

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírott a jelen jogügyletben Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonos, a Nyíregyháza 3127/12. hrsz alatt felvett, 849 m² alapterületű kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant, mely természetben 4400 Nyíregyháza, István utca. 3127/12. hrsz. szám alatt található, a 2013.V.tv. (Ptk.) 5:85. §-a, valamint a 2003.évi CXXXIII. tv. (Ttv.), illetve jelen okirat mellékletét képező ÉP/1350-10/2018. sz. (ÉTDR azonosító: 201800029855) végleges építési engedély, valamint szintenkénti, adatokkal kiegészített alaprajzok, majdani használatba vételei engedély alapján társasházzá alakítja.

A társasház III. pontban felsorolt önálló örökességei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a Ttv., valamint ezen Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A tulajdonos jogi személy képviselője kijelenti, hogy a magyarországi alapítású, devizabelföldinek minősülő gazdasági társaság, így szerződéskötési képessége kizárva, korlátozva nincs.

A jogi személy ügyvezetője büntetőjogi felelőssége tudatában jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a céget teljes körűen, korlátozástól mentesen és önállóan jogosult képviselni, a cége társasági szerződésében nincs olyan rendelkezés, amely a jelen jogügyletben, bármely jognyilatkozat megtételében bármilyen módon és mértékben korlátozná. A jogi személy képviselője az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény alapján akként nyilatkozik, hogy a cég képviselőjének ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintája a cégjegyzék vonatkozó rovata szerint oda becsatolásra került. Ennek alapján nyilatkozik az ügyvezető, hogy a cég képviselőjének aláírás mintáját, illetve cégkivonatát az Inyvt. 37.§ (3b) bek. alapján a bejegyzésre megkeresett ingatlanügyi hatóság elektronikus úton szerezze be és az ily módon lekérdezett okirat papír alapú okirattá alakított formáját csatolja az iratokhoz.

II.

KÖZÖS TULAJDON

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

- Telek (mely megfelel az épületfeltüntetés szerinti felülepítmény földszinti alaprajz szerinti falazattal növelt, összesített területének és ingatlannyilvántartási önálló ingatlanhoz tartozó összes telek, önálló ingatlanokhoz tartozó, önálló ingatlanoknál külön is megjelölt, külön tulajdonba tartozó telekrészek kivételével fennmaradó területének).
- Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- Az elektromos kapcsolóhelyek.
- Telekhatáron létesítendő kerítések
- Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a földszinti alaprajzon I. számmal jelölt, I. szám alatti, lépcsőház (közlekedő 4,30 m² + lépcsőtér 8,65 m², mindösszesen 12,95m²), II. számmal jelölt, II. szám alatti, lépcsőház (közlekedő 4,40 m² + lépcsőtér 8,60 m², mindösszesen 13,00 m²), III. számmal jelölt, III. szám alatti, közös tároló (14,28 m²), IV. számmal jelölt, IV. szám alatti, kuka tároló (11,79 m²), V. számmal jelölt, V. szám alatti, behajtó (74,45 m²), VI. számmal jelölt, VI. szám alatti, parkolók (57,50 m²) ingatlanrészek, VII. számmal jelölt, VII. szám alatti, épület körüli járda (62,85 m²), VIII. számmal jelölt, VIII. szám alatti, zöld terület (244,10 m²) ingatlanrészek, valamint az I. emeleti alaprajzon IX. számmal jelölt, IX. szám alatti, lépcsőház (közlekedő 4,30 m² + lépcsőtér 8,65 m², mindösszesen 12,95m²), X. számmal jelölt, X. szám alatti, lépcsőház (közlekedő 4,40 m² + lépcsőtér 8,60 m², mindösszesen 13,00 m²) ingatlanrészek, valamint a II. emeleti alaprajzon XI. számmal jelölt, XI. szám alatti, lépcsőház (közlekedő 4,30 m² + lépcsőtér 8,65 m², mindösszesen 12,95m²), XII. számmal jelölt, XII. szám alatti, lépcsőház (közlekedő 4,40 m² + lépcsőtér 8,60 m², mindösszesen 13,00 m²) ingatlanrészek

III. KÜLÖN TULAJDON

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

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

"A" É P Ü L E T Földszint

1.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/A/1. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon az "A" épületben található 1. számmal jelölt, 1. szám alatti nappali (17,28 m²), konyha-étkező (12,06 m²), közlekedő (3,10 m²), szoba (8,50 m²), szoba (11,32 m²), gardrób (3,86 m²), fürdőszoba (4,05 m²), wc (1,70 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen 62 m²-es, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. A/Földszint/1. szám alatt található lakás + pergolával árnyékolt terasz (13,95 m²) + előkert (21,40 m²), amelyhez a lakás, terasz, előkert területének összessége alapján közösségben maradó részek 97/759 tulajdoni hányada tartozik.

