Társasház alapító okirat

A **Zalaút-Beton Kft.,** 8800 Nagykanizsa, Csengery u. 33. szám alatti (cg.: 20-09-065018, törzsszám: 12673706, adószám: 12673706-2-20, statisztikai sz.: 12673706-2663-113-20) képviseli: **Szabó József** ügyvezető
Szabó Levente (születési hely: Szolnok, születési idő:1975.01.02., an: Bolla Ida Rita, sz. sz.: 1 750102 0515) és házastársa
Szabó Judit Krisztina születési név Hirt Judit Krisztina (születési hely: Sellye, születési idő:1971.10.12., an.. Szemen Judit, sz. sz. 2 711012 3173) 8800 Nagykanizsa, Csengery u. 33.
Merczigány Attila (sz. hely, idő: Nagykanizsa, 1982.02.24., an.: Szekeres Mária, sz. sz.: 1 820224 0070) 8864 Tótszerdahely, Ady E. u. 37.
Tóth Gábor (sz. hely, idő: Nagykanizsa, 1973.04.25., an.: Tóth Rozália, sz. sz.: 1 730425 6310, adóazonosító jel: 8388303635) 8800 Nagykanizsa, Űrhajós u. 4/C. sz. alatti lakos, és házastársa
Tóth Elvira született Czvetkó Elvira (sz. hely, idő: Nagykanizsa, 1975.09.23., an.: Tóth Gizella Elvira, sz. sz.: 2 750923 3772, adóazonosító jel: 8397113118) 8800 Nagykanizsa, Patak köz 4. sz. alatti lakosok,
mint a **nagykanizsai 2136. hrsz**. alatt felvett lakóház, udvar megnevezésű, - természetben Nagykanizsa, Szemere u. 14. szám alatti - összesen 262 m^2 alapterületű belterületi ingatlan tulajdonosai a tulajdonukat képező ingatlant társasházzá alakítják.

I.
Általános rendelkezések:

1. A nagykanizsai 2136. hrsz. alatt felvett ingatlan
   - 1/12-ed tulajdoni illetősége Szabó Levente
   - 1/12-ed tulajdoni illetősége Szabó Judit Krisztina
   - 2/12-ed tulajdoni illetősége Merczigány Attila
   - 1/12-ed tulajdoni illetősége Tóth Gábor
   - 1/12-ed tulajdoni illetősége Tóth Elvira
   - 6/12-ed tulajdoni illetősége Zalaút Beton Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

tulajdonát képezi.

Az ingatlant a következő terhek terhelik:
- keretbiztosítéki jelzálogjog 75.000.000.- Ft erejéig a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz. alatti jogosult javára. (tulajdoni lap III. rész 20.)
- 2.993.265.- Ft és járulékai erejéig a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz. alatti jogosult javára bejegyzett jelzálogjog. (tulajdoni lap III. rész 21.)
- 64.022 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, képviselőként eljár: a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz., jogosult: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt., 1122 Budapest, Pethényi köz 10. sz. (tulajdoni lap III. rész 22.)

Merczigány Attila | Szabó Levente | Szabó Judit Krisztina | Tóth Gábor

Tóth Elvira | Zalaút-Beton Kft. , képv.: Szabó József | Dr. Noll László

Az ingatlan tulajdoni lapján a következő széljegyek kerültek bejegyzésre:

50303/2007.2007.11.23.

- a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz. alatti jogosult javára Szabó Judittal illetve Szabó Leventével megkötött szerződés alapján 9.600.000.- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá a 12/2001. (I.31.) Korm. sz. rendelet 5. § (1) , illetőleg 5. § (4) bekezdése alapján igényelt 2.400.000.- Ft lakásvásárlási kedvezmény biztosítására jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre a Magyar Állam javára.

51504/2007.2007.12.14.

- keretbiztosítéki jelzálogjog törlése iránti kérelme a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz. alatti jogosultnak

2. A Pannon Épker Kft. (8800 Nagykanizsa, Kinizsi u. 18.) a 6/304-10/2005 számú, 2005. május 17-én kelt határozattal végleges fennmaradási és továbbépítési engedélyt kapott a Nagykanizsa, Szemere u. 14. sz. alatti, 2136. hrsz.-ú ingatlanon a meglévő építmény átalakításával, bővítésével kialakítandó hat lakásos lakóépület létesítésére. Nagykanizsa M.J.V. Jegyzője 6/451-6/2007 számú határozatával tudomásul vette, hogy a Pannon Épker Kft. nevére kiadott fennmaradási és továbbépítési engedély jogutódja a Zalaút Beton Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

3. Nagykanizsa M.J.V. Jegyzője 6/451-22/2007 számú 2007. 12. 14. napján jogerőre emelkedett határozatával a végleges használatba vételi engedélyt megadta a Nagykanizsa, Szemere u. 14. sz. alatti, 2136. hrsz.-ú ingatlanon létesített társasház ingatlanra.

4. A társasház megjelölése: Nagykanizsa, Szemere u. 14. sz. alatti társasház.

II.

Közös tulajdonú telek és épületrészek

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a következő épületrészek és felszerelések

1. telek (262 m^2)
2. az épület határoló és válaszfalai
3. a felépítmény ingatlan felett található födém, tetőszerkezet, tetőfedés és héjazat
4. a épületben lévő valamennyi közmű /víz, csatorna, elektromos hálózat a rákötéstől a fogyasztóig/
5. valamennyi külön meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amely a közös építményrészekben és területeken található

III.
Külön tulajdon:

1. Az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt nagykanizsai 2136/A/1. hrsz. alatt felvett 33,92 m^2 alapterületű lakás, amely előtér, fürdőszoba, konyha és 1 db lakószoba helyiségből áll, Merczigány Attila tulajdonát képezi.
   Az ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 860/10000-ed.
   Az ingatlant a következő teher terheli:
   Keretbiztosítéki jelzálogjog 75.000.000.- Ft erejéig a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz. alatti jogosult javára. (tulajdoni lap III. rész 20.)

2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt nagykanizsai földszinti 2136/A/2. hrsz. alatt felvett 63,85 m^2 alapterületű lakás, amely előtér, fürdő, WC, 2 db lakószoba, zuhanyzó, tároló, közlekedő, konyha-ebédlő-nappali és terasz helyiségekből áll, Zalaút-Beton Kft. tulajdonát képezi. Az ingatlanhoz tartozik továbbá 12 m^2 nagyságú pince helyiség.
Az ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 1620/10000-ed.
Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

3. Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt nagykanizsai 2136/A/3. hrsz. alatt felvett 44,51 m^2 alapterületű lakás, amely előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, nappali szoba, 1 db lakószoba és erkély helyiségekből áll, Zalaút-Beton Kft. tulajdonát képezi.
Az ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 1130/10000-ed.
Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

4. Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt nagykanizsai 2136/A/4. hrsz. alatt felvett 108,45 m^2 alapterületű lakás, amely előtér, fürdő, zuhanyzó, 2 db félszoba, 1 lakószoba, konyha-étkező-nappali, erkély helyiségekből áll, Szabó Levente, és Szabó Judit Krisztina tulajdonát képezi.
Az ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 2750/10000-ed.
Az ingatlant a következő terhek terhelik:
A Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz. alatti jogosult javára Szabó Judittal illetve Szabó Leventével megkötött szerződés alapján 9.600.000.- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá a 12/2001. (I.31.) Korm. sz. rendelet 5. § (1), illetőleg 5. § (4) bekezdése alapján igényelt 2.400.000.- Ft lakásvásárlási kedvezmény biztosítására jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre a Magyar Állam javára a Nagykanizsai Körzeti Földhivatalnál 50303/2007.2007.11.23. szám alatt széljegyzett kérelem alapján.

5. Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt nagykanizsai 2136/A/5. hrsz. alatt felvett 52,48 m^2 alapterületű lakás, amely előtér, fürdőszoba, konyha, étkező-nappali, 1 db lakószoba, és erkély helyiségekből áll, Tóth Gábor és Tóth Elvira tulajdonát képezi.
Az ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 1330/10000-ed.
Az ingatlant a következő teher terheli:
64.022 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, képviselőként eljár: a Nagyatád és Vidéke Takarékszövetkezet, 7500 Nagyatád, Kossuth u. 16. sz., jogosult: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt., 1122 Budapest, Pethényi köz 10. sz. (tulajdoni lap III. rész 22.)

6. Az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt nagykanizsai 2136/A/6. hrsz. alatt felvett 90,97 m^2 alapterületű lakás, amely előtér, fürdőszoba, 2 félszoba, zuhanyzó, tároló, 1 db lakószoba, konyha-étkező-nappali helyiségekből áll, Zalaút-Beton Kft. tulajdonát képezi.
Az ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad 2310/10000-ed.
Az ingatlan per-, teher és igénymentes.

Merczigány Attila | Szabó Levente | Szabó Judit Krisztina | Tóth Gábor

Tóth Elvira | Zalaút-Beton Kft. , képv.: Szabó József | Dr. Nóll László

IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

A tulajdonostársak kérik és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ainak megfelelően:

1. A II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.

2. A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként.

V. A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A tulajdonosi jogosítványok és azok korlátjai

1.1. A külön tulajdon vonatkozásában

A tulajdonostársakat külön tulajdonuk vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, azonban nem gyakorolhatják e jogaikat a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. Egyebekben a tulajdonostársak külön tulajdonukkal és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együttesen, szabadon rendelkezhetnek, a tulajdonostársakat elővásárlási, illetve előbérleti jog illeti meg. A külön tulajdon elidegenítése esetén az új tulajdonos köteles magára nézve az alapító okirat rendelkezéseit – az elidegenítésről szóló szerződésben vagy ennek hiányában (pl. öröklés) külön nyilatkozatban – kötelező erejűnek elismerni. A tulajdonátruházásról a közös képviselőt értesíteni kell.
A tulajdonjog védelmében az egyes tulajdonostársak önállóan is felléphetnek.
A tulajdonostársak kötelesek a rendeltetésszerű használatra, a többi tulajdonostárs ilyen jogának sérelme nélkül.
A tulajdonostárs köteles

- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást;
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, a használati jogát a többi tulajdonostárs dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelme nélkül gyakorolja;
- lehetővé tenni és tűrni, hogy külön tulajdonú lakásába 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, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt.
- a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

1.2. A közös tulajdon vonatkozásában

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Az ettől eltérő birtoklás, használat módjának és mértékének – így például a közös tulajdon egyes részeire kizárólagos használat biztosítása – meghatározására a közgyűlés jogosult. Ez azonban nem érinti a közös tulajdoni jelleget.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

2. Költségviselés

2.1. A külön tulajdon költségei

A külön tulajdon tárgyainak fenntartásával, felújításával, karbantartásával stb. járó költségek, közüzemi díjak és egyéb közterhek a mindenkori tulajdonost terhelik.

2.2. A közös tulajdon költségei

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik a közös tulajdonnal kapcsolatos fenntartási (üzemeltetési, karbantartási), felújítási stb. költségeket, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat és a társasház egyéb közös kiadásait (közös közüzemi díjak, kezelési költség stb.). A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint felelnek.
A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról csak az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel lehet határozni.
Amennyiben a közös költségeknek a korábbiakhoz képest nagymértékű növekedése észlelhető, a társasház szervei kötelesek haladéktalanul megtenni minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy ennek oka megállapításra és megszüntetésre kerüljön. Ennek során a tulajdonostársak tűrni kötelesek, hogy az intézkedés megtételéhez szükséges mértékben a külön tulajdonukat képező épületrészekben is elvégezhessék a szükséges cselekményeket (ellenőrzés, karbantartás stb.) Az ennek keretében végzett ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

2.3. A közös költség

A közös tulajdonnal kapcsolatos kiadások fedezésére a tulajdonostársak közös költséget kötelesek fizetni. Ennek összegét, megfizetésének módját és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
A közös költséget késedelmesen megfizető tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.
A tulajdonosok a Szervezeti-működési Szabályzatban megállapodhatnak abban, hogy:

- tulajdonátruházás esetén a jogelőd és jogutód tulajdonos egyetemlegesen felelős a társasház felé fennálló tartozásokért;
- a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelése iránt intézkedjen a hátralék megfizetésének biztosítékául;
- felújítási alapot hoznak létre.

Merczigány Attila | Szabó Levente | Szabó Judit Krisztina | Tóth Gábor

Tóth Elvira | Zalaút-Beton Kft. , képv.: Szabó József | Dr. Noll László

VII.
AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható.
Az alapító okirat módosítását ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a földhivatalnak.

VIII.
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre, a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.
Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és – az V. 1.1. pontban foglalt nyilatkozat hiányában is – jogutódjaikra.
A tulajdonostársak kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, illetőleg a Zalaút Beton Kft. kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdálkodó szervezet.

Szerződő felek megbízzák a Nagykanizsai 1. sz. Ügyvédi Irodát, ügyintéző Dr. Noll László ügyvédet jelen okirat készítésével és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatali eljárásban a képviseletük ellátásával.

Felek a szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt felolvasás és megértés után helybenhagyva aláírták.

Kelt., Nagykanizsa, 2007. december 18.

Merczigány Attila

Zalaút Beton Kft.
képv.: Szabó József
ügyvezető

Szabó Levente

Szabó Judit Krisztina

Tóth Elvira

Tóth Gábor

Záradék:
Alulírott, Dr. Noll László, mint a Nagykanizsai 1. sz. Ügyvédi Iroda vezetője – 8800 Nagykanizsa, Ady u. 4. sz. – a Nagykanizsán, 2007. december 18. napján kelt okiratot ellenjegyzem.

Nagykanizsa, 2007. december 18.

Dr. Noll László
ügyvéd