FÖLDHIVATAL NAGYKANIZSA
Érkezett
h1289
Előszám:
Ügyintéző

Városkapu Lakópark I.

(Nagykanizsa 1836/42 Hrsz.)

Alapító Okirata

2005. 03. 31. napján kelt Alapító Okirat
módosításokkal egységes szerkezetben

TARTALOM:

I. **A társasház alapítása**

1. Az Alapító és az ingatlan
2. A beruházás
3. Az alapítás
4. A Társasház
5. A Társasház elnevezése
6. 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. Kerthasználat
3. A gépkocsi-beállóhelyek

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. **Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**

1. A Társasház alapításának feljegyzése
2. A Társasház alapítása, a társasház törzslapja, az egyes albetétek

KISS JÓZSEF
alapító képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

X. Szabályzatok

1. Szervezeti és Működési Szabályzat
2. Az SZMSZ módosítása, megszüntetése
3. A Házirend
4. Egyéb szabályzatok
5. Az alapító okirat és a szabályzatok értelmezése
6. Jogszabályváltozás

XI. Egyéb rendelkezések

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 a Műszaki-leírásról
II. számú melléklet az épületben található lakások, üzlethelyiségek, garázsok, valamint tárolók, leírásáról
III. számú melléklet az épületben található lakások, üzlethelyiségek, garázsok, valamint tárolók alaprajzairól
IV. számú melléklet a gépkocsi-beállóhelyek alaprajzáról
V. számú melléklet a Szervezeti Működési Szabályzatról
VI. számú melléklet a Házirendről

VÁROSKAPU LAKÓPARK I.

ALAPÍTÓ OKIRATA

(módosításokkal egységes szerkezetben)

I. A TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

1. **Az Alapító és az ingatlan**

Kanizsa-Invest 2003 Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8921 Zalaszentiván, Deák Ferenc utca 12. szám / cégjegyzékszáma: 20-09-066308 / képviseli: Kiss József ügyvezető) mint alapító (továbbiakban: Alapító) kijelenti, hogy kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál, Nagykanizsa, belterület 1836/42 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 8800 Nagykanizsa, Mészáros Lázár utca 1. szám alatt található 4781 m^2 alapterületű, építési terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

2.[1] **A beruházás**

Alapító kijelenti, hogy az ingatlanon saját beruházásában új, 90 lakásos lakóház (továbbiakban: lakóház) valamint a hozzá tartozó 2 db üzlethelyiség, 18 db garázs és 9 db tároló felépítését kívánja megvalósítani. Alapító a lakóház építésére a megfelelő építési engedéllyel rendelkezik. Az építési engedélyt Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Osztálya 2004. augusztus 2. napján kelt, 6/1096-17/2004. számú határozatával megadta, az építési engedély 2004 szeptember 8. napján jogerőre emelkedett. A végleges fennmaradási egyben használatbavételi engedélyt Nagykanizsa Megyei Jogú Város Jegyzője 6/207-25/2006. számon 2006. 05. 11. napján kiadta.

3. **Az alapítás**

Alapító kijelenti, hogy szándékának megfelelően az ingatlanon a Ptk. 149. §-ának (2) bekezdése és a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései értelmében a jelen alapító okirattal társasház-tulajdont (a továbbiakban: Társasház) hoz létre, és kéri annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Alapításkor a Társasház valamennyi külön tulajdoni önálló ingatlanának Alapító lesz a kizárólagos tulajdonosa.

4.[2] **A Társasház**

A Társasház, az I. szám alatt mellékelt létesítmény-leírás szerinti összesen 90 (kilencven) lakásból, 2 db üzlethelyiségből, 9 tárolóból és 18 db garázsból áll.

5. **A Társasház elnevezése**

A Társasház-közösség neve: **Városkapu Lakópark I. Társasház**

6. **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**

[1] A 2006. 05. 11. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta és ellenjegyezte: Dr. Balogh Attila ügyvéd.
[2] A 2006. 05. 11. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta és ellenjegyezte: Dr. Balogh Attila ügyvéd.

KISS JÓZSEF
alapító képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

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.

