Eredetivel egyezik
NAGYKANIZSA | 2017 FEBR 13

2004 MÁRC 11

3-C117/4

Társasháztulajdont Alapító Okirat egységes szerkezetbefoglalt szövege

A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft 8749. Zalakaros, Zrínyi u.8./Cégjegyzékszám: 2009064341 adószám:11916095-2-20 /, a tulajdonát képező zalakarosi 276. hrsz alatt felvett ingatlanra Zalakaroson 2002.november 25. napján kelt társasháztulajdont alapító szerződéssel elhatározta, hogy a felépítendő épületre társasháztulajdont fog létesíteni és az alapítási szándékot az 1997. évi CLVII. tv 8. § /1/ bek. alapján Zalakarosi Város Jegyzője által 841-12/2002 sz. alatt az épület építési engedéllyel ellátott tervrajzának megfelelően alapító okiratba foglalta.

A Nagykanizsai Körzeti földhivatal 30270/2003.01.08 számú határozattal a társasház alapítási szándékot az ingatlan tulajdoni lapjára III. 5. szám alatt feljegyezte.

Zalakaros Jegyzője 3-653-6/2003. számú határozattal az építési engedélyt módosította és engedélyezte 23 egységből álló üdülőépület és szolgálati lakás felépítését.
A Pannon Werde Kft. a Nagykanizsán 2004. január 23. napján kelt adásvételi szerződéssel a zalakarosi 276 hrsz. alatt felvett ingatlant megosztotta:

zalakarosi 276/1. hrsz. alatt felvett, 2936 m2 nagyságú beépítetlen terület müvelési ágú,
zalakarosi 276/2. hrsz. alatt felvett, 2000 m2 nagyságú beépítetlen terület művelési ágú
ingatlanokra.

A megosztási szerződés úgy rendelkezik, hogy a zalakarosi 276/1. hrsz. alatt felvett ingatlan mindenkori tulajdonosa javára átjárási szolgalmi jog kerül bejegyzésre a zalakarosi 276/2. hrsz. alatt felvett ingatlanra. A szolgalmi jog alapján a zalakarosi 276/1. hrsz. ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult a zalakarosi 276/2. hrsz. alatt felvett ingatlannak a szolgalmi jog vázrajzon II. számmal megjelölt szolgalmi út terület gépjárművel, illetve gyalogosan történő közlekedés céljára igénybe venni.

Zalakaros Város Jegyzője a használatbavételi engedélyt 3-787-8/2003. számú határozatával kiadta.

I.

Az alapító okirat III. pontjában felsorolt az üdülőingatlanok valamint a szolgálati lakás külön tulajdonba kerülnek, - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - 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 2000 m2.
II. Utak, járdák, parkoló helyek.
III. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak
kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők.
IV. Közbenső födémek és zárófödémek.
V. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel.
VI. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kémény fedkövek.
VII. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó
csatornák).
VIII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.
IX. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai.
X. Terasz és erkélylemezek.
XI. Lépcsőházak.
XII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdoni leágazó vezetékéig.
XIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni leágazó vezetékéig.
XIV. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdoni leágazó vezetékéig.
XV. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni fogyasztásmérőjéig.
XVI. A padlástér.
XVII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdon készülékéig.
XVIII. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös
költségen és közös számlára szereznek be.
III

Külön tulajdon

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 (örökudülő, nem üdülő céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

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

Földszint.
I./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a

zalakarosi 276/2/A/1 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 1. számmal jelölt, egy nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 42 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 412/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

2./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/2. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 2. számmal jelölt, szoba- konyha , fürdőszoba-WC helyiségekből álló 33 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 323/10 000-ed tulajdoni hányada tartozik. Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

3./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/3. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 3. számmal jelölt nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba helyiségekből álló 37.m2-es alapterületű üdülőt, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 363/10 000.- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

4./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/4. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 4. számmal jelölt, nappali- konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 58. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 568/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

5./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/5. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 5. számmal jelölt, nappali- konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 58 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 56810 000 -ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.
6./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/6 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 6. számmal jelölt nappali, konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 37 m2-es alapterületű

üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 363/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

7./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/7 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 7. számmal jelölt, szoba-konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 33 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 323/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

8./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/8 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 8. számmal jelölt, nappali-konyha, fürdőszoba-WC helyiségekből álló 42 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 412/10 000– ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

I. emelet

9./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/9 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 9. számmal jelölt nappali-konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 42.m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 412/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

10./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/10 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 10. számmal jelölt, szoba -konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 33 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 323/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.

Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

11./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/11 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 11. számmal jelölt nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 37. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 363/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

12./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/12 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 12. számmal jelölt, nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 58.m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 568/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

13./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/13. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 13. számmal jelölt, nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba +WC helyiségekből álló 58. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 568/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

14./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/14 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 14. számmal jelölt nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 37. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 363/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

15./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/15 hrsz alatt felvett, az alaprajzon 15. számmal jelölt, szoba-konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 33. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 323/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

16./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/16. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 16. számmal jelölt nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 42. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 412/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

II. emelet.

17./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/17. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 17. számmal jelölt nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 42. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 412/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

18./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/18. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 18. számmal jelölt, szoba-konyha, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 33. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 323/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

19./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/19. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 19. számmal jelölt, nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 37. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 363/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

20./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/20. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 20 számmal jelölt, nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 58. m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 568/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét

a felosztási terv rögzíti.

21./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/21. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 21. számmal jelölt, nappali-konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 58 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 7 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 568/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

22./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft -t illeti meg a zalakarosi 276/2/A/22. hrsz alatt felvett, az alaprajzon 22. számmal jelölt, nappali-konyha, 2 hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 70. m2-es alapterületű lakás, valamint a hozzá tartozó összesen 12 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 690/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül az ingatlanon kialakított 377 m2 nagyságú szolgalmi út. melynek pontos elhelyezését a szerződés mellékletét képező telki szolgalmi jog bejegyzéséhez készített vázrajz II. számmal rögzíti.

23./ A Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft-t illeti meg zalakarosi 276/2/A/23. hrsz alatt felvett , az alaprajzon 23. számmal jelölt, egy szoba- konyha, hálószoba, fürdőszoba -WC helyiségekből álló 42 m2-es alapterületű üdülő, valamint a hozzá tartozó 5 m2 nagyságú terasz.
Az ingatlanhoz a közös tulajdonban maradó részek 412/10 000- ed tulajdoni hányada tartozik.
Az ingatlan tulajdonosának kizárólagos használatába kerül a bekerített lakóterületen belül kialakított gépkocsi megállóhely, amelynek pontos helyét a felosztási terv rögzíti.

IV. Az ingatlan - nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonos kéri, hogy a Földhivatal a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdon tárgyait a tulajdoni törzslapra, a külön tulajdonban álló üdülőket és nem üdülő céljára szolgáló helyiségeket pedig tulajdoni különlapra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

I./ A társasház tulajdoni egysége
A társasházban levő üdülők és nem üdülő céljára szolgáló helyiségek a

tulajdonostársak külön-külön tulajdonába kerülnek. 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.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó üdülő (helyiség) alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan.
A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a üdülőre (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében 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 ingatlant,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a 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 ingatlanba 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), háborítása 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 estén 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 estén 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 üdülő 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

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 tulajdonostársak közös használatába kerülnek az ingatlanon kialakított közlekedő utak, járdák. Az utakat és járdákat a tulajdonostársak oly módon kötelesek használni, hogy a többi tulajdonostárs közlekedését ne zavarják, illetve ne akadályozzák.

A társasháztulajdont alapító okiratban meghatározott ingatlanok tulajdonosai jogosultak kizárólagosan használni a külön tulajdonban levő ingatlanokhoz tartozó, az okiratban megjelölt kert részeket, valamint gépkocsi beállókat.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanban építési munkát végezhet. Ha a munka más tulajdonos 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 rögzített 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/ Az ingatlanok karbantartási felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő örök-egységek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az ingatlanok 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:
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.
Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az újabb (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 távol maradottakat, 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 közgyűlés 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 felújítása 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 felújítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,
e.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záró egyenleget, 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 Földhivatalnak. A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk és a 2000. évi CXXXIII. tv rendelkezései az irányadók.
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, a 2000. évi CXXXIII. tv az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a Nagykanizsai 1.sz.Ügyvédi Irodát, képviseli dr. Noll László ügyvéd (8800. Nagykanizsa, Ady u.4.) arra, hogy őket az ingatlan nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

Szerződést a felek a fenti szerződést elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyva aláírják.

Kelt Zalakaros, 2004. január 23.

Pannon Werde Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft
képv.:

Pannon Werde
Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.
Zalakaros, Zrínyi u. 8.
Adószám: 11916095-2-20

Záradék :

Alulírott dr. Noll László, mint a Nagykanizsai 1.sz. Ügyvédi Iroda vezetője a Zalakaroson 2004. január 23. napján kelt szerződést a mai napon ellenjegyzem.

Nagykanizsa, 2004. január 23.

dr. Noll László ügyvéd

NOLL LÁSZLÓ
8800 Nagykanizsa, Ady u. 4.
Adósz.: 27040
Tel.: 93/310-5