NAGYKANIZSA, TELEKI UTCA 3. TÁRSASHÁZ

8800 Nagykanizsa, Teleki utca 3. szám

(Nagykanizsa belterület 2925/7 hrsz.)

ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Markotán Tibor
közös képviselő

Dr. Balogh Attila
ügyvéd
KASZ: 36056925

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Alulírott szerződő felek mint a Nagykanizsa belterület 2925/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 8800 Nagykanizsa, Teleki utca 3. szám alatt található 1016 m^2 alapterületű kivett lakóház megjelölésű ingatlan tulajdonosai, akik a csatolt közgyűlési jegyzőkönyv szerint az írásbeli szavazáson jelen alapító okirat módosítás mellett döntöttek (képviseletükben a közgyűlési határozat alapján Markotán Tibor közös képviselő, mint meghatalmazott) a fenti ingatlanon a ..... napján kelt társasháztulajdont alapító okirattal létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban 7848/1978.07.27. számú határozattal bejegyzett társasháztulajdon alapító okiratát – tekintettel arra, hogy a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/2 helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán kialakításra került 5 új önálló albetét – egyező akaratnyilvánítással, a jelen okirat mellékletét képező 2022.10.05. napján kelt és 2022.11.07. napján záradékolt változási vázrajz és a Nagykanizsán, 2023.09.21. napján kelt 16/5-143/2023. számú hatósági bizonyítvány alapján, az alábbiak szerint módosítják:

1. **Az eredeti alapító okirat A. pontja az alábbi rendelkezéssel egészül ki:**
A társasház elnevezése: Nagykanizsa, Teleki utca 3. Társasház (8800 Nagykanizsa, Teleki utca 3.)
A tulajdonjogra vonatkozó adatokat a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/1, 2925/7/A/3 – 2925/7/A/128 számú különlapok tartalmazzák. A törzslaphoz tartozó különlapok száma: 127 db, azaz egyszázhuszonhét darab.

2. **Az eredeti alapító okirat „Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok" C/2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**
Az „A" lépcsőház földszinti 350 m^2 alapterületű Nagykanizsa belterület 2925/7/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség megnevezésű ingatlan megosztása folytán az alábbi társasházi különlapok alakulnak ki.

124. Jerausek István (születési családi és utónév: Jerausek István, anyja születési neve: Zab Julianna Gizella, születési helye és ideje: Nagykanizsa, 1949. június 19.; lakcím: 8800 Nagykanizsa, Teleki u. 36/A., személyi azonosító: 1-490619-3186, állampolgárság: magyar) 1/1 arányú tulajdonában van a csatolt változási vázrajzon A1-es sorszámmal jelölt, ***Nagykanizsa belterület 2925/7/A/124*** *helyrajzi számú, földszinti, 28 m^2 alapterületű* ***üzlethelyiség*** *megnevezésű ingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó* ***40/10000*** *eszmei hányad.*

125. Jerausek István (születési családi és utónév: Jerausek István, anyja születési neve: Zab Julianna Gizella, születési helye és ideje: Nagykanizsa, 1949. június 19.; lakcím: 8800 Nagykanizsa, Teleki u. 36/A., személyi azonosító: 1-490619-3186, állampolgárság: magyar) 1/1 arányú tulajdonában van a csatolt változási vázrajzon A2-es sorszámmal jelölt, ***Nagykanizsa belterület 2925/7/A/125*** *helyrajzi számú, földszinti, 220 m^2 alapterületű* ***étterem*** *megnevezésű ingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó* ***313/10000*** *eszmei hányad.*

126. Jerausek István (születési családi és utónév: Jerausek István, anyja születési neve: Zab Julianna Gizella, születési helye és ideje: Nagykanizsa, 1949. június 19.; lakcím: 8800 Nagykanizsa, Teleki u. 36/A., személyi azonosító: 1-490619-3186, állampolgárság: magyar) 1/1 arányú tulajdonában van a csatolt változási vázrajzon A3-es sorszámmal jelölt, ***Nagykanizsa belterület 2925/7/A/126*** *helyrajzi számú, földszinti, 16 m^2 alapterületű* ***üzlethelyiség*** *megnevezésű ingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó* ***23/10000*** *eszmei hányad.*

127. Jerausek István (születési családi és utónév: Jerausek István, anyja születési neve: Zab Julianna Gizella, születési helye és ideje: Nagykanizsa, 1949. június 19.; lakcím: 8800 Nagykanizsa, Teleki u. 36/A., személyi azonosító: 1-490619-3186, állampolgárság: magyar) 1/1 arányú tulajdonában van a csatolt változási vázrajzon A4-es sorszámmal jelölt, ***Nagykanizsa belterület 2925/7/A/127*** *helyrajzi számú, földszinti, 62 m^2 alapterületű* ***üzlethelyiség*** *megnevezésű ingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó* ***88/10000*** *eszmei hányad.*

Markotán Tibor
közös képviselő

Dr. Balogh Attila
ügyvéd
KASZ: 36056925

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A.

128. Jerausek István (születési családi és utónév: Jerausek István, anyja születési neve: Zab Julianna Gizella, születési helye és ideje: Nagykanizsa, 1949. június 19.; lakcím: 8800 Nagykanizsa, Teleki u. 36/A., személyi azonosító: 1-490619-3186, állampolgárság: magyar) 1/1 arányú tulajdonában van a csatolt változási vázrajzon A5-es sorszámmal jelölt, ***Nagykanizsa belterület 2925/7/A/128*** *helyrajzi számú, földszinti, 24 m² alapterületű* ***üzlethelyiség*** *megnevezésű ingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó* ***34/10000*** *eszmei hányad.*

3. Tulajdonostársak a jelen alapító okirat módosítás alapján **kérik, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a Nagykanizsa, Teleki utca 3. Társasház (8800 Nagykanizsa, Teleki utca 3.) alapító okiratának módosítását az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásban átvezesse az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ainak megfelelően.

4. Tulajdonosok fentiek alapján **kérik, ingatlanügyi hatóságot, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják,** hogy:
   - a **Nagykanizsa belterület 2925/7 helyrajzi számú**, 1016 m² területű, kivett lakóház megnevezésű, természetben 8800 Nagykanizsa, Teleki utca 3. szám alatt található ingatlan vonatkozásában jelen alapító okirat módosítás alapján **a társasházi törzslapon tüntesse fel, hogy a tulajdonjogot a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/1, 2925/7/A/3 – 2925/7/A/128 számú különlapok tartalmazzák,** valamint
   - jelen alapító okirat módosítás alapján a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/2 helyrajzi számon üzlethelyiségként nyilvántartott ingatlan kerüljön törlésre, továbbá
   - a csatolt változási vázrajz, közgyűlési jegyzőkönyv és hatósági bizonyítvány alapján a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/2 helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán kialakuló 5 új társasházi különlapot az alábbiak szerint tüntesse fel:
     - **a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/124** helyrajzi számú, földszinti, 28 m² alapterületű **üzlethelyiség megnevezésű ingatlant** a közös tulajdonból hozzá tartozó **40/10000** eszmei hányaddal,
     - **a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/125** helyrajzi számú, földszinti, 220 m² alapterületű **étterem megnevezésű ingatlant** a közös tulajdonból hozzá tartozó **313/10000** eszmei hányaddal
     - **a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/126** helyrajzi számú, földszinti, 16 m² alapterületű **üzlethelyiség megnevezésű ingatlant** a közös tulajdonból hozzá tartozó **23/10000** eszmei hányaddal,
     - **a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/127** helyrajzi számú, földszinti, 62 m² alapterületű **üzlethelyiség megnevezésű ingatlant** a közös tulajdonból hozzá tartozó **88/10000** eszmei hányaddal, valamint
     - **a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/128** helyrajzi számú, földszinti, 24 m² alapterületű **üzlethelyiség megnevezésű ingatlant** a közös tulajdonból hozzá tartozó **34/10000** eszmei hányaddal jegyezze be ingatlan-nyilvántartásba változatlan tulajdoni állással.

5. Felek megállapítják, hogy a Nagykanizsa belterület 2925/7/A/2 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, ezért jelen alapító okirat módosításához elegendő a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozata, mely jelen okirat mellékletét képezi.

6. Felek kijelentik, hogy jelen alapító okirat módosítás aláírása során tulajdonosok képviseletében Markotán Tibor (8800 Nagykanizsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 14/A.) közös képviselő jár el meghatalmazottként a csatolt írásbeli szavazással meghozott közgyűlési döntés szerint.

7. Felek rögzítik, hogy az eredeti alapító okirat jelen alapító okirat módosítással nem érintett rendelkezései változatlanok maradnak.

8. Felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes belföldi honos, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozta nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan.

Markotán Tibor
közös képviselő

Dr. Balogh Attila
ügyvéd
KASZ: 36056925

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A.

9. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A 21. § (2) bekezdése szerint ha az építtető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A (3) bekezdés értelmében a közgyűlés (2) bekezdés szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

10. 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 rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek fogadja el.

11. Az 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.

    Tulajdonostársak megbízzák Dr. Balogh Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: Dr. Balogh Attila / iroda: 8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A. / KASZ: 36056925) jelen alapító okirat módosítás elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő eljárásra az illetékes földhivatal előtt. Dr. Balogh Attila ügyvéd a megbízást elfogadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

12. A jelen alapító okirat módosításban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a 2010. évi CLXXVII. tv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadóak. Felek megállapodása szerint a jogügyletre a magyar jog, szabályai vonatkoznak, illetve bármely jogvita esetén a magyar bíróságok rendelkeznek kizárólagos joghatósággal.

    A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Nagykanizsai Járásbíróság, illetve a Zalaegerszegi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Tulajdonostársak kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el minden, szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen alapító okiratot egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Felek jelen alapító okirat rendelkezéseit, mint akaratukkal mindenben megegyezőt alapos áttanulmányozás után az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében 3 lapon és 5 oldalon, 5 eredeti példányban aláírták. Mindezek alapján jelen szerződésben érintett rendelkezéseket az ügyletkötéshez kapcsolódó tényvázlatként is elfogadják és nem kérik annak külön okiratba foglalását.

Nagykanizsa, 2024.05.15.

A jelen Alapító okirat Módosítást Nagykanizsán, 2024.05.15. napján készítettem és ellenjegyzem:

Markotán Tibor
közös képviselő

Dr. Balogh Attila
ügyvéd
KASZ: 36056925

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Platán sor 3/A.