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a jelen alapító okiratban az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

I.		Telek (4781 m2)
II.		Közlekedők
III.		Lépcsőház
IV.		Előtér
V.		Víztároló helyiség
VI.		Gyerekkocsi tároló
VII.		Gépészeti helyiség
VIII.		Kukatároló
IX.		Elektromos kapcsolóhelyiség
X.		Gépészeti szellőzőakna
XI.		Átjáró
XII.		Előterek-közlekedők
XIII.		Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig,
XIV.		A külön tulajdonokat és/vagy a közös tulajdont kiszolgáló kábelek, cső és egyéb vezetékek, addig a leágazásig, ahonnan már a kizárólag külön tulajdont szolgál ki, valamint ezen a vezetéken található alkotórészek, illetve szolgáltatási funkció szerint felszerelt eszközök nyomásszabályozók, elzárók
XV.		A közös tulajdonban maradó helyiségek villanykapcsolói és erősáramú, ill. könnyűáramú csatlakozói ide nem értve a külön tulajdonok lépcsőházi csengőit
XVI.		Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
XVII.		Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek ágvezetékei és berendezései, vízelvezetők, villámhárítók, földelések.
XVIII.		Csatorna bekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek ágvezetékei és berendezései.
XIX.		Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, kéményfedkövek.
XX.		Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók), az épület szigetelései, teraszok és lépcsőházak szerkezetei, korlátok.
XXI.		Tetőszerkezet
XXII.		Bádogszerkezet (keményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések) lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
XXIII.		Gépészeti berendezések, fűtésrendszerek, fűtésvezetékek, fűtőtestek, energiaellátó rendszerei, ide nem értve a külön tulajdonon belüli fűtőtesteket,
XXIV.		Tűzvédelmi berendezések
XXV.		Külső homlokzatképes lábazat, burkolatok, közös helyiségek, lépcsőházak vakolata, burkolata, közös kapubejárat.
XXVI.		Kaputelefon rendszer.
XXVII.		Eltérő megállapodás hiányában a kommunikációs hálózatok, kommunikációs rendszerelosztók, erősítők, mérő- ellenőrző és biztonsági rendszerek, és vezetékeik és egyéb tarto-

		zékaik a végfelszanáló rácsatlakozási pontjáig (TV antenna rendszer)
XXVIII.		Közös tulajdon minden, ami a társasházi közös tulajdon fenntartása, felújítása, bővítése és korszerűsítése körében megszerzett dolog, vagy jog, feltéve, hogy az nem minősül külön tulajdonnak, vagy más jogcímen harmadik személy tulajdonának

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, illetve a tárolók és a garázsok 70%-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.[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 ingatlan-nyilvántartásba 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. Kerthasználat

A külön tulajdonban levő földszinti lakások tulajdonosait kizárólagos használati jog illeti meg a földterület (kert) tekintetében.

3. A gépkocsi-beállóhelyek

Az egyes külön tulajdonban levő lakások tulajdonosait, kizárólagos használati jog illeti meg egy gépkocsi-beállóhely tekintetében. A gépkocsi-beállóhelyek elhelyezkedését és alaprajzát a jelen alapító okirat IV. számú melléklete tartalmazza.
A gépkocsi-beállóhelyekre a kizárólagos használati jog folytán jogosultsággal rendelkező tulajdonostárs a Társasház közös képviseleti szervének egyidejű értesítése mellett más tulajdonostárs javára, gépjármű tárolására használatot engedhet.

[3] A 2006. 05. 11. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta és ellenjegyezte: Dr. Balogh Attila ügyvéd.

KISS JÓZSEF
alapító képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

Társasházon kívüli személynek használat ideiglenesen sem engedhető, erre a közös képviseleti szerv engedélyt nem adhat.

A gépkocsi-beállóhelyek tekintetében nem minősül a kizárólagos használat megsértésének az említett egységeken való átjárás.

V. A KÜLÖN TULAJDON

1. A tulajdonostársak külön tulajdona

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a jelen alapító okiratban meghatározott lakások, üzlethelyiségek, tárolók és garázsok, 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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek leírását és felsorolását az II. számú melléklet tartalmazza. Az épületben található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alaprajzát az III. 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.

