Indítvel egyezik

NAGYKANIZSA 2004. [illegible] 04

A Nagykanizsa, Eötvös tér 16. szám 2968/8. hrsz. alatti „A" jelű Társasház

– módosításokkal egybekötött –

ALAPÍTÓ OKIRATA

2004 FEBR 17

32566

Készítettem és ellenjegyzem:
(Nagykanizsa, 2004. január 6.)

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd
Tel./fax: 93/314-125
8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

Társasháztulajdont Alapító Okirat Módosítása

Módosított szövegrész ***vastag, dőlt betűvel*** szedett.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírott Atryum Kft., a Társaság kizárólagos tulajdonában álló nagykanizsai tulajdoni lapon 2968/8. hrsz. alatti ingatlanának 372/582 tulajdoni hányadán, a természetben Nagykanizsa, Eötvös tér 16. szám alatt építendő, 554 m2 alapterületű lakóház, üzlet megjelölésű ingatlanát a Ptk. 149. §-a, valamint az 1997. évi CLVII. tv. társasházzá alakítja.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint üzletek (továbbiakban helyiség) – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. tv. valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 372 m2. (A 2968/8. hrsz-ú ingatlan 372/582 tulajdoni arányában.)

II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők.

III. Közbenső födémek és zárófödémek.

IV. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel.

V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek.

VI. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).

VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

VIII. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai.

IX. Terasz és erkélylemezek.

X. Lépcsőházak, tárolók.

XI. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XIII. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XIV. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.

XV. Elektromos kapcsolóhelyiségek, elektromos kapcsolóhelyiség, földszinti kukatárolók.

XVI. A földszinti átjárók, a földszinti előtér és árkádsor.

XVII. Padlástér.

XVIII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdon készülékéig

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

III.

KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 0.10 számmal jelölt, földszinti, üzlet, raktár, WC helyiségekből álló, 41,70 m2 alapterületű üzlet, amelyhez a közösségben maradó részek 42/554 tulajdoni hányada tartozik.

Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

(Utcafronti oldal fele, az üzlet előtt a telekhatárig tartó és oldalt lévő, kb. 30 m2 alapterületű földterület kizárólagos használati joga hozzátartozik.) Az üzlet helyrajzi száma: 2968/8/A/1.

2. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 0.20 számmal jelölt, földszinti, üzlet, raktár, WC helyiségekből álló, 53,96 m2 alapterületű üzlet, amelyhez a közösségben maradó részek 54/554 tulajdoni hányada tartozik. Az üzlet helyrajzi száma: 2968/8/A/2.

3. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 1.1 számmal jelölt, I. emeleti, 1 szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló, 41,24 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 41/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/3.

4. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 1.2 számmal jelölt, I. emeleti, 2 szoba, konyha-étkező, fürdő helyiségekből álló, 58,46 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 58/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/4.

5. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 2.1 számmal jelölt, II. emeleti, 1 szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből álló, 41,24 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 41/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/5.

6. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 2.2 számmal jelölt, II. emeleti, 2 szoba, konyha-étkező, fürdő helyiségekből álló, 58,46 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 58/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/6.

7. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 3.1 számmal jelölt, III. emeleti, 1 szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből

DR. SZABÓ IMRE TIBOR ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1. Tel./fax: 93/314-125

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

álló, 41,24 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 41/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/7.

8. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 3.2 számmal jelölt, III. emeleti, 2 szoba, konyha-étkező, fürdő helyiségekből álló, 58,46 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 58/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/8.

9. ***Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 4.1 számmal jelölt, tetőtéri, 1 szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből álló, 41,24m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 41/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/9.***

10. ***Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41, törzsszáma: 12020627-7012-113-01) illeti meg az alaprajzon 4.2 számmal jelölt, tetőtéri, 2. szoba, konyha-étkező, fürdő, előtér helyiségekből álló, 58,46 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 58/554 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/A/10.***

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak kérni fogják, hogy a Körzeti Földhivatal Nagykanizsa a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az egyes lakásokat pedig az ***1-10. szám alatt felsorolt***, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

DR. VARGA ENDRE TIBOR Tel./Fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1. Bejvrsd

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban örök-egységek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház öröklakás). Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak - amelyek nincsenek külön tulajdonban - a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

