületű lakásingatlan + 24,08 m2 terasz a következő részletezésben: 2+félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, gardrób, fürdő, WC	**466**/10000

II. emelet:

7/1/A/12.	Építési alaprajzon 3. sz. jelölt 59,82 m2 alapterületű lakásingatlan a következő részletezésben: 2 szoba, konyha, házt. helyiség, fürdő, WC	**294**/10000
7/1/A/13.	Építési alaprajzon 4. sz. jelölt, 75,86 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2+félszoba, konyha, kamra, lakóelőtér, fürdő, WC	**384**/10000
7/1/A/14.	Építési alaprajzon 9. sz. jelölt 53,21 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC	**273**/10000
7/1/A/15.	Építési alaprajzon 10. sz. jelölt 82,88 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2+félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, gardrób, fürdő, WC	**419**/10000

Tetőtér:

7/1/A/16.	Építési alaprajzon 5. sz. jelölt 37,38 m2 alapterületű lakásingatlan a következő részletezésben: 1 szoba, előtér, konyha, fürdő + 11,20 m2 alapterületű padlástér	**183**/10000
7/1/A/17.	Építési alaprajzon 6. sz. jelölt 62,03 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 1+2 félszoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC + 17,80 m2 alapterületű padlástér	**316**/10000
7/1/A/18.	Építési alaprajzon 11. sz. jelölt 47,90 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC + 16,40 m2 alapterületű padlástér	**247**/10000
7/1/A/19.	Építési alaprajzon 12. sz. jelölt 65,80 m2 alapterületű lakásingatlan + 4,80 m2 erkély a következő részletezésben: 2 szoba, lakóelőtér, konyha, kamra fürdő, WC + 23,30 m2 alapterületű padlástér	**335**/10000

„B" jelű épület, hrsz.: 7/1/B

Földszint:

Helyrajzi szám	Az ingatlan adatai	Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad
7/1/B/1.	**27,70 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**136/10000**
7/1/B/2.	**13,80 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**68/10000**
7/1/B/3.	**26,26 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**129/10000**
7/1/B/4.	**27,70 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**136/10000**
7/1/B/5.	**27,46 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**135/10000**
7/1/B/6.	**28,67 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**141/10000**
7/1/B/7.	**28,67 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**141/10000**
7/1/B/8.	**27,46 m2 alapterületű gépkocsi tároló**	**135/10000**

Emelet:

Helyrajzi szám	Az ingatlan adatai	Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad
Sabjan 7/1/B/9.	Építési alaprajzon 1. számmal jelölt 63,26 m2 alapterületű lakás + 6 m2 erkély a következő részletezésben: 1 + 2 félszoba, közlekedő, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC	325/10000
Thomka Ida 7/1/B/10.	Építési alaprajzon 3. számmal jelölt 76,52 m2 alapterületű lakás + 6 m2 erkély a következő részletezésben: 2 + 1 félszoba, közlekedő, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC	390/10000
Gyurica 7/1/B/11.	Építési alaprajzon 2. számmal jelölt 53,27 m2 alapterületű lakás + 6 m2 erkély a következő részletezésben: 2 szoba, közlekedő, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC	276/10000

Tetőtér:

Helyrajzi szám	Az ingatlan adatai	Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad
Padlástér 13,23 7/1/B/12. Bozsinyi Miklós	Építési alaprajzon 4. számmal jelölt 49,65 m2 alapterületű iroda + 2,88 m2 erkély a következő részletezésben: közlekedő, előtér, iroda, irattár, teakonyha, mosdó, WC, raktár	251/10000
15,21. 7/1/B/13. Bányai Imre	Építési alaprajzon 6. számmal jelölt 59,23 m2 alapterületű lakás + 2,88 m2 erkély a következő részletezésben: 1 + félszoba, közlekedő, lakóelőtér, konyha, kamra, fürdő, WC	298//10000
16,00 7/1/B/14. Szabó Ferenc	Építési alaprajzon 5. számmal jelölt 42,33 m2 lakás + 2,88 m2 erkély a következő részletezésben: 1 szoba, lakóelőtér, konyha, fürdő, WC	215/10000

44,44

V.
Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonos kéri a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt, hogy a nagykanizsai 7/1-hrsz-ú ingatlanra jegyezze be a Nagykanizsa, Magyar utca 2. társasház alapítását és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, épületrészeket a társasház tulajdoni törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve. Az egyes lakásokat, üzleteket, teremgarázst a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A tulajdonostársak kérik a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt, hogy a nagykanizsai 7/1 hrsz-ú ingatlanra jegyezze be a „B" jelű társasház előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára.

VI.
Egyéb rendelkezések

A Polgári törvénykönyv ide vonatkozó rendelkezései, valamint a 2003. évi CXXXIII. törvény szerint a majdani tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyának szabályozását a társasházközösség által elfogadott szervezeti és működési szabályzatba kell foglalni.

Tulajdonostársak jelen okirat mellé csatolt jegyzőkönyv és jelenléti ív alapján meghatalmazzák Horváth Károlyné sz. Harangozó Györgyi 8800 Nagykanizsa, Ady E. utca 11. I/5. szám alatti lakos, közös képviselőt, hogy ezen okiratot helyettük és nevükben egyszemélyben aláírja, továbbá meghatalmazzák dr. Málly Vera ügyvédet (8800 Nagykanizsa, Kinizsi utca 5.) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint földhivatali képviseletükkel.

Nagykanizsa, 2006. augusztus 23.

Horváth Károlyné sk.
aláírásra meghatalmazott közös képviselő
a l a p í t ó

Készítettem és ellenjegyezem:
Nagykanizsa, 2006. augusztus 23.
Dr. Málly Vera ügyvéd

Dr. MÁLLY VERA
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Kinizsi u. 5.
Tel./Fax: 06-93-310-302