Társasház tulajdont alapító okirat

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
Érkezett 2003 -04- 08
35473 szám db
Csatolva Oldalszám

I.
Általános rendelkezések

Alapító neve: ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság
Alapító rövid neve: ÁRKÁDSOR Rt.
Székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 2. IV/4.
Fióktelephely, levelezési cím: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 15.
Cégjegyzék szám: Cg.01-10-044640
KSH szám:11269283-7012-114-01
adószám: 11269283-2-41

Az ÁRKÁDSOR Rt., mint a nagykanizsai ingatlannyilvántartásban felvett 2046/1 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a Nagykanizsa M.J.Város Jegyzőjének 6/661-6/2002.számú, a 6/661-7/2002 számú, a 6/661-14/2002.számú építési engedélyei alapján a meglévő munkásszálló tartószerkezetre történő visszabontását követően 32 lakásos lakóépületet épített fel.

A Nagykanizsa M.J.Város Jegyzője a 6/493-5/2003.számú határozatával a használatbavételi engedélyt kiadta.

Az ingatlan tulajdonosa az 1997.évi CLVII.tv. 5.§.(2).bekezdése alapján, mint egyszemélyi alapító elhatározza az ingatlan társasházzá alakítását.

Az ingatlan jelen alapító okiratban meghatározott lakásai külön tulajdonban kerülnek, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonba kerülő lakások mindenkori tulajdonosait megillető tulajdoni hányad mértéke úgy kerül meghatározásra, ahogyan az egyes külön tulajdonba kerülő lakások hasznos alapterülete aránylik az összes külön tulajdonba kerülő lakás hasznos alapterületéhez.

II.
A Közösség neve

1. A társasház közösség neve: **ADY LIGET TÁRSASHÁZ**
2. A társasház közösség ingatlannyilvántarási címe: **8800 Nagykanizsa, Zárda u. 18.**

III.
Közös és külön tulajdon

(A)

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a mellékelt terven és müleíráson körülírt földrészlet és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. A földterület (2046/1 Hrsz-hez tartozó 1.659 m^2) az ingatlannyilvántartási térkép szerinti határvonalakkal, amelyen a lakóépület (Társasház) elhelyezkedik.

II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak, külső falborítások /vakolatok/, a külön tulajdoni egységeket határoló válaszfalak (a külön tulajdoni egységen belüli ún.belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők.

III. Közbenső födémek és zárófödémek.

IV. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel, villámhárító rendszer, padlástér.

V. Tetőn kívüli kémények és tartozékaik.

VI. Az összes bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).

VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.

VIII. Az épület be- és kijáratai, lépcsőház, lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, a földterületen kialakított járdák, térburkolatok, lépcsők, gépjármű parkoló és a tűzoltási felvonulási terület, lécsőházi elektromos kapcsolóhelyiségek, kommunális szemét tárolóedény tárolóhelye.

IX. A liftgépház a liftszerkezettel, lépcsőház és tartozékai, a belső közlekedők, azok korlátai.

X. Az ivóvíz alap és felmenő vezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.

XI. Szennyvízcsatorna alap és felmenő vezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.

XII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdonú illetőségekhez tartozó fogyasztásmérőre való csatlakozási pontig, lépcsőház és egyéb közlekedők, közös célt szolgáló helyiségek világító testjei és elektromos vezetékei.

XIII. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú illetőségekhez tartozó fogyasztásmérőre való csatlakozási pontig.

XIV. Csapadékvíz elvezető akna és hálózat.

XV. Kaputelefon, kapu nyító-rendszer a külön tulajdon készülékéig.A közös helyiségekben, illetőleg a közös részekben vagy ezek területén találhatók nyílászárók.

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

A közös tulajdonjog az ezen pontban felsorolt épületrészek tekintetében az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a külön tulajdonba kerülő lakásoknál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak **közös célját** szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

(B)
Külön tulajdon

Külön tulajdonba kerülnek az építési tervdokumentáció mellékelt alaprajzaiban beszámozott alábbi lakások,a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányaddal együtt.A közös tulajdonra vonatkozó és az egyes lakások

1. Helyrajzi szám: 2046/1/A/1
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon A/1 lakás jelölésű, 59,9 m^2 alapterületű, 2 szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló

lakás, mely természetben az Alagsor 1. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 336/10000.