Az örök-egységek és a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

2. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat az örök-egységre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örök-egységet,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú örök-egységébe a közösség megbí közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrés[illegible]kkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó, háborítás nélkül,
- a tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

DR. VARGA [illegible] TIBOR [illegible] Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették vagy terhelték.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmának zavarásával jár.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

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

Az épülethez tartozó belső udvar és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

4. Az építkezés

A tulajdonostárs az örök-egységében építési munkát végezhet. Ha a munka más örök-egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének I-IX. sorsz. alatt rögzített telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

6./ Örök-egységek karbantartási felújítási költségeinek viselése

DR. VARGA ENDRE TIBOR Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1. ügyvéd

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

A külön tulajdonban lévő örök-egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az örök-egység mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs - vagy az akinek a használatot átengedte - a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz - ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7./ A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közös képviselő határozatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, ill. a közös képviselő dönt.
A közgyűlés határoz:

DR. [illegible] TIBOR ügyvéd 1134 Budapest, Ady E. út 1.

ATRYUM ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

a.) a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
b.) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
c.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ill. intéző bizottság részére a felmentvény megadásáról,
d.) a házirend megállapításáról,
e.) felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
f.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
g.) szervezeti-működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,
h.) az alapító okirat módosításáról,
i.) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról (kivéve az 1997. évi CLVII. tv. 16. § (2) bekezdésében megjelölt ingatlanrészt és tárgyat),
j.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatát - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint hozza: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról /f.) pont/ és az alapító okirat módosításáról /h.) pont/ valamennyi tulajdonostárs egyhangú, a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához /g.)pont/ a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges, míg az i.) pont alatti döntéshez az összes tulajdoni hányad legalább 2/3 többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges, egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével, - sürgős esetet kivéve - a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatják. Egyazon társasházi illetőség tulajdonosainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - több, mint a fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonostárs 2/3-os, vagy együttes akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd
Tel./fax: 93/314-125
8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az ujabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a tárgysorozattal kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozatban felvett minden kérdésben - kivéve a valamennyi tulajdonostárs részvételét megkívánó kérdéseket - a megjelentek számára való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévőket, az esetleges képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távolmaradottakat, az elnök nevét. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történteket és elhangzottakat. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőknek kell hitelesíteni, de ha olyan határozat meghozatalára kerül sor, amely valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkívánja, akkor a közgyűlés jegyzőkönyvét, ill. a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

A felvett jegyzőkönyv egy-egy példányát a közgyűlést követő 5 napon belül el kell küldeni a közgyűlésről távolmaradt tulajdonostársaknak.

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - annak meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

A közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kívülálló harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles:

a.) a közgyülés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek,

b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felujítása érdekében,

c.) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,

d.) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felujítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,

e.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, tulajdonostársanként.

DR. VARGA ENDRE TIBOR okl. építész Tel./fax: 93/314-125 8900 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben, amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az 1997. évi CLVII. tv-ben foglaltak az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, a mely a Ptk., az 1997. évi CLVII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Varga Endre Tibor egyéni ügyvédet (címe: 8800 Nagykanizsa, Ady E. u. 1.) arra, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.
Szerződést a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.
Kelt Nagykanizsán, 2004. január 6-án

Atryum Kft. képv.:
Kötő Gyula Ügyvezető

Fentieket ellenjegyzem (ellenjegyzés a ***vastag, dőlt*** szövegrészekre vonatkozik!):
Nagykanizsa, 2004. január 6-án

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd
Tel./fax: 93/314-125
8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

FÖLDHIVATAL NAGYKANIZSA

Érkezett: 2003. DEC. 12.

48428 szám

Előzmény: Ügyintéző:

A Nagykanizsa, Eötvös tér 16. szám 2968/8. hrsz. alatti „B" jelű Társasház

ALAPÍTÓ OKIRATA

Iratával egyezik.

NAGYKANIZSA, [illegible]

Készítettem és ellenjegyzem:
(Nagykanizsa, 2003. december 11.)