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 V. 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 átháríthatóan 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. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. **A Társasház alapításának feljegyzése**
Alapító kéri az illetékes Nagykanizsai Körzeti Földhivatalt (a továbbiakban: Földhivatal), hogy a Társasház alapítás tényét az ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze fel.
Alapító tudomásul veszi, hogy a Társasház feljegyzését követően annak végleges bejegyzése csak a lakóház felépítését követően az illetékes építéshatóság által kiadott használatbavételi engedély alapján kérhető a Nagykanizsai Körzeti Földhivataltól.

2.[4] **A Társasház alapítása, a társasház törzslapja, az egyes albetétek**
Alapító az illetékes építési hatóság jogerős és végleges használatba vételi engedélye birtokában az Alapító Okirat benyújtásával kéri a Földhivatalt arra, hogy:
- a társasház törzslapjára egységes és önálló társasház-tulajdonként jegyezze be a megépített és a jelen alapító okirat I. számú mellékletében ismertetett Társasházat; A bejegyzés során jegyezze be az ingatlan jogi jellegeként azt, hogy társasház.
- a társasházi külön tulajdoni lapokra önálló ingatlanként (albetétként) jegyezze be az egyes külön tulajdonba kerülő épületrészeket (lakás, üzlethelyiség, tároló és garázs) és a hozzájuk alkotórészként kapcsolódó eszmei osztatlan közös tulajdoni hányadokat az alapító okirat II. számú mellékletében foglaltak szerint:

[4] A 2006. 05. 11. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta és ellenjegyezte: Dr. Balogh Attila ügyvéd.

KISS JÓZSEF
alapító képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

- az épületben található garázsok tekintetében a tulajdoni lapokat nyissa meg a 1836/42/A/1-1836/42/A/18 helyrajzi szám alatt,
- az épületben található üzletek tekintetében a tulajdoni lapokat nyissa meg a 1836/42/A/19-1836/42/A/20 helyrajzi szám alatt,
- az épületben található tárolók tekintetében a tulajdoni lapokat nyissa meg a 1836/42/A/22-1836/42/A/30 helyrajzi szám alatt, valamint
- az épületben található lakások tekintetében a tulajdoni lapokat nyissa meg a 1836/42/A/31-1836/426A/120 helyrajzi szám alatt.

X. 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 V. 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 2/3-os 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 VI. 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 anélkül módosítja,

hogy abban a tulajdonostársak a változásokat keresztülvezetnék, kivéve, ha jogszabály másként rendelkezik vagy a változás folytán hatályba lépő jogi rendelkezés nem kógens.

XI. 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 az egyes lépcsőházak földszintjén üveglappal borított zárható hirdetőtáblát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, a Társasház működésével kapcsolatos tájékoztatóit, közleményeit, 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.

KISS JÓZSEF
alapító képviseletében

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

Ezen Alapító Okiratot az Alapítótól tulajdont szerzők egyetértésük jeléül külön aláíróíven írják alá. Aláírásukkal kijelentik, hogy a közös tulajdon használata és hasznosítása, fenntartása, felújítása, korszerűsítése és bővítési feladatai körében közös tulajdoni illetőségük arányában az Alapító jogutódaivá válnak és az Alapítót illető jogok és az általa vállalt kötelezettségek rájuk eső részét változatlan terjedelemben gyakorolják és teljesítik.

Alapító kijelenti, hogy az illetékes Zala Megyei Cégbíróság 20-09-066308 cégjegyzékszámon bejegyezte, továbbá sem szerzési sem elidegenítési képességében nincsen korlátozva, illetve akadályoztatva.

6. Ellenjegyzés

Alapító meghatalmazza dr. Balogh Attila ügyvédet (Dr. Balogh Ügyvédi Iroda / 8800 Nagykanizsa, Zrínyi Miklós utca 21. szám), hogy a jelen Alapító Okiratot és mellékleteit megszerkessze, ellenjegyezze és Alapítónak a jelen Alapító Okirattal kapcsolatos képviseletét a földhivatali eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben ellássa.

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 okirat módosítását – 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, 2006. május 11.

KISS JÓZSEF
alapító képviseletében

Jelen alapító okiratot készítettem és ellenjegyeztem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 21.