2. Helyrajzi szám: 2046/1/A/2
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon A/2 lakás jelölésű, 64,9 m^2 alapterületű, 2 szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az Alagsor 2. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 364/10000.

3. Helyrajzi szám: 2046/1/A/3
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/1 lakás jelölésű, 58,78 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben a Földszint 1. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 330/10000.

4. Helyrajzi szám: 2046/1/A/4
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/2 lakás jelölésű, 77,27 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben a Földszint 2. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 433/10000.

5. Helyrajzi szám: 2046/1/A/5
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/3 lakás jelölésű, 48,5 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből lakás, mely természetben a Földszint 3. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 272/10000.

6. Helyrajzi szám: 2046/1/A/6
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/4 lakás jelölésű, 39,32 m^2 alapterületű, 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben a Földszint 4. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 221/10000.

7. Helyrajzi szám: 2046/1/A/7
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/5 lakás jelölésű, 39,97 m^2 alapterületű, 1 szoba, nappali, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben a Földszint 5. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 224/10000.

8. Helyrajzi szám: 2046/1/A/8
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/6 lakás jelölésű, 75,39 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az I.emelet 6. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 423/10000.

9. Helyrajzi szám: 2046/1/A/9
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/7 lakás jelölésű, 77,27 m^2 alapterületű, 1 + 1/2-ed szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az I.emelet 7. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 433/10000.

10. Helyrajzi szám: 2046/1/A/10

Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/8 lakás jelölésű, 48,05 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az I.emelet 8 sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 270/10000.

11. Helyrajzi szám: 2046/1/A/11
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/9 lakás jelölésű, 39,32 m^2 alapterületű, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az I.emelet 9. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 221/10000.

12. Helyrajzi szám: 2046/1/A/12
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/10 lakás jelölésű, 39,98 m^2 alapterületű, 1 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az I.emelet 10. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 224/10000.

13. Helyrajzi szám: 2046/1/A/13
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/11 lakás jelölésű, 75,39 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az II.emelet 11. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 423/10000.

14. Helyrajzi szám: 2046/1/A/14
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/12 lakás jelölésű, 77,23 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az II.emelet 12. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 433/10000.

15. Helyrajzi szám: 2046/1/A/15
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/13 lakás jelölésű, 48,05 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az II.emelet 13. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 270/10000.

16. Helyrajzi szám: 2046/1/A/16
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/14 lakás jelölésű, 39,32 m^2 alapterületű, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az II.emelet 14. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 221/10000.

17. Helyrajzi szám: 2046/1/A/17
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/15 lakás jelölésű, 39,98 m^2 alapterületű, 1 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az II.emelet 15. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 224/10000.

18. Helyrajzi szám: 2046/1/A/18
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/16 lakás jelölésű, 75,39 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az III.emelet 16. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 423/10000.

19. Helyrajzi szám: 2046/1/A/19
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/17 lakás jelölésű, 77,27 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az III.emelet 17. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 433/10000.

20. Helyrajzi szám: 2046/1/A/20
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/18 lakás jelölésű, 48,05 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az III.emelet 18. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 270/10000.

21. Helyrajzi szám: 2046/1/A/21
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/19 lakás jelölésű, 39,32 m^2 alapterületű, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az III.emelet 19. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 221/10000.

22. Helyrajzi szám: 2046/1/A/22
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/20 lakás jelölésű, 39,98 m^2 alapterületű, 1 + 1/2-ed szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az III.emelet 20. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 224/10000.

23. Helyrajzi szám: 2046/1/A/23
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/21 lakás jelölésű, 75,39 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az IV.emelet 21. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 423/10000.

24. Helyrajzi szám: 2046/1/A/24
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/22 lakás jelölésű, 79 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben az IV.emelet 22. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 443/10000.

25. Helyrajzi szám: 2046/1/A/25
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/23 lakás jelölésű, 48,05 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az IV.emelet 23. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 270/10000.

26. Helyrajzi szám: 2046/1/A/26
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/24 lakás jelölésű, 39,32 m^2 alapterületű, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az IV.emelet 24. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 221/10000.

27. Helyrajzi szám: 2046/1/A/27
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/25 lakás jelölésű, 39,98 m^2 alapterületű, 1 + 1/2-ed szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben az IV.emelet 25. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 224/10000.

28. Helyrajzi szám: 2046/1/A/28
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/26 lakás jelölésű, 73,73 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben a Tetőtér 26. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 414/10000.

29. Helyrajzi szám: 2046/1/A/29
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/27 lakás jelölésű, 74,84 m^2 alapterületű, 2 + 1/2-ed szoba, előtér, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben a Tetőtér 27. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 420/10000.

30. Helyrajzi szám: 2046/1/A/30
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/28 lakás jelölésű, 47,31 m^2 alapterületű, 2 szoba, előtér, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló lakás, mely természetben a Tetőtér 28. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 265/10000.

31. Helyrajzi szám: 2046/1/A/31
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/29 lakás jelölésű, 37,95 m^2 alapterületű, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben a Tetőtér 29. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 213/10000.

32. Helyrajzi szám: 2046/1/A/32
Az ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság, mint Alapító tulajdonába kerül az alaprajzon L/30 lakás jelölésű, 38,15 m^2 alapterületű, 1 szoba, előtér, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás, mely természetben a Tetőtér 30. sz. alatt helyezkedik el.A lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad: 214/10000.

A 2046/1/A/1 Hrsz-ú, A/1 lakás, mely természetben az Alagsor 1. sz. alatt helyezkedik el, valamint a **2046/1/A/2 Hrsz-ú,** A/2 lakás, mely természetben az Alagsor 2. sz. alatt helyezkedik el **mindenkori tulajdonosának együttesen gyakorolt kizárólagos birtoklási, használati és hasznosítási joga van** a 2046/1 hrsz-ú földrészlet azon részén, mely a 2 lakás előtt nyugati irányban helyezkedik el és a lakások határoló falsíkjaival, valamint a földrészlet nyugati határával határolt.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a külön tulajdonba kerülő lakások határoló falain belül nyertek elhelyezést és szerkezeti egységükben azokat alkotják. Ide értendők a külön illetőségek belső elválasztó -nem tartószerkezeti- határfalai, a homlokzati falak belső vakolása, a lakás területén lévő nyílászáró szerkezetek, fűtőtestek. Ide értendő továbbá a **lakásokon belüli** vízvezeték- és gázhálózat, a berendezési tárgyak áteresztő csapjaival, és azok utáni részek az egyéni fogyasztásmérőbe való becsatlakozásig - a csatornázási hálózatnak a lakáson belüli részei a felszálló vezetékben való leágazásig, bekötésükig -, az elektromos vezetékek a fogyasztásmérőbe való bekötésükig.

IV.
Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az Alapító kéri, hogy jelen okiratba foglalt **társasház alapítását** a Nagykanizsai Körzeti Földhivatal tüntesse fel -a már feljegyzett társasház alapítási szándék rangsorában- és ennek során a közös

tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve a tulajdoni törzslapra, a külön tulajdonban álló lakásokat pedig a III/B. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapokra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.
A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. Minden tulajdonostárs köteles

a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,

b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa az együttélés követelményeit és a társasházi közgyűlés határozatait.

c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a 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,

d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

2. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. **A közgyűlés a közös tulajon tekintetében a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.**

3. A tulajdonosok és a velük együtt lakó személyek az öröklakást, illetve a közös tulajdonban maradó helyiségeket, az ingatlanhoz tartozó udvart rendeltetésszerűen, gondosan és az együttélés követelményeinek megfelelően szabadon használhatják.
A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekei sérelmére - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül - egyik tulajdonostárs sem térhet el, ez azonban nem jelenti azt, hogy a külön tulajdonában álló ingatlan rendeltetését (a jogszabályok betartásával) ne változtathatná meg, ha az nem jár érdeksérelemmel.

4. A tulajdonostársak jogosultak a lakás, vagy a lakás egy része használatát másnak átengedni bérbeadás vagy egyéb jogcímen. A tulajdonos azonban ilyen esetben is felelős a használó vagy a bérlő által a közös tulajdonban okozott kárért, illetve az alapító okirat rendelkezéseinek a használó vagy a bérlő részéről történő betartásáért.
Amennyiben ez a kár máshonnan (pl.biztosítótól) nem térül meg, akkor a helytállni köteles tulajdonostárs köteles ezt a kárt a saját költségén megtéríteni, illetve a hiányosságot kijavítani legkésőbb a közgyűlés által megállapított határidőben, melynek betartatása a közös képviselő feladata.
Ha az érdekelt tulajdonostárs ezen kötelezettségét nem teljesíti, akkor a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

5. A tulajdonosok kötelesek a lakásukat jó karban tartani, tilos a lakásokon olyan változást végezni, amely az építmény állagát vagy több tulajdonostárs érdekeit sértené.

6. A tulajdonos a lakásban építési munkát is végezhet, ha azonban a munka más lakások tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekeit sérti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.
A közösség közös tulajdonában lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

7. Az a tulajdonostárs, aki a szükséges hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen változtatásokat eszközöl öröklakásán, az ebből eredő károkért felelősséggel tartozik és a jogellenes állapot megszüntetésére kötelezhető.

8. A lakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.A laksá tulajdonjoga és a közös tulajdonból hozzárendelt eszmei hányad külön-külön nem ruházható át.

9. A közös tulajdonban maradó építményrészek, felszerelések, berendezések vagy járda esetleges hibáját azonnal meg kell javítani. Ha a meghibásodás rendszeres használat következménye, a javítás költségeit a közösség viseli. A rendeltetéstől eltérő vétkes magatartással okozott kárt annak okozója vagy a tettesért felelős személy köteles megtéríteni.

10. Az épületet a közös tulajdonban maradó épületrészekkel, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt tüzkár és elemi csapás ellen biztosítani kell. A kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.A tulajdonostársak döntik el, hogy a külön tulajdonba kerülő lakást is biztosítják-e károk ellen.

11.A mindenkori tulajdonostársak egymáshoz való viszonyát a közös tulajdonban lévő részek vonatkozáásban a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései, az 1997.évi CLVII.tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szabályozzák.

12. A tulajdonostársak házfelügyelőt nem alkalmaznak. Ezért saját maguk fogják ellátni mindazokat a teendőket, amelyek a közös képviselő által készítendő Házirend előírásai szerint egyébként a házfelügyelő munkakörébe tartoznának (lépcsőház és egyéb helyiségek takarítása, szemét elhordása, járda seprése, hó eltakarítása stb.). Ez utóbbiak módját - az általa jóváhagyott Házirendben - a közgyűlés határozza meg. A Házirend módosítása is a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

VI.
A közös költség viselésének és biztosításának szabályai

Közös költség mindaz a költség mely nem a külön tulajdonban lévő lakás fenntartásával (üzemeltetés, karbantartás), felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos, hanem a társasház, úgyis mint felépítmény és úgyis mint mint tulajdonközösség működése, fenntartása, felújítása, korszerűsítése során keletkezett és a tulajdonközösséget terheli.

1. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának (üzemeltetés, karbantartás) és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.
A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos **rendes gazdálkodás körét** meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs **egyhangúlag** határoz.

A Társasház alapítója a jelen Alapító okiratban szabályozni kívánja, hogy a 2046/1/A/1 Hrsz-ú, A/1 lakás, mely természetben az Alagsor 1. sz. alatt helyezkedik el, valamint a **2046/1/A/2 Hrsz-ú,** A/2 lakás, mely természetben az Alagsor 2. sz. alatt helyezkedik el **mindenkori tulajdonosai nem fizetnek a társasházban működő lift fenntartásával és felújításával kapcsolatos közös költséget, valamint a lépcsőház takarításával esetlegesen felmerülő közös költséget.**
Ennek oka az, hogy az alagsori lakásokat nem a lépcsőházon és nem a lift segítségével lehet megközelíteni, hanem az udvaron keresztül közvetlen bejáraton át.

Továbbá a **2046/1/A/3 Hrsz-ú,** L/1 lakás, mely természetben a Földszint 1. sz. alatt helyezkedik el., a **2046/1/A/4 Hrsz-ú,** L/2 lakás, mely természetben a Földszint 2. sz. alatt helyezkedik el, a **2046/1/A/5**

Hrsz-ú, L/3 lakás, mely természetben a Földszint 3. sz. alatt helyezkedik el, a **2046/1/A/6 Hrsz-ú,** L/4 lakás, mely természetben a Földszint 4. sz. alatt helyezkedik el és a **2046/1/A/7 Hrsz-ú,** L/5 lakás, mely természetben a Földszint 5. sz. alatt helyezkedik el **mindenkori tulajdonosai nem fizetnek a társasházban működő lift fenntartásával és felújításával kapcsolatos közös költséget.**

2. A közös tulajdonban álló épületrészekkel, felszerelésekkel és berendezésekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a tulajdonostársak felújítási alapot hoznak létre, melynek mértékét - a 12/2001 (I.31.) Korm.r. előírásait figyelembe véve - a közgyűlés határozza meg.

3. A **külön tulajdonban** lévő lakások és alkotórészeik fenntartásának és felújításának költségei az ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik.

4. Közös költség tartozásért tulajdonátruházás esetén a társasházzal szemben a jogelőd tulajdonostárs és a jogutódja egyetemlegesen felelnek.Tulajdon átruházás esetén a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell.
A közös képviselő -kérelemre- írásban is köteles a szerződéskötés előtt nyilatkozni a leendő tulajdonos felé, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás folyamatban, illetőleg terveznek-e ilyent, továbbá vannak-e a társasháznak kifizetetlen, lejárt határidejű üzemeltetési számlái.

5. Az Alapító okirat felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának (társasházközösséget megillető) jelzálogjoggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlan-nyilvántartásban történő jelzáloggal való megterhelésével.A rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

Felhatalmazza továbbá arra is a közös képviselőt, hogy ha a tulajdonostárs a hátralékot járulékaival együtt a közösség részére megfizetette, a bejegyzett jelzálogjogot a külön tulajdonról töröltethesse.

6. A társasházi bekötési fővízmérőn mért fogyasztásnak és az egyes lakásokba felszerelt alvízmérők által mért fogyasztások öszegének esetleges különbözetét a tulajdonostársak közös tulajdoni hányadaik szerint kötelesek megfizetni.A tulajdonosok kötelesek lehetővé tenni a közös képviselőnek a mellékvízmérők épségének ellenőrzését és azok leolvasását.

A közös képviselő feltétlenül jogosult és köteles ellenőrizni azon külön tulajdonban lévő lakás alvízmérőjét, ahol felmerül a gyanú, hogy az alvízmérő nem megfelelően működik.

Amennyiben az ellenőrzés során a gyanú beigazolódik, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a közös képviselő a többi -azonos számú személy által lakott- lakás átlagfogyasztását és a panaszolt lakásban lakók számát figyelembe véve köteles a tulajdonostárs részére előírni és megfizettetni a víz- és csatorna használati díjat.

7. Egyébiránt a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért (3.személyek felé) a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

VII.
A Társasház szervezete, működése

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a) Valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntésével:

- a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és kiadásai,
- valamint az alapító okirat módosítása. (*rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:* az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak),
- továbbá az egész társasház feletti tulajdonjog átruházása, az egész társasház haszonélvezetbe vagy használatba adása, az egész társasház, illetve közös tulajdonban lévő részei biztosítékul lekötése vagy más módon való megterhelése.

b) Az összes tulajdoni hányad kétharmados támogató döntésével a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítése (ha ezek az ingatlanrészek önálló ingatlanként kialakíthatók).

c) A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadának kétharmados határozatával:

-a szervezeti-működési szabályzat elfogadása, módosítása,

- a nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja, megváltoztatásának a megtiltása, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná,

- a lakástakarék-pénztárba belépés,

- a házipénztár, illetve a pénzkezelési szabályzat elfogadása, a bankszámla feletti rendelkezés módjának meghatározása.

d) A közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányadának egyszerű többségi határozatával döntenek:

- a közös képviselő megválasztásáról, megbízásásnak időtartamáról, díjazásáról, felmentéséről,
- a tulajdonostársak -1997.évi.CLVII.tv. 14.§-ában jelölt- adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításáról,

- a házirend megállapításáról, módosításáról,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról (bérbeadásáról), fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

- az éves költségvetés megállapításáról,

- az elszámolás, mérlegbeszámoló elfogadásáról, a közös képviselő felmentvényének megadásáról,

- a felújítási alap képzéséről, az előírton felüli mértékről, a felújítási alap felhasználásáról, megszüntetéséről, a felújítási pályázaton való részvételről,

- a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,

- év közben a terven felül felmerült -közös tulajdont érintő- 200.000,-Ft értéket meghaladó munkák elvégeztetéséről,
- minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő.

A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

1. Az éves rendes közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is összehívható rendkívüli közgyűlés.

2. Sürgős esetet kivéve a közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait.

3. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze írásban.

4. 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 nem teljesítette, az összevonást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

5. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ez alól kivétel az. a-b) pontokban meghatározott szavazást igénylő napirendi pontok.

6. A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A tulajdonostársat bárki képviselheti olyan írásbeli meghatalmazással, amely teljes bizonyító erejű megánokiratnak számít.

7. Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a résztvevők megfelelő arányának hiányában - határozatképtelen, úgy újabb - megismételt - közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb tizenöt napon belüli időpontban kell összehívni és az eredeti napirenddel megtartani.

8. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlési határozatképességtől függő feltétellel - is kitűzhető. Szervezeti-működési szabályzat megalkotásáról megismételt közgyűlésen nem hozható határozat.

8. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. Megismételt közgyűlés a szervezeti-működési szabályzat megalkotására, módosítására csak akkor hozhat határozatot, ha az eredeti közgyűlésre előírt tulajdoni hányadnak megfelelő szavazati arány biztosított.

9. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati joguk.Ha egy külön tulajdonú lakásnak több tulajdonosa van, akkor közülük bármelyik felléphet önállóan a külön tulajdonhot tartozó közös tulajdoni hányadot képviselve.Amennyiben a külön tulajdonhoz tartozó ingatlan tulajdonosai között vita van és nem egységesen lépnek fel (ellentétesen akarnak szavazni) akkor ezen külön lakáshoz tartozó szavazat érvénytelen.

10. A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbséggel hozza meg.

11. A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat bízhat meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés levezető elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv 2 hitelesítőjét a közgyűlés megnyitását követően, a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.

12. A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe a közös képviselő fogadó óráján betekinthetnek, igény szerint arról - a másolási díj kifizetésével - példányt kaphatnak.

13. A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Írásbeli szavazásra a közös képviselő bocsátja a határozatot.

Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.

A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított legkésőbb nyolc napon belül kell megadniuk. Ezen határidő után a beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő köteles a szavazatokat összesíteni, és a döntésről legkésőbb 10 napon belül írásban a tulajdonostársakat értesíteni.

14. Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár

A Közös képviselő

A Társasház közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is, a tulajdonostársak nevében /a társasházközösség ügyeiben eljárva/ a közgyűlés hatáskörét nem sértve jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő jogkörében eljárva, a tőle elvárható gondossággal köteles:

- összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével, előkészíteni a közgyűlés határozatait,
- a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik,
- a közgyűlés határozatait végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása (üzemeltetés, karbanntartás) és felújítása érdekében,
- évenként írásban költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell
  - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, költségnemenként,
  - a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
  - a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként,
- közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat felszólítani.
- éves elszámolást készíteni írásban, amelynek tartalmaznia kell: a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabályai szerinti bontásban; b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint; c) a kiadások-bevételek különbségének záróegyenlegét, és a pénzkészletek kezelési módja szerinti részletezését; d) a tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket; e) a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként;
- a közös képviselő jogosult a - közgyűlés által határozatban meghatározott keretek között - a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, gyakorolja továbbá a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat;
- a közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak.

VII.
Vegyes Rendelkezések

Az Alapító okirat hatálya kiterjed a társasházi egyes külön tulajdonok tulajdonosaira és azok jogutódaira is.
A jelen alapító okiratban, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az 1997.évi CLVII.tv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.
Az Alapító az Alapító okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból származó esetleges jogviták eldöntésére kiköti a hatáskörtől függően a Nagykanizsai Városi Bíróság, illetve a Zala Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

Az Alapító a jelen okirat ellenjegyzésével, valamint a társasház alapításával, annak átvezetésével kapcsolatos ingatlannyilvántartási eljárásban meghatalmazza Dr.Schmidt Attila ügyvédet /8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 15. II.em.1./.

ÁRKÁDSOR Kereskedelmi Részvénytársaság
1024 Budapest, Keleti Károly u. 5. IV. 1.
MKB 10300002-2560[illegible]
Adószám: 11269283-2-41

Nagykanizsa, 2003.április 03.napján

.....

ÁRKÁDSOR Rt. Alapító
képv.:Plánder József
elnök-vezérigazgató

Dr. SCHMIDT ATTILA
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 15. II.e. 1.
Adószám: 54920355-1-40
Tel.: 93/314-250

Ellenjegyeztem Nagykanizsán, 2003.04.03-án:

Dr.Schmidt Attila
ügyvéd