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Ady E. u. 1.
Tel./fax: 93/314-125

DR. VARGA ENDRE TIBOR
8800 Nagykanizsa, Ady E. u. 1.
93/31[illegible]

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

Társasháztulajdont Alapító Okirat

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírott Atryum Kft., a Társaság kizárólagos tulajdonában álló nagykanizsai tulajdoni lapon 2968/8. hrsz. alatti ingatlan 2120/582 tulajdoni hányadát képező, a természetben Nagykanizsa, Eötvös tér 16. szám alatt építendő, 409,26 m2 alapterületű lakóház, garázs megjelölésű ingatlanát a Ptk. 149. §-a, valamint az 1997. évi CLVII. tv. társasházzá alakítja.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. tv. valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 210 m2. (A 2968/8. hrsz-ú ingatlan 210/582. tulajdoni hányada.)

II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők.

III. Közbenső födémek és zárófödémek.

IV. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel.

V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek.

VI. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).

VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.

VIII. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai.

IX. Terasz és erkélylemezek.

X. Lépcsőházak, tárolók.

XI. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

XIII. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

XIV. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.

XV. Elektromos kapcsolóhelyiségek, elektromos kapcsolóhelyiség, földszinti kukatárolók.

XVI. A földszinti átjárók, a földszinti előtér és árkádsor.

XVII. A padlástér.

XVIII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdon készülékéig.

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

III.

KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 0.1 számmal jelölt, földszinti lakás, lakótér és WC.helyiségekből álló, 20 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 20/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 § 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

2. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 0.2 számmal jelölt, földszinti, 19.m2 alapterületű garázs, amelyhez a közösségben maradó részek 19/409 tulajdoni hányada tartozik. A garázs helyrajzi száma: 2968/8/B/2.

3. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 0.3 számmal jelölt, földszinti, 19 m2 alapterületű garázs, amelyhez a közösségben maradó részek 19/409 tulajdoni hányada tartozik. A garázs helyrajzi száma: 2968/8/B/3.

4. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 0.4 számmal jelölt, földszinti, 19 m2 alapterületű garázs, , amelyhez a közösségben maradó részek 19/409 tulajdoni hányada tartozik. A garázs helyrajzi száma: 2968/8/B/4.

5. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 1.1 számmal jelölt, I. emeleti, előtér, fürdő, szoba helyiségekből álló, 17 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 17/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/5.

6. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 1.2 számmal jelölt, I. emeleti, előtér, konyha-étkező, nappali, 1 szoba, gardrób, fürdő helyiségekből álló, 64 m2 alapterületű lakás, + erkély, amelyhez a közösségben maradó részek 64/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/6.

7. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 2.1 számmal jelölt, II. emeleti, 1 szoba, fürdő, gardrób, nappali-étkező, főzőfülke helyiségekből álló, 43 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 42/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/7.

8. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

alaprajzon 2.2 számmal jelölt, II. emeleti, 1 szoba, fürdő, gardrób, nappali-étkező, főzőfülke, helyiségekből álló, 40,75 m2 alapterületű lakás, + erkély, amelyhez a közösségben maradó részek 38/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/8.

9. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 3.1 számmal jelölt, III. emeleti, 1 szoba, fürdő, gardrób, nappali-étkező, főzőfülke helyiségekből álló, 43m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 42/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/9.

10. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 3.2 számmal jelölt, III. emeleti, 1 szoba, fürdő, gardrób, nappali-étkező, főzőfülke, helyiségekből álló, 40,75 m2 alapterületű lakás, + erkély, amelyhez a közösségben maradó részek 38/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/10.

11. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 4.1 számmal jelölt, IV. emeleti, 1 szoba, fürdő, gardrób, nappali-étkező, főzőfülke, helyiségekből álló, 43 m2 alapterületű lakás, amelyhez a közösségben maradó részek 42/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/11.

12. Atryum Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1014 Budapest, Úri utca 19., cégjegyzék száma: 01-09-368063, adószáma: 12020627-2-41) illeti meg az alaprajzon 4.2 számmal jelölt, IV. emeleti, 1 szoba, fürdő, gardrób, nappali-étkező, főzőfülke, helyiségekből álló, 40,75 m2 alapterületű lakás, + erkély, amelyhez a közösségben maradó részek 38/409 tulajdoni hányada tartozik. A lakás helyrajzi száma: 2968/8/B/12.

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak kérni fogják, hogy a Körzeti Földhivatal Nagykanizsa a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységként egyesítve, az egyes

DR. VARGA ERNŐ TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 7.

DR. VARGA ERNŐ TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 7.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19 Adószám: 12020627-2-41

lakásokat és garázsokat pedig az 1-12. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont, külön tulajdoni lapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban örök-egységek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház öröklakás). Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak - amelyek nincsenek külön tulajdonban - a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

Az örök-egységek és a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

2. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat az örök-egységre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örök-egységet,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8900 Nagykanizsa, Ady E. tér 1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8900 Nagykanizsa, Ady E. tér 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú örök-egységébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó, háborítás nélkül,

- a tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették vagy terhelték.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmának zavarásával jár.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

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

Az épülethez tartozó belső udvar és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

4. Az építkezés

A tulajdonostárs az örök-egységében építési munkát végezhet. Ha a munka más örök-egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének I-IX. sorsz. alatt rögzített telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

6./ Örök-egységek karbantartási felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő örök-egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az örök-egység mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs - vagy az akinek a használatot átengedte - a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz - ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7./ A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. u. 1.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. u. 1.

ATRIUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19 Adószám: 12020627-2-41

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közös képviselő határozatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, ill. a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

a.) a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
b.) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
c.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ill. intéző bizottság részére a felmentvény megadásáról,
d.) a házirend megállapításáról,
e.) felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
f.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
g.) szervezeti-működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,
h.) az alapító okirat módosításáról,
i.) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról (kivéve az 1997. évi CLVII. tv. 16. § (2) bekezdésében megjelölt ingatlanrészt és tárgyat),
j.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatát - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint hozza: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról /f.) pont/ és az alapító okirat módosításáról /h.) pont/ valamennyi tulajdonostárs egyhangú, a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához /g.)pont/ a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges, míg az i.) pont alatti döntéshez az összes tulajdoni hányad legalább 2/3 többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges, egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével, - sürgős esetet kivéve - a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és

DR. VARGA ZSOLT TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. tér 1.

ATRIUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

egységesen gyakorolhatják. Egyazon társasházi illetőség tulajdonosainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - több, mint a fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonostárs 2/3-os, vagy együttes akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az ujabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a tárgysorozattal kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozatban felvett minden kérdésben - kivéve a valamennyi tulajdonostárs részvételét megkívánó kérdéseket - a megjelentek számára való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévőket, az esetleges képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távolmaradottakat, az elnök nevét. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történteket és elhangzottakat. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőknek kell hitelesíteni, de ha olyan határozat meghozatalára kerül sor, amely valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkívánja, akkor a közgyűlés jegyzőkönyvét, ill. a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

A felvett jegyzőkönyv egy-egy példányát a közgyűlést követő 5 napon belül el kell küldeni a közgyűlésről távolmaradt tulajdonostársaknak.

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - annak meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

A közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kivülálló harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles:

a.) a közgyülés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek.

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.

ATRIUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felujítása érdekében,
c.) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
d.) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felujítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,
e.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmázza a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, tulajdonostársanként.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben, amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az 1997. évi CLVII. tv-ben foglaltak az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira illetve azok jogutódaira.

DR. VARGA GÁBOR ügyvéd Tel./fax: 93/314-125 8800 Nagykanizsa, Ady E. ú. 1.

ATRYUM Ingatlanforgalmazó Tervező és Kivitelező Kft. 1014 Budapest, Úri u. 19. Adószám: 12020627-2-41

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, a mely a Ptk., az 1997. évi CLVII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Varga Endre Tibor egyéni ügyvédet (címe: 8800 Nagykanizsa, Ady E. u. 1.) arra, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

Szerződést a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Kelt: Nagykanizsán, 2003. december 11-én

ATRYUM Ingatlanforgalmazó
Tervező és Kivitelező Kft.
1014 Budapest, Úri u. 19.
Adószám: 12020627-2-41

Atryum Kft. képv.:
Kötő Gyula Ügyvezető

Fentieket ellenjegyzem:

Nagykanizsa, 2003. december 11-én

DR. VARGA ENDRE TIBOR ügyvéd
Tel./fax: 93/314-125
8800 Nagykanizsa, Ady E. út 1.