

VILLA PORT RESORT

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

5. számú módosítása

I.

Alulírott egyszemélyi alapító tulajdonosa a **Balatonföldvár 8. hrsz. alatt felvett Balatonföldvár, Rákóczi u. 5. sz. alatt fekvő 1777 m² kiterjedésű teleknek a jelen pontban meghatározott arányok szerint:**

CIEMME Kft.

székhely: 8623 Balatonföldvár, Rákóczi utca 5.

cégjegyzékszám: **Cg.14-09-308269**

adóigazgatási szám: **12652958-2-14**

statisztikai szám: **12652958-6810-113-14**

képviseli: **Papp István** ügyvezető

B.Tóth Csaba ügyvezető

A teljes ingatlanhoz viszonyított arány 10000/10000.

II.

Tulajdonviszonyok, alapítási elhatározás

A fentiek szerint megnevezett egyszemélyi alapító a jelen okirathoz 1. sz. mellékletként csatolt alaprajz (továbbiakban alaprajz) szerint felépített **Balatonföldvár Rákóczi u. 5. szám alatti 23 db apartmanos, üdülő céljára szolgáló helyiségeket** tartalmazó ingatlant a **2003 évi CXXXIII. tv.** rendelkezései szerint **VILLA PORT RESORT** társasházzá kívánja alakítani, annak egyes **apartmanjait** külön-külön tulajdonban veszi, birtokban tartja, a közösségben maradó részek együttes használati jogát pedig egymás részére biztosítja.

A jogerős építési engedély száma: 9757-24/2008, jogerőre emelkedésének napja: 2008. december 29.

II./A

Közös tulajdonban maradó vagyontárgyak

A társasház külön tulajdoni egységei mindenkori tulajdonosait megilleti a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó telek, az épület szerkezete, berendezései és felszerelési tárgyai közös használatának joga a közös használat alól kivételt képeznek a közös tulajdonból a kizárólagos használati jog gyakorlására kijelölt területi egységek.

A közös tulajdonban maradó területen és az alább meghatározott helyiségeken Alapító kizárólagos használat-jogot alapít az alábbiak szerint:

1. Az Építési Engedélyes Terv földszinti alaprajzán feltüntetett kültéri faburkolattal ellátott **előkertek**, a jelen okiratban meghatározott földszinti lakások mindenkori tulajdonosai, kizárólagos használatába kerülnek a Társasház Alapító Okirat rendelkezései szerint, melyet használó nem jogosult elkeríteni, azt sövénnyel, vagy más egyéb módon elválasztani. Az előkertek kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

2. Az Építési Engedélyes Terv földszinti alaprajzán feltüntetett kültéri faburkolattal ellátott **tetőterasz**, a jelen okiratban meghatározott, egyes külön tulajdoni egységek mindenkori tulajdonosai, kizárólagos, vagy együttes használatába kerülnek a Társasház Alapító Okirat rendelkezései szerint, melyet használó nem jogosult, lefedni, elkeríteni, azt sövénnyel, vagy más egyéb módon elválasztani. A tetőteraszok kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

3. Az Építési Engedélyes Terv helyszínrajzán feltüntetett 14 darab darabonként 12,5 m² területű **kültéri gépkocsi parkolóhely** kizárólagos használati joga az egyes külön tulajdoni egységek mindenkori tulajdonosait illeti meg a jelen okirat vagy az alapító által az egyes külön tulajdoni egység tulajdonosaival megkötött kizárólagos használati-jogot alapító okirat rendelkezései szerint. A kültéri gépkocsi parkolóhelyek kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

4. Az Építési Engedélyes Terv helyszínrajzán feltüntetett 1 darab 55 m² területű **oldalkert** a jelen okiratban meghatározott földszinti lakás mindenkori tulajdonosai, kizárólagos használatába kerülnek a Társasház Alapító Okirat rendelkezései szerint, melyet használó nem jogosult elkeríteni, azt sövénnyel, vagy más egyéb módon elválasztani, tárolás céljára hasznosítani, azon kerti sütő, grillező, vagy más egyéb tárgyat, berendezést elhelyeznie. Nem jogosult a ház tulajdonosainak megtiltani, hogy ott alkalmasszerűen eljárjanak, illetve köteles túrnie, hogy az oldalkertben növényeket telepítsenek, gondozzák, fűvet nyírjanak. Az előkertek kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

A társasház tulajdonosok közös tulajdonában marad a 1777 m² területű telek, valamint az épületnek az alaprajzon és a műleírásban szereplő következő részei:

- I. • *Telek;*
- II. • *alapozás és szerkezetei;*
• *függőleges teherhordó szerkezetek-, pillérek, falazatok, tűzfalak, homlokzati körítő falak, lakáselválasztó falak, lépcsőházi falak, kémények, szellőzőkürtők, egyéb függőleges közös vezetékeket eltakaró falazatok;*
- III. • *vízszintes teherhordó szerkezetek - vasalt aljzatok, közbenső és zárófödémek, burkolatok nélkül (padló és vakolat);*
- IV. • *tetőhéjalás;*
- V. • *kémények, szellőzők a tetőn kívül;*
- VI. • *bádogos-szerkezetek (kémények, falszegélyek, párkányfedések, ereszcatornák);*
- VII. • *külső homlokzatvakolat, burkolat, lábazat;*
- VIII. • *külső homlokzati nyílászáró szerkezetek és redőnyök;*
- IX. • *lépcsőszerkezetek burkolatokkal, külső lépcsők;*
- X. • *erkélyek teherhordó szerkezetei, korlátok, tetőteraszok;*
- XI. • *szigetelések (talajnedvesség, esővíz, hőszigetelés);*
- XII. • *bejárati kapuk, szeméttárolók;*
- XIII. • *gépkocsi behajtó rámpa és szerkezetei (támfalak, összefolyók,)*
- XIV. • *épület körüli járdák, parkolók és műtárgyai (lépcsők, rézsúk, locsolórendszer, kert hangosítás, kert világítás)*
- XV. • *elektromos fővezeték a külön tulajdoni leágazó vezetékig;*
- XVI. • *víz nyomóvezeték a vízórától a házbekötésig, az épületben az alapvezeték, a felszálló és ágvezeték a külön lakás vízóráig);*
- XVII. • *csatorna alapvezeték a telekhatártól az épületből való kitörésig, az épületen belül az alap- és ejtő vezeték, a külön tulajdonú ágvezetékig;*
- XVIII. • *az épület felszerelési tárgyak a közös tulajdonú*