2.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/A/2. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon az "A" épületben található 2. számmal jelölt, 2. szám alatti nappali (16,86 m²), konyha-étkező (12,06 m²), közlekedő (3,10 m²), szoba (8,50 m²), szoba (11,43 m²), gardrób (3,95 m²), fürdőszoba (4,05 m²), wc (1,70 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen 62 m²-es, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. A/Földszint/2. szám alatt található lakás + pergolával árnyékolt terasz (13,95 m²) + előkert (21,30 m²), amelyhez a lakás, terasz, előkert területének összessége alapján közösségben maradó részek 97/759 tulajdoni hányada tartozik.

I. emelet

3.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/A/3. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban az I. emeleti alaprajzon az "A" épületben található 3. számmal jelölt, 3. szám alatti nappali (16,25 m²), konyha-étkező (9,58 m²), közlekedő (3,19 m²), szoba (8,40 m²), szoba (11,33 m²), gardrób (3,92 m²), fürdőszoba (4,30 m²), wc (1,80 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **59 m²-es**, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. A/I/3. szám alatt található **lakás** + erkély (2,70 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége alapján területe alapján közösségben maradó részek 62/759 tulajdoni hányada tartozik.

4.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/A/4. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban az I. emeleti alaprajzon az "A" épületben található 4. számmal jelölt, 4. szám alatti nappali (16,23 m²), konyha-étkező (8,81 m²), közlekedő (3,29 m²), szoba (9,00 m²), szoba (11,53 m²), gardrób (3,93 m²), fürdőszoba (4,05 m²), wc (1,70 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **59 m²-es**, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. A/I/4. szám alatt található **lakás** + erkély (2,72 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége alapján közösségben maradó részek 62/759 tulajdoni hányada tartozik.

II. emelet

5.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/A/3. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a II. emeleti alaprajzon az "A" épületben található 5. számmal jelölt, 5. szám alatti nappali (16,25 m²), konyha-étkező (9,58 m²), közlekedő (3,19 m²), szoba (8,40 m²), szoba (11,33 m²), gardrób (3,92 m²), fürdőszoba (4,30 m²), wc (1,80 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **59 m²-es**, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. A/II/5. szám alatt található **lakás** + erkély (2,70 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége alapján közösségben maradó részek 62/759 tulajdoni hányada tartozik.

6.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/A/4. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a II. emeleti alaprajzon az "A" épületben található 6. számmal jelölt, 6. szám alatti nappali (16,23 m²), konyha-étkező (8,81 m²), közlekedő (3,29 m²), szoba (9,00 m²), szoba (11,53 m²), gardrób (3,93 m²), fürdőszoba (4,05 m²), wc (1,70 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **59 m²-es**, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. A/II/6. szám alatt található **lakás** + erkély (2,72 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége amelyhez a lakás területe alapján közösségben maradó részek 62/759 tulajdoni hányada tartozik.

"B"
É P Ü L E T

I. emelet

1.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/B/1. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban az I. emeleti alaprajzon a "B" épületben található 1. számmal jelölt, 1. szám alatti nappali (20,38 m²), konyha-étkező (10,81 m²), közlekedő (2,46 m²), fürdőszoba (5,57 m²), szoba (9,02 m²), szoba (10,35 m²), wc (1,59 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **60 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. B/I/1. szám alatt található **lakás** + erkély (2,34 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége amelyhez a lakás területe alapján közösségben maradó részek 62/759 tulajdoni hányada tartozik.

2.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/B/2. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban az I. emeleti alaprajzon a "B" épületben található 2. számmal jelölt, 2. szám alatti nappali (16,66 m²), konyha-étkező (9,50 m²), közlekedő (2,43 m²), fürdőszoba (5,79 m²), szoba (9,11 m²), szoba (10,85 m²), wc (1,79 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **56 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. B/I/2. szám alatt található **lakás** + erkély (2,25 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége amelyhez a lakás területe alapján közösségben maradó részek 58/759 tulajdoni hányada tartozik.

II. emelet

3.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/B/3. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban az I. emeleti alaprajzon a "B" épületben található 3. számmal jelölt, 3. szám alatti nappali (20,38 m²), konyha-étkező (10,81 m²), közlekedő (2,46 m²), fürdőszoba (5,57 m²), szoba (9,02 m²), szoba (10,35 m²), wc (1,59 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **60 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. B/I/3. szám alatt található **lakás** + erkély (2,34 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége amelyhez a lakás területe alapján közösségben maradó részek 62/759 tulajdoni hányada tartozik.

4.sz. lakás: NYÍREGYHÁZA 3127/12/B/4. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban az I. emeleti alaprajzon a "B" épületben található 4. számmal jelölt, 4. szám alatti nappali (16,66 m²), konyha-étkező (9,50 m²), közlekedő (2,43 m²), fürdőszoba (5,79 m²), szoba (9,11 m²), szoba (10,85 m²), wc (1,79 m²) helyiségekből álló kerekítve mindösszesen **56 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, István utca 3127/12. hrsz. B/I/4. szám alatt található **lakás** + erkély (2,25 m²) amelyhez a lakás, erkély területének összessége amelyhez a lakás területe alapján közösségben maradó részek 58/759 tulajdoni hányada tartozik.

"B"

É P Ü L E T

GÉPKOCSI TÁROLÓK

Földszint

1.sz. gépkocsi tároló: NYÍREGYHÁZA 3127/11/B/5. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon G1. számmal jelölt, G1. szám alatti kerekítve mindösszesen **16 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, 3127/12. hrsz. B/Földszint/1. szám alatt található **gépkocsi tároló** amelyhez a területének összessége alapján közösségben maradó részek 16/759 tulajdoni hányada tartozik.

2.sz. gépkocsi tároló: NYÍREGYHÁZA 3127/11/B/6. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon G2. számmal jelölt, G2. szám alatti kerekítve mindösszesen **16 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, 3127/12. hrsz. B/Földszint/2. szám alatt található **gépkocsi tároló** amelyhez a területének összessége alapján közösségben maradó részek 16/759 tulajdoni hányada tartozik.

3.sz. gépkocsi tároló: NYÍREGYHÁZA 3127/11/B/7. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon G3. számmal jelölt, G3. szám alatti kerekítve mindösszesen **15 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, 3127/12. hrsz. B/Földszint/3. szám alatt található **gépkocsi tároló** amelyhez a területének összessége alapján közösségben maradó részek 15/759 tulajdoni hányada tartozik.

4.sz. gépkocsi tároló: NYÍREGYHÁZA 3127/11/B/8. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon G4. számmal jelölt, G4. szám alatti kerekítve mindösszesen **15 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, 3127/12. hrsz. B/Földszint/4. szám alatt található **gépkocsi tároló** amelyhez a területének összessége alapján közösségben maradó részek 15/759 tulajdoni hányada tartozik.

5.sz. gépkocsi tároló: NYÍREGYHÁZA 3127/11/B/9. Hrsz.

Hrobák László ügyvezető által képviselt, a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: H & T PROJEKT Kft.) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., mint tulajdonost illeti meg 1/1 tulajdoni arányban a földszinti alaprajzon G5. számmal jelölt, G5. szám alatti kerekítve mindösszesen **15 m²**-es, természetben 4400 Nyíregyháza, 3127/12. hrsz. B/Földszint/5. szám alatt található **gépkocsi tároló** amelyhez a területének összessége alapján közösségben maradó részek 15/759 tulajdoni hányada tartozik.

IV.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak kéri a Földhivatalt, hogy a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, az egyes lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig a fentebb a vonatkozó részek alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, külön tulajdoni lapra a meglévő épület alaprajza és új építmény használatba vételi engedélye alapján jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE ÉS MŰKÖDÉSE

A társasház tulajdoni egysége

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

Az örök-egységek és a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok. Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. mint tulajdont átruházni. A közös tulajdoni hányad az örök-egységekhez tartozó (garázs, terasz, udvar teljes területét is tartalmazó) összes helyiség és ingatlanrészek összes területének összege, melyből az örök-egységekhez a területüknek megfelelő arány tartozik.

A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat az örök-egységre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közöstulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs kötelei

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örök-egységet,
- 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 örök-egységébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, vagy vészhelyzet fennállása miatt az örök-egységen belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó), szükségtelen háborítása nélkül,
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, valamint az, akinek a használatot átengedte, betartsa a fentebbi tulajdonostársat kötelező rendelkezéseket, illetve a Ttv. 16.§ rendelkezéseit.
- 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 nyugalmanak zavarásával jár.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a közgyűlés egyhangúan hozott határozata.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára, a jogszabályok és hatósági rendelkezések és az alapító okirat keretei között a tulajdonostársak. Eltérő rendelkezés, szabályozás hiányában a használatra a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Kizárólagos Használati Jog Alapítása

*A közös tulajdonban álló telken található a földszinti alaprajzon **P1-P5 (5 db) parkoló állás** kizárólagos használatára az alapító tulajdonos a a cégjegyzékbe 15-09-079409. sz. alatt bejegyzett **H & T PROJEKT Korlátolt Felelősségű Társaság** (továbbiakban röviden: **H & T PROJEKT Kft.**) (Adószám: 23954278-2-15, Ksh.sz.: 23954278-6810-113-15) 4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57., jogosult jelen Alapító Okirat aláírásától számított **99 év időtartamra** (azaz 2118 év március 27. napjáig). Ezen "használati jog" forgalomképes, azaz a jogosult azt szabadon akár ingyenesen, akár ellenérték fejében átruházhatja harmadik személy részére. A használati jog vonatkozásában a társasháznak, annak mindenkori tulajdonosainak elővásárlási joga nincs.*

Az alapító a fentebb kikötött használati jogának bejegyzését kéri a társasház bejegyzésével egyidejűleg. Amennyiben a társasház bejegyzéséig a használati jogokat együtt, vagy parkoló állásonként egyenként átruházza harmadik személyre, vagy személyekre abban az esetben a használati jogokat az erre vonatkozóan csatolt átruházási okiratok alapján annak megszerzőjére kéri bejegyezni.

Építkezés

Az építtető tulajdonostárs az önálló tulajdonában álló ingatlanban tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az előző bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn. Ha a munka más örök-egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

Amennyiben az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – 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 közgyűlés előző bekezdésben említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, de a határozatot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezete alatt rögzített közös tulajdonban maradó, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapíthatja meg.

Örök-egységek karbantartási felújítási költségeinek viselése

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

A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Amennyiben ilyen költséget kívánnak a tulajdonostársak meghatározni, abban az esetben annak összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapíthatja meg.

A TÁRSASHÁZ KÖZÖSSÉG SZERVEZETE ÉS MŰKÖDÉSE

A tulajdonostársak a társasház bejegyzését követően a Ttv. 14. § (1) bek. alapján Szervezeti-Működési Szabályzatot (SZMSZ) az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítják meg. Az SZMSZ-nek kell tartalmaznia a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére, a közös tulajdon fenntartására (ezen belül: a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására), a társasházi lakóépület házirendjére, a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira, a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

Egyébként a jelen alapító okiratban, illetve az SZMSZ-ban külön nem szabályozott kérdésekben a társasház szervezetére és működésére a Ttv. vonatkozó meghatározott rendelkezéseit alkalmazzák.

Közgyűlés

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

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre mindenesetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés időpontját és helyét;

- b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Ttv. 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a Ttv. másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
- b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyaltnapirendek összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.

A Ttv.-ben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a Ttv. 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.

A szervezeti-működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a Ttv. 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

A Ttv. 27/A. § alapján a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye. Ha a jegyző a működés Ttv. 27/A. § (2) bekezdésbe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

A könyvvizsgálatot és a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy igénybe vétele

A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy Ttv. 51/A. § (1) bek. alapján, ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladatellátásának segítésére - a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi

költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére - gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet. A Ttv. 51/A. § (2) bek. alapján nem kötelező a gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha az ellenőrzési feladatok ellátása a Ttv. 51. § (5) bekezdés alapján biztosított, illetve ha a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesséssel rendelkezik és megfelel a Ttv. 52- 55. § szerinti feltételeknek. A

gazdasági ellenőrzés segítségével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik a Ttv. szerint meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

Az alapító okirat módosítása

A módosításához – ha a Ttv., illetve az alapító okirat másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A Ttv. 1.§ (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a Ttv. 10.§ (2) bekezdésben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A Ttv. 10.§ (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A Ttv. 10.§ (2)–(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közgyűlés határozata alapján – ha Ttv. 10.§ (1)–(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn – 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. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a területileg illetékes körzeti földhivatal részére.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-ban és a Ttv. -ben foglaltak 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, amely a Ptk, a Ttv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Az alapító ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére - értékhátértől függően - az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság, illetve a Törvényszék kizárólagos illetékességét köti ki.

Az alapító tulajdonos jelen okirat készítésére és ellenjegyzésére meghatalmazza Dr. Berényi Levente ügyvédi ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Toldi u. 95. 2/6.) arra, hogy őt az ingatlannyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje, aki a megbízást az okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Az alapító, mint ügyfél és az ügyvéd egyedileg megtárgyalt szerződési kikötésként a 2017.LXXVIII. tv. (Ütv.) 28.§ (6) bek. alapján esetleges ügyletből eredő kártérítési felelősségét az ügyvédnek a kárnak a megbízott MÜBSE II. kategóriájú kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, azzal, hogy az ezt meghaladó mértékű kár megtérítésére az ügyvéd nem kötelezhető. Az alapító kijelenti, hogy az okirat készítő ügyvéd jelen okirat aláírását megelőzően tájékoztatta a jogügylet tartalmáról. Az alapító kijelenti, hogy kifejezetten tudomásul vette azon ügyvédi tájékoztatást, hogy az ügyvéd az ügyletből eredő feleket terhelő konkrét adó- és számviteli kötelezettségek vonatkozásban semmilyen felelősséget, eljárást nem vállal. A felek ezen okiratot, tekintettel arra, hogy az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályok rendelkezései alapján az okiratot készítő ügyvéd az alapítót a hivatalos cégnyilvántartás adatai szerint, illetve az ügyvezetőt a személyi azonosító okmányai alapján azonosította. Az alapító képviselője tudomásul veszi, hogy az azonosítás alapján személyi okmányai másolatát, illetve adatait az ügyvéd a vonatkozó jogszabályokban előírt módon rögzíti és őrzi meg. Az alapító tulajdonos jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az okiratkészítés előtt tájékoztatta az Ütv. és Pmt. rendelkezéseiről, melynek alapján az ügyvéd köteles a szerződő felek képviselői személyazonosságának ellenőrzésére. Ennek keretében az eljáró ügyvéd – a fél előzetes hozzájárulása alapján – a személyi okmányokról másolatot készített, mely másolatkészítéshez és az ezzel kapcsolatos adatkezeléshez a fél és képviselője jelen okirat aláírásával is hozzájárul.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az alapítót, mint megbízó ügyfelet, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli a megbízó ügyfél adatai, illetve a képviseletében eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok, illetve hivatalos cégnyilvántartási adatok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. A felek azonosítását az eljáró ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek, képviseletében eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje az ügylettel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Azonosítást végző ügyvéd az alábbi megállapítást tette: Ügyvéd rögzíti, hogy a pénzmossásra vagy a terrorizmus finanszírozására utaló –különösen az ügylettel kapcsolatosan figyelembe veendő adatot, tény, körülményt az ügyfél vonatkozásában az átvilágítás alkalmával nem tapasztalt. Kijelenti, hogy a birtokába jutott iratokat, adatokat nyolc évig őrzi, melyeket kizárólag a megbízás teljesítéséhez használja fel. Az ügyfél jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti és elismeri, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta a hatályos adatkezelési szabályokról. A z ügyfél kijelenti, hogy a tájékoztatást megértette. Az ügyfél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy jelen okiratban rögzített, továbbá az eljáró ügyvéd által a jogszabályban előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése során eljáró ügyvéd birtokába jutott személyes adatait, az eljáró ügyvéd részére adott megbízás tárgyában és keretében (okiratkészítés, ellenjegyzés, földhivatal előtti képviselet) kezelheti, illetve a megbízás teljesítéséhez szükséges illetékes hatóságok, intézetek részére továbbíthatja, továbbá ezen adatokat nyilvántarthatja jogszabályban előírt kötelezettsége szerint.

A elválaszthatlanul egybefűzött, annak minden (13) oldalán sorszámozott Alapító Okiratot az alapító tulajdonos, megértette és mint akaratával mindenben egyezőt, helybenhagyólag annak utolsó oldalán aláírja.

Nyíregyháza, 2019. március 27. napján.



H&T Projekt Kft.
4551 Nyíregyháza, Tornácos u. 57.
Cg.: 15-09-079409
Adószám: 23954278-2-15
—1—

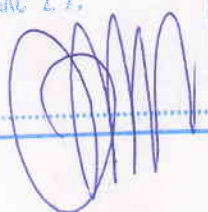
H & T PROJEKT Kft
(képv.: Hrobák László üv.)
Alapító Tulajdonos

Dr. Berényi Levente ügyvéd
KASZ: 36057509
NYÍREGYHÁZA

2019. MÁRC. 27.



Ellenjegyzem:



Handwritten text at the top of the page, mostly illegible due to blurring and bleed-through.

nyilvános
8/13
főosztály

2009 APR 09.

47143

Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp.

Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp.

Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp.

Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp.



Handwritten text at the bottom left, including 'HATÁR...' and other illegible words.