helyiségekben

- XIX. • *gyengeáramú berendezések (kaputelefon, elektromos ajtózár, beléptető rendszer, hangosítás, központi kamera és antennarendszer);*
- XX. • *közös raktár-tároló alapterülettel, burkolattal, vakolattal, nyílászáró szerkezettel*
- XXI. • *lépcsőházak alapterülettel, nyílászáró szerkezetekkel, lépcsőházi előterek alapterülettel, burkolattal, nyílászáró szerkezettel;*
- XXII. • *mindennemű közös biztonságtechnikai, villámhárítási, tűzvédelmi berendezés;*
- XXIII. • *wellness tér, szauna, gőzkabin, közlekedő, fitness terem és berendezései, kerti medence, grill terasz és kiszolgáló berendezései, helyiségei;*
- XXIV. • *közös mosdók, wc-k alapterülettel, burkolattal, vakolattal, nyílászáró szerkezettel;*
- XXV. • *közös vízgépészeti helyiségek, közlekedővel, alapterülettel, lépcsővel, burkolattal, vakolattal, nyílászáró szerkezettel, medence kiegyenlítő tartály, tetőn lévő gépészeti elemek energia ellátás kivételével;*
- XXVI. • *liftakna, lift és kiszolgáló berendezései;*
- XXVII. • *közös közlekedők alapterülettel, burkolattal, vakolattal, nyílászáró szerkezettel;*
- XXVIII. • *Hűtést – Fűtést szolgáltató csővezeték, ágvezetékekkel együtt, a hőközpont kilépési pontjától a külön pontú becsatlakozásig.;*
- XXIX. • *A használati melegvíz ellátó alapvezeték az ág-és keringtető vezetékkel együtt a hő központ kilépési pontjától a külön pontú becsatlakozásig;*

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

A jelen alapító okiratban a közös használatú ingatlan egy része tekintetében az alapító a jogutódokra is kihatással kizárólagos használati/hasznosítási jogot biztosít.

Ezt figyelembe véve, a kizárólagossággal nem érintett ingatlan rész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

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

A társasházi közös tulajdonból a külön tulajdonba tartozó és albetétesített ingatlanra eső eszmei tulajdoni hányad a kerekítés szabályai szerint került meghatározásra.

II/B

A tulajdonostársak társasház-tulajdoni illetőségei és azok alkotórészei

A tulajdoni hányadok, a jogok gyakorlásának, a közös terhek viselésének és a közgyűlési szavazati arányok elosztásának alapelve:

A tulajdoni hányadok meghatározása során **zárt, szilárd felépítménynek** minősül a közművekkel ellátott zárt, vasbeton és/vagy téglafödém szerkezetekkel lefedett alapterületek.

A tulajdoni hányadok meghatározása során **nyitott térfelületnek** minősül a fedetlen, és egyébként közmű nélküli, vagy közművekkel, részben, vagy teljesen ellátott, tető- héjazattal lefedett, vagy részben lefedett de legalább egy oldalán nyitott felépítményi felületek, a nem körbezárt, nem körbefalazott műtárgyak teraszok.

A tulajdoni hányadrészek megállapításánál az egész négyzetméterek a kerekítés szabályai alapján lettek meghatározva.

A külön tulajdoni egységekre eső érték, vagyis a számlálóban szereplő összeg oly módon kerül meghatározásra, hogy az adott egység **egy négyzetméter nettó zárt, szilárd felépítmény felülete egyszeres mértékben-**, míg **egy négyzetméter nettó nyitott térfelület fele mértékben veendő figyelembe**. A tulajdoni hányadok, így megállapított értékének összessége adja a külön tulajdon mértékének nevezőjében szereplő összeget.

A társasházi tulajdonosok külön tulajdonba kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórészei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös

használatának jogával együtt, természetben megosztva egyes az építményrészek, berendezések azok tartozékaival és felszereléseiével együtt.

A társasház alapító okirata az egyes albetéteket műszaki jellemzői tekintetében az alábbi adatokat tartalmazza:

Helyiség sorszáma,
Helyiség, épületrész, felépítmény megnevezése,
Helyiség alapterülete (m²).
Kizárólagos használati jog

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába - mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórészei- a következők kerülnek:

Apartmanok:

1./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/5. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5 fszt. 1. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 008 -	Nappali	23,52 m ²
-009-	Konyha	5,22 m ²
- 010 -	Háló	7,93 m ²
- 011 -	Háló	8,0 m ²
- 012 -	Fürdő	8,0 m ²
- 013 -	Háló	9,98 m ²
- 014 -	Fürdő	4,87 m ²
- 015 -	Terasz	13,45 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **77 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **567/10000** tulajdoni hányad

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 77,32 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon 8/A/5/1. számon feltüntetett 12 m² alapterületű előkert kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/1. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon 8/A/5/0. számon feltüntetett 55 m² alapterületű oldalkert kizárólagos használat- joga.

2./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/6. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. fszt. 2. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 016 -	Nappali	25,57 m ²
- 017 -	Háló	8,11 m ²
- 018 -	Fürdő	3,64 m ²
-019-	Konyha	4,26 m ²
- 020 -	Fürdő	4,94 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **47 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **341/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 46,52 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon 8/A/6/1. számon feltüntetett 12 m² alapterületű előkert kizárólagos használat- joga.

3./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/7. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. fszt. 3. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 021 -	Nappali	22,82 m ²
- 022 -	Háló	8,15 m ²
-023-	Konyha	3,34 m ²
- 024 -	Fürdő	4,94 m ²
- 025 -	Terasz	11,67 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **51 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **374/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 50,92 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon 8/A/7/1. számon feltüntetett 10 m² alapterületű előkert kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/3. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

4./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/8. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. fszt. 4. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 026 -	Nappali	25,57 m ²
- 027 -	Háló	8,11 m ²
- 028 -	Fürdő	3,64 m ²
-029-	Konyha	4,26 m ²
- 030 -	Fürdő	4,94 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **47m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **341/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 46,52 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon 8/A/8/1. számon feltüntetett 12 m² alapterületű előkert kizárólagos használat- joga.

5./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/12. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 1. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 113 -	Közlekedő	3,10 m ²
- 114 -	Fürdő	5,16 m ²
- 115 -	Háló	12,62 m ²
- 116 -	Konyha	4,43 m ²
- 117 -	Nappali	15,20 m ²
-118-	Háló	9,53 m ²
- 120 -	Terasz	9,71 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **60 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **439/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 59,75 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/2. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon T/1. számon feltüntetett 17 m² alapterületű tetőterasz kizárólagos használat- joga a 8/A/11. számú ingatlan tulajdonosával együttesen.

6./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/13. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 2. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 121 -	Nappali	22,30 m ²
-122-	Konyha	3,39 m ²
- 123 -	Fürdő	5,31 m ²
- 124 -	Háló	9,51 m ²
- 125 -	Terasz	14,69 m ²

*Apartment teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **55m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **405/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 55,20 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/5. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

7./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/14. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 3. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 126 -	Nappali	22,30
-127-	Konyha	3,39
- 128 -	Fürdő	5,31
- 129 -	Háló	9,51
- 130 -	Terasz	14,69

*Apartment teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **55 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **405/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 55,20 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/6. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

8./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/15. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 4. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 131 -	Nappali	23,39 m ²
- 132 -	Konyha	4,79 m ²
- 133 -	Háló	8,49 m ²
- 134 -	Háló	9,41 m ²
- 135 -	Fürdő	4,27 m ²
- 136 -	Terasz	9,71 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **60 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **441/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 60,06 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/7. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

9./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/11. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 5. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

-107-	Konyha	4,26 m ²
- 108 -	Nappali	19,20 m ²
- 109 -	Közlekedő	3,30 m ²
- 110 -	Fürdő	4,29 m ²
- 111 -	Háló	9,08 m ²
- 112 -	Háló	15,12 m ²
- 119/1 -	Terasz	2,75 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **57 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **416/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 55,20 m² zárt, szilárd felépítményt és 2,75 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/4. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon T/1. számon feltüntetett 17 m² alapterületű tetőterasz kizárólagos használat- joga a 8/A/12. számú ingatlan tulajdonosával együttese

10./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/10. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 6. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 102 -	Nappali	18,48 m ²
-103-	Konyha	4,63 m ²
- 104 -	Fürdő	3,86 m ²
- 105 -	Háló	11,36 m ²
- 106 -	Erkély	3,32 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **40 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **293/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 38,33 m² zárt, szilárd felépítményt és 3,32 m² nyitott felépítményt.

11./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/17. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 7. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 142 -	Nappali	18,48 m ²
- 143 -	Fürdő	3,86 m ²
-144-	Konyha	4,63 m ²
- 145 -	Háló	11,36 m ²
- 146 -	Erkély	3,32 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **40 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **293/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 38,33 m² zárt, szilárd felépítményt és 3,32 m² nyitott felépítményt.

12./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/16. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. I. emelet 8. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

-137-	Konyha	4,98 m ²
- 138 -	Nappali	25,73 m ²
- 139 -	Háló	9,26 m ²
- 140 -	Fürdő	4,89 m ²
- 141 -	Terasz	12,38 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete 57 m². Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 420/10000 tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 57,24 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

13./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/20. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 1. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 212 -	Nappali	23,39 m ²
- 213 -	Konyha	4,79 m ²
- 214 -	Háló	8,49 m ²
- 215 -	Háló	9,41 m ²
- 216 -	Fürdő	4,27 m ²
-217-	Terasz	9,71 m ²

Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete 60 m². Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 441/10000 tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 60,06 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/13. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

14./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/21. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 2. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 218 -	Nappali	22,30 m ²
- 219 -	Konyha	3,39 m ²
- 220 -	Háló	9,51 m ²
- 221 -	Fürdő	5,31 m ²
- 222 -	Terasz	14,69 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **55 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **405/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 55,20 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/8. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

15./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/22. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 3. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 223 -	Nappali	22,30 m ²
- 224 -	Konyha	3,39 m ²
- 225 -	Háló	9,51 m ²
- 226 -	Fürdő	5,31 m ²
- 227 -	Terasz	14,69 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **55 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **405/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 55,20 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/9. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

16./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/23. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 4. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 228 -	Nappali	23,39 m ²
- 229 -	Konyha	4,79 m ²
- 230 -	Háló	8,49 m ²
- 231 -	Háló	9,41 m ²
- 232 -	Fürdő	4,27 m ²
- 233 -	Terasz	9,71 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **60 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **441/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 60,06 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/14. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

17./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/19. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 5. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 207 -	Konyha	4,98 m ²
- 208 -	Nappali	25,73 m ²
- 209 -	Háló	9,26 m ²
- 210 -	Fürdő	4,89 m ²
- 211 -	Terasz	12,38 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **57 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **420/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 57,24 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

18./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A18. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 6. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 202 -	Nappali	18,48 m ²
- 203 -	Konyha	4,63 m ²
- 204 -	Fürdő	3,86 m ²
- 205 -	Háló	11,36 m ²
- 206 -	Erkély	3,32 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **40 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **293/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 38,33 m² zárt, szilárd felépítményt és 3,32 m² nyitott felépítményt.

19./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/25. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 7. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 239 -	Nappali	18,48 m ²
- 240 -	Fürdő	3,86 m ²
- 241 -	Konyha	4,63 m ²
- 242 -	Háló	11,36 m ²
- 243 -	Erkély	3,32 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **40 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **293/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 38,33 m² zárt, szilárd felépítményt és 3,32 m² nyitott felépítményt.

20./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/24. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. II. emelet 8. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 234 -	Konyha	4,98 m ²
- 235 -	Nappali	25,73 m ²
- 236 -	Háló	9,26 m ²
- 237 -	Fürdő	4,89 m ²
- 238 -	Terasz	12,38 m ²

Apartment teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete 57 m². Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 420/10000 tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 57,24 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

21./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/26. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. penthouse szint 1. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 302 -	Nappali	29,82 m ²
- 303 -	Konyha	5,52 m ²
- 304 -	Fürdő	6,46 m ²
- 305 -	Háló	12,42 m ²
- 306 -	Fürdő	4,84 m ²
- 307 -	Háló	9,22 m ²
- 308 -	Háló	11,33 m ²
- 309 -	Terasz	44,65 m ²

apartment teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete 102 m². Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 743/10000 tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 79,61 m² zárt, szilárd felépítményt és 44,65 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/11. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon T/3. számon feltüntetett 52,42 m² alapterületű tetőterasz kizárólagos használat- joga.

22./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/28. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. penthouse szint 2. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 316 -	Nappali	25,03 m ²
- 317 -	Konyha	4,50 m ²
- 318 -	Háló	10,24 m ²
- 319 -	Fürdő	4,04 m ²
- 320 -	Háló	8,00 m ²
- 321 -	Fürdő	6,43 m ²
- 322 -	Háló	10,55 m ²
- 323 -	Terasz	37,11 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **87 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **641/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 68,79 m² zárt, szilárd felépítményt és 37,11 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/12. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon T/2. számon feltüntetett 52,42 m² alapterületű tetőterasz kizárólagos használat- joga.

23./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/27. sorszámmal jelölt apartman, amely természetben a **Rákóczi u. 5. penthouse szint 3. szám** alatt található. Az apartman a következő helyiségekből áll:

- 311 -	Nappali	17,83 m ²
- 312 -	Konyha	4,73 m ²
- 313 -	Háló	9,98 m ²
- 314 -	Fürdő	5,94 m ²
- 315 -	Terasz	30,86 m ²

*Apartman teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **54 m²**. Az apartmanhoz tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **396/10000** tulajdoni hányad.*

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 38,48 m² zárt, szilárd felépítményt és 30,86 m² nyitott felépítményt.

Az ingatlanhoz tartozik, az annak mindenkori tulajdonosát megillető a csatolt vázrajzon P/10. számon feltüntetett 12,5 m² alapterületű kültéri gépkocsi parkolóhely kizárólagos használat- joga.

Nem Lakás céljára szolgáló helyiségek:

24./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/1. sorszámmal jelölt gépészeti helyiség amely természetben a **Rákóczi u. 5. térszint alatti szintjént** található. A gépészeti helyiség teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **27 m²**, amelyhez tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **202/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 27,48 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

25./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/2. sorszámmal jelölt raktár, amely természetben a **Rákóczi u. 5. földszintjén** található. Az teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **3 m²**., amelyhez tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **24/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 3,27 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

26./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/3. sorszámmal jelölt raktár, amely természetben a **Rákóczi u. 5. földszintjén** található. Az teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **3 m²**., amelyhez tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **24/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 3,27 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

27./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/4. sorszámmal jelölt iroda, amely természetben a **Rákóczi u. 5. földszintjén** található. Teljes a kerekítés szabályai alapján megállapított alapterülete **8 m²**. Az iroda a következő helyiségekből áll:

zuhanyzó: 1,69 m²

Az irodához tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **62/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 8,39 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

28./ A Ciemme Kft. tulajdonát képezi 1/1 arányban az alaprajzon 8/A/9. sorszámmal jelölt gépészeti helyiség amely természetben a **Rákóczi u. 5. földszintjén** található. Az gépészeti helyiség a kerekítés szabályai alapján megállapított teljes alapterülete **8 m²**., amelyhez tartozik a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **55/10000** tulajdoni hányad.

A külön albetétbe tartozó fenti ingatlan tartalmaz 7,51 m² zárt, szilárd felépítményt és 0 m² nyitott felépítményt.

A jelen II. pontban meghatározott méretek a vakolatlan falfelületek alapján – a jogerős építési engedélyezési tervdokumentáció alapján készült és ezen Alapító okirathoz csatolt alaprajzok szerint - kerültek kiszámításra.

III.

KIZÁRÓLAGOS HASZNÁLAT-JOGA

Kültéri gépkocsi parkolóhelyek

A közös tulajdonban lévő területrészen kialakított 14 darab egyenként 12,5 m²-es területű kültéri gépkocsi beállóhelyre az Építési Engedély helyszínrajzán feltüntetett elhelyezkedés és számozás szerint, ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-joga illeti meg azon önálló külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat- jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használat-jogot saját maguk, vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlása másnak át nem engedhető (önállóan nem forgalomképes). Azon önálló külön tulajdoni egységek - albetét – mindenkori tulajdonosai a kültéri gépkocsi parkolóhely használója nem jogosult azt bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani.

Előkertek

A közös tulajdonban lévő területrészen kialakított 4 darab 10-12m² területű előkertre a földszinti vázrajz szerinti elhelyezkedés szerint ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-jog illeti meg azon földszinti lakás külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat-jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk , vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják , e jog gyakorlása másnak át nem engedhető. A földszinti lakás - albetét – mindenkori tulajdonosai az előkert használója nem jogosult bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani.

Oldalkert

A közös tulajdonban lévő területrészen kialakított 1 darab 55 m² területű előkertre a földszinti vázrajz szerinti elhelyezkedés szerint ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-jog illeti meg azon földszinti lakás külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat-jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk , vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják , e jog gyakorlása másnak át nem engedhető. A földszinti lakás - albetét – mindenkori tulajdonosai az oldalkert használója nem jogosult bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani, tárolás céljára hasznosítani, azon kerti sütő, grillező, vagy más egyéb tárgyat berendezést elhelyeznie. Nem jogosult a ház tulajdonosainak megtiltani, hogy ott alkalmalszerűen eljárjanak, illetve köteles tőrnie, hogy az oldalkertbe növényeket telepítsenek, gondozzák, fűvet nyírjanak.

Tetőteraszok

A közös tulajdonban lévő földszinti tető, illetve a második emeleti tető területrészen kialakított tetőterasz az alaprajz szerinti elhelyezkedés szerint ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-jog illeti meg azon önálló külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat-jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk, vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlása másnak át nem engedhető. A külön tulajdoni egységek -albetét – mindenkori tulajdonosai a tetőterasz használója nem jogosult azt bekeríteni, lefedni, sövényel vagy más egyéb módon azt elválasztani.

IV.

Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

Az egyszemélyi alapító az építési engedélyezési eljárás folyamata alatt már kérte a Siófok Körzeti Földhivatalát, hogy az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére jegyezze fel.

(Az egyszemélyi alapító tudomásul vette, hogy a feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. Az egyszemélyi alapító tudomásul vette, hogy amennyiben a használatbavételi engedély eltér az építési engedélytől, a társasház földhivatali bejegyzésének feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítsák és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az egyszemélyi alapító a 464-17/2010/ÉH. számú, 2010. augusztus 02. napján jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérte **a Siófok Körzet Földhivatalát, hogy a társasháztulajdont a Siófok Körzet Földhivatala vegye nyilvántartásba, és ennek során a II/A pontban foglalt megállapodásnak (elhatározásnak) megfelelően a társasház közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös földrészlettel együtt a társasház megnyitandó törzsbetétjében, míg a II/B pontban felsorolt egyes apartmanokat, és lakás céljára nem szolgálóhelyiségeket a mindenkori tulajdonosaikat megillető hányadrészekkel együtt külön-külön megnyitandó albetétekbe bejegyezze.**

IV.

Rendelkezés a társasház-tulajdoni illetőséggel

*Mindegyik tulajdonostárs a saját társasház-tulajdoni illetőségével az 2003. évi CXXXIII. tv., valamint a jelen Alapító Okirat és általában a társasház tulajdonostársi viszonyból folyó jogok korlátai között szabadon rendelkezhet, **azzal a korláttal, hogy a CIEMME Kft.-t, illetve az általa kijelölt harmadik személyt elővásárlási jog illeti meg valamennyi ingatlanrész vonatkozásában. Az ingatlant a tulajdonostársak eladhatják, de a CIEMME Kft. elővásárlási jogát minden esetben biztosítani kell, az apartmant megterhelhetik, de bérebe nem adhatják, kivéve, hogy ha a társasház közgyűlése legalább ¾-es szótöbbséggel ahhoz hozzájárul. Az ingatlan használatát másnak a családon és rokonságon kívül át nem engedheti a tulajdonos, és a mások által okozott kárért a tulajdonos tartozik kártérítési felelősséggel. A tulajdonos kizárólag magáncélra és lakáscélra használhatja az ingatlant. Az ingatlant utazási irodának kiadni tilos.***

A parkolóhelyek kizárólagos használói kötelezettséget vállalnak arra, hogy nem akadályozzák, sőt biztosítják a lakás értékesítése esetén a lakáshoz tartozó parkolóhelyek kizárólagos használatának átadását az új tulajdonostárs részére.

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZTI JOGVISZONYA

5.1. A társasházban lévő társasházi üdülő apartmanok / teraszok/ tárolók a kialakított önálló egységek a tulajdonosok külön tulajdonában vannak.

5.2. Az épület, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasházi lakások, teraszok a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

5.3. Az üdülő apartmanok /teraszok / tárolók önálló egységek, valamint a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

5.4. A tulajdonostársat a társasházi üdülő apartmanokra /teraszokra /tárolókra önálló egységekre megilleti a birtoklás, használat, hasznok szedésének joga és rendelkezés joga.

5.5. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A külön tulajdonban lévő üdülő apartmanok, tárolók értékesítésekor, bérbeadásakor, „kivéve a Ciemme Kft-t, vagy az általa megjelölt harmadik személyt”, a többi tulajdonostársnak elővásárlási, előbérleti joga nincs.

5.6. A tulajdonostársat a tároló, illetve az azt megtestesítő közös tulajdoni hányadra csak abban az esetben illeti meg az elővásárlás joga, amennyiben a tároló, illetve a közös tulajdoni hányad tulajdonosa önállóan, a társasházi lakás eladása nélkül értékesíti.

5.7. A közös tulajdoni részekben kialakított kültéri gépkocsi parkolóhelyekre, oldalkertekre, előkertekre és tetőteraszokra ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat- jog illeti meg azon lakások / tárolók / önálló egységek mindenkori tulajdonosait, amelyekhez az alapító ilyen jogot rendel. A kültéri beállók kizárólagos használat- jogának jogosultjai használati jogosultságukat a lakás/ tároló / önálló egységek ingatlanukkal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk, vagy velük együttélő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlását másnak át nem engedhetik.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

5.8. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére **(különös tekintettel az egyes tulajdonosokat megillető kizárólagos használat-jogokra)** .

5.9. A kizárólagos használat- jog mindenkori – ingatlan nyilvántartásba bejegyzett – jogosultja köteles a kizárólagos használat-jog tárgyát képező területet tisztán tartani, használati jogát mások jogának és törvényes érdekei sérelme nélkül gyakorolni. A kizárólagos használat- jog jogosultja a kötelezettsége elmulasztásából eredő kárért felel.

5.10. A tulajdonostársak többségi határozattal a fenti rendelkezéstől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. Jelen Alapító Okirat az ingatlanon fennálló használati viszonyokat nem érinti, azokat változatlanul hagyja, ennek

megváltoztatása, a tulajdonostársak döntése alapján, csak a jogszabályi keretek között történhet.

5.11. A közös tulajdonban lévő, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönt.

A közös tulajdonban lévő wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatával kapcsolatos szabályok, amelyek a tulajdonostársak nyugalmát és érdekeit szolgálják:

5.12. Használatra jogosultak: A wellness tér és kiegészítő berendezései, fitness, grill terasz használatára jogosultak az apartmant ténylegesen használó tulajdonosok, közeli hozzátartozóik, hozzátartozóik (vendégeik) vagy az apartmant bérlő személyek. Az apartman tulajdonosa, vagy bérlője jogosult a wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használati jogát a vendégei részére átengedni, velük megosztani.

*5.13. Fogadható vendégek: A wellness tér és kiegészítő berendezései, fitness terem, grill terasz területére egyszerre bevihető vendégek száma az apartmanok minden **30 m²-e után 2 fő**.*

Akik a fenti rendelkezések szerint nem jogosultak a wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatára, a Társasházban működő üzemeltetési szolgálat joga és kötelezettsége felszólítani azok elhagyására. Amennyiben felszólítás ellenére az illető személy nem hagyja el a helyiséget, az üzemeltetési szolgálat köteles az intézkedésre.

A vendégek megkülönböztetésére az apartmanházba történő belépést követően kötelező egységes színű karszalag viselése az apartmanház és a kert teljes területén is.

A vendégek nevét az ingatlan tulajdonosa(i), bérlője kötelese(k) a vendégkönyvbe közvetlenül beírni.

5.14. Belső medence használata: A wellness tér és kiegészítő berendezéseit mindneki saját felelősségére használhatja, kiskorú gyermek esetén annak eltartója, törvényes képviselője felel. Saját és gyermekeink biztonsága érdekében a belső medencékbe történő beugrás, illetve a medencékben való ugrálás a fokozott balesetveszély (a belső medencékben vízszint alatti építmények, oszlopok kerültek megépítésre, melyek a medencébe történő ugrálás esetén fokozottan balesetveszélyesek, a medencébe történő ugrálás esetén a kicsapódó víz miatt a csúszásveszély megnő) elkerülése érdekében nem megengedett.

A wellness térben úszómester nem tartózkodik, ezért a kicsapódott víz összehúzása, feltörlése a wellness teret használó kötelessége, a balesetveszély elhárítása érdekében.

A CIEMME Kft. felhívja minden tulajdonos társ figyelmét, hogy a fentiek be nem tartásából fakadóan bekövetkezett baleset miatt sem alapítói, sem beruházói, illetve üzemeltetői minőségében semminemű felelősséget nem vállal.

5.15. Az 5.12.-5.14. pontokban foglalt szabályok megszegése esetén alkalmazandó szankció:

Az 5.12.-5.14. pontokban foglalt, a közös tulajdonban lévő wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatával kapcsolatos szabályok megszegése esetén a szabályszegést a Társasház üzemeltetője írásban rögzíti, amelyről értesíti a közös képviselőt. A közös képviselő köteles a szabályszegőt felszólítani annak abbahagyására és köteles figyelmeztetni az eredménytelenség esetére az esetleges következményekre.

Ha a felszólítás nem vezet eredményre, a közös képviselőnek joga, hogy ilyen esetben a közgyűlést összehívja. A közgyűlés dönt a szankció alkalmazásáról. Ilyen esetben a szankció pénzbeli, azaz a tulajdonos/bérlő által havonta fizetendő közös költség 10-szeres mértéke, a szabályszegés kezdő időpontjától annak abbahagyásáig. Amennyiben a közgyűlés úgy dönt, hogy a szabályszegés miatt alkalmazza a szankciót, köteles értesíteni döntéséről a szabályszegőt, és köteles a szankció közös költség módjára való beszedéséről gondoskodni.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

5.16. Az Alapító Okirat II. fejezetében felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. A közös költség összegéről, nagyságáról, esedékességéről a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezik.

A közös költséget valamint az annak részét képező lakóparki közös költséget a beruházó által birtokba adott lakások (külön tulajdonban lévő ingatlanrészek) tulajdonosai illetve tulajdonjogának várományosai kötelesek fizetni a birtokbaadás napjától kezdődően.

5.17. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap képzéséről a tulajdonostársak döntenek.

5.18. Bármelyik tulajdonostársnak a társasház tulajdon fenntartásból eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda – élők közötti jogutódlás esetén – a volt tulajdonostárral egyetemlegesen felelős.

5.19. A közös területek, lakóparki magánutak fenntartásával és karbantartásával, őrzésével kapcsolatos szerződések megkötésére az üzembentartó jogosult.

5.20. A közös költség viselésének részletes szabályait valamint a felújítási alap képzésének részletes szabályait a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza.

5.21. A külön tulajdonban lévő önálló ingatlan-nyilvántartási egységek az első értékesítés alapján történő birtokbavételig – de legfeljebb az önálló ingatlan-nyilvántartási egységek bejegyzésétől számított 2 naptári évig a társasházi közös költség fizetése alól mentesek, de köteles a beruházó, mint ezen ingatlanok tulajdonosa – de nem használója – közös tulajdoni hányada, illetve az egyéni mérőórák alapján megtéríteni a közüzemi költségeket (gáz, víz, villany, csatorna).

VI.

Az Alapító okirat betartása, egyéb rendelkezései, hatálybalépése és az esetleges viták intézése

6.1. Az egyszemélyi Alapító célja és őszinte törekvése, hogy ezen Alapító Okiratban írt feltételek mellett a maga, a később jogot szerzők és családjuk, ügyfeleik számára nyugalmas lakást, és kulturált, békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Alapító Okirat szabályait mindenkor pontosan betartják. Ennek érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy az Alapító Okirat és az SZMSZ szabályait mindenkor pontosan betartja. Az egyszemélyi Alapító (és később a tulajdonostársak) kötelezettséget vállalnak arra is, hogy esetleges ingatlan-átruházásnál, bérbeadásnál jogutódjaikat, bérlőiket, vevőiket is kötelezik az Alapító Okirat és az SZMSZ betartására oly módon, hogy a velük kötött szerződésekben az Alapító Okiratot és az SZMSZ-t kifejezetten elfogadtatják.

6.2. A Társasház használati melegvíz, fűtési energia és hűtési energiával történő ellátása: A Társasház-a jogerős használatbavételi engedély kiadásakor történő bejegyzésétől – illetve az egyszemélyi Alapító között létrejött üzemeltetési szerződés alapján a Társasháztulajdont Alapító Okirat II/A pontjában rögzített közös tulajdonban maradó vagyontárgyakat kezeli, üzemeltetéssel kapcsolatos kötelezettségeit teljesíti és jogait gyakorolja 2024. december hó 31. napjáig.

A Társasház-a jogerős használatbavételi engedély kiadásakor történő bejegyzésétől – illetve az egyszemélyi Alapító között létrejött energiaszolgáltatási szerződés keretein belül, 15 éves megtérülés számolva, saját beruházásban megvalósított egyedileg kialakított energia rendszer alapján 2024.december hó 31. napjáig fűtési –hűtési energiát, valamint a használati melegvizet szolgáltat, teljesíti kötelezettségeit és jogait gyakorolja.

Az ingatlan energia szolgáltatáshoz kapcsolódó műszaki berendezések és ahhoz kapcsolódó ingatlan rész az egyszemélyi Alapító külön tulajdonát képezi. A fűtési – hűtési energia, valamint a használati melegvíz a talajhőből és talajvízből mint megújuló energia forrásokból hőszivattyúk közbeiktatásával kerül előállításra. Az épület hőközpontjában előállított fűtési meleg és hűtési hideg energia, valamint a 43C°-os használati melegvíz, csővezeték hálózaton jut el az egyes tulajdoni hányadok belépési pontjain elhelyezett fogyasztásmérőig, ahol energia-szolgáltatási szerződés keretében kerül átadásra az alábbi elszámolási módozatok/képletek szerint.

6.2.1. Az Eladó az energiaszolgáltatási szerződés megkötésekor aktuális energiaárakat elszámolási képletbe behelyettesíti, azt a szolgáltatás megkezdésekor közli a Vevővel, illetve a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése után megalakuló Társasházzal és azt kifüggeszti.

D : A gáz energia díja a 24/2008. (VIII.31) KHEM rendelet szerint a lakossági <20m³ gázmérővel rendelkezőknek megállapítva (3.113 Ft/MJ).

Hkd: Az éves közüzemi díja a 24/2008. (VIII.31) KHEM rendelet szerint (5940 Ft), melynek az egy hónapra eső része (495 Ft).

Efd: Elosztási forgalmi díj a 24/2008. (VIII.31) KHEM rendelet szerint (7.65 Ft/m³)

F: A szolgáltató által közzétett Nm³-re vonatkoztatott gáz energia egyenérték (34 MJ/m³).

Qf: Az elfogyasztott fűtési hőmennyiség a tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépházból kilépési ponton mérve, az aktuális tárgyhavi mérőállás értékéből kivonva az előző havi mérőállás leolvasott értékét (kWh).

Qh: Az elfogyasztott hideg hőmennyiség a tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépházból kilépési ponton mérve, az aktuális tárgyhavi mérőállás értékéből kivonva az előző havi mérőállás leolvasott értékét (kWh).

Ti: A vízmű által biztosított víz belépési hőmérséklete a hőcserélő előtt (Celsius)

To: A tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépházból kilépési ponton mért vízhőmérséklet (Celsius).

Vkd: A víz közüzemi nettó díja, mely tartalmazza a víz és csatorna díjat.

A víz fajhője : 4200 J/kg/K fizikai mennyiség (4.2 MJ/m³/K).

1 kWh = 3,6 MJ

A számítási képletekben lévő redundáns zárójel, a képlet értelmezését szolgálják.

A hideg energia számításánál használt 2,842 „jóságfok” a TRANE által gyártott 70 kW hűtőteljesítményű folyadékűtő gyári teljesítmény adatainak az átlaga

6.2.2. Használati melegvíz: A használati melegvíz árát a víz és csatornadíj, valamint a melegítés energia költsége együttesen határozzák meg. A használati melegvíz víz és csatornadíj ára a mindenkor víz-csatorna közüzemi szolgáltató által érvényesített árból és a melegítés költségének együttes összegéből képezett ár. A víz- csatorna közüzemi szolgáltató ára módosítás nélkül kerül számlázásra, míg a melegítéshez szükséges gázmennyiség, a mindenkor lakossági gázár 10%-kal csökkentett áron kerül számlázásra.

Képlet: A használati melegvizet a tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépház kilépési pontján felszerelt mérőórák közbeiktatásával mérjük.

$$1\text{MJ (díja)} = D + Efd / F$$

(95 %-os hatásfok figyelembevételével)

$$HMV \text{ hődíja}/m^3 = 4,2 \times (1,05 \times (D + Efd / F) \times (To - Ti)$$

A 10 % kedvezménnyel csökkentett használati melegvíz hődíja:

$$(4,2 \times (1,05 \times (D + Efd / F) \times (To - Ti)) \times 0,9$$

HMV bruttó díja/ $m^3 = ((4,2 \times (1,05 \times (D + Efd / F) \times (To - Ti))) \times 0,9 + Vkd) \times \text{áfa}$
 +
 (Hkd) x áfa
 (a havi fogyasztási számlához kerül hozzáadásra)

6.2.3. Fűtési energia: A fűtési energia a külön tulajdoni hányad belépési pontján mért, és felhasznált hőmennyiség/ kWh egységben kifejezve/. Egységára a lakossági gáz egységára alapján számítandó a hatásfok és 10 % árengedmény figyelembevételével.

Képlet: A fűtési energia a külön tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépház kilépési pontján felszerelt hőmennyiségmérők közbeiktatásával mérjük és regisztráljuk kWh egységben kifejezve

$$1 \text{ kWh (díja)} \geq 3,6 \times D + 3,6 \times Efd / F$$

A fűtési rendszerre számított átlagos 95 %-os hatásfok figyelembe vételével:

$$1 \text{ kWh (díja)} \geq 3,78 \times (D + Efd / F)$$

A nettó havi fűtési költség megállapítása az alábbiak szerint történik:

$$\text{Havi nettó díj} = Qf \times 3,78 \times (D + Efd / F) + Hkd$$

A 10 % kedvezménnyel csökkentett havi nettó díj :

$$\text{Havi nettó díj}/10\% = (Qf \times 3,78 \times (D + Efd / F) + Hkd) \times 0,9$$

Fizetendő havi bruttó díj:

$$\text{Havi bruttó díj} = ((Qf \times 3,78 \times (D + Efd / F) + Hkd) \times 0,9) \times \text{áfa}$$

6.2.4. Hűtési energia: A hűtési energia a külön tulajdoni hányad belépési pontján mért, és felhasznált hőmennyiség/ Kwh egységben kifejezve/. A hűtési energia egységár meghatározás alapját a folyadékűtővel előállítható hűtési hőmennyiség képezi. Számítása az ehhez szükséges elektromos áram 10%-kal csökkentett villamos energia egységáron.

Képlet: A hűtési hideg energiát a külön tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépház kilépési pontján felszerelt hőmennyiségmérők közbeiktatásával mérjük és regisztráljuk kWh egységben kifejezve:

Havi bruttó díj = ((lakossági nettó áramdíj \times **Qh** / 2,842) \times 0,9) \times áfa

6.2.5. Egyszemélyi alapító kötelezettséget vállal arra, hogy a Társasház alapító okirat szerint közös tulajdonba nem kerülő – az Egyszemélyi alapító kizárólagos tulajdonában maradó- 8/A/1., 8/A/4., 8/A/9. hrsz. alatt albetétesítésre kerülő „nem lakás céljára szolgáló helyiségek” cím alatt 24.,27.,28., sorszám alatt megjelölt helyiségeket a beépített gépészeti berendezésekkel együtt a társasház tulajdonában- egyes Tulajdonos tulajdonában- adja legkésőbb a műszaki átadás-átvételétől számított 15 éven belül. Az egyes Tulajdonosok ezen albetétek- a beépített gépészeti berendezésekkel együtt – vételárát az energiaszolgáltatási szerződésben megjelölt szolgáltatási díjak megfizetésével egyidejűleg a szerződésben rögzített képletek alapján, folyamatos részletfizetés útján a mindenkori jegybanki alapkamattal növelve fizetik meg a Egyszemélyi alapító részére az energiaszolgáltatási számlájával egyidejűleg kibocsátott vételárrész fizetési számlája alapján, valamint a közös költség fűtési és melegvíz szolgáltatási részének az Egyszemélyi alapító részére történő megfizetése útján legfeljebb 15 év alatt.

6.2.6. Az Egyszemélyi alapító kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a műszaki átadás-átvételi időpontjáig elkészíti, elkészítteti és aláírja az Egyszemélyi alapító és egyes Tulajdonosok (vevők) között az energiaszolgáltatási (fűtés-hűtés, melegvíz) gépészeti berendezések és azok elhelyezését, üzemeltetését biztosító 8/A/1, 8/A/4, 8/A/9 hrsz. alatt albetétesítésre és ingatlan nyilvántartási bejegyzésre kerülő ingatlanoknak az egyes Tulajdonosok közös tulajdonába adására irányuló- az egyes Tulajdonosok tulajdon szerzését a megjelölt módon és időintervallumban biztosító-szerződést, valamint azon okiratok aláírását is, amelyek biztosítják az egyes Tulajdonosok részére 8/A/1, 8/A/4, 8/A/9 hrsz. alatti ingatlanokra és az azokban található gépészeti berendezésekre az egyes Tulajdonosok tulajdonszerzését azon esetben, amennyiben a Egyszemélyi alapító az energiaszolgáltatási szerződés teljesítésére bármely okból képtelenné válna vagy ellene csőd, felszámolási eljárás megindítására kerülne sor, vagy jogutód nélküli megszűnését eredményező végelszámolási eljárását indítana.

Amennyiben a Társasház eláll a szerződéstől az egyes Tulajdonosok 8/A/1, 8/A/4, 8/A/9 hrsz. alatti ingatlanok és az azokban található gépészeti berendezések tulajdonjogának az előirányzott 15 év előtti megszerzése okán kötelesek a részletfizetésből még hátralévő hátralékos vételárát a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegével egy összegben megfizetni az Egyszemélyi alapító vagy jogutódja részére, melynek fejében megszerzik a tulajdonjogot 8/A/1, 8/A/4, 8/A/9 hrsz. alatti ingatlanokon és az azokban található gépészeti berendezéseken.

6.2.7. *Egyszemélyi alapító jelenlegi információi alapján az energiaszolgáltató (fűtési-hűtési, melegvíz ellátó) berendezések, valamint az azok elhelyezését biztosító épületrészek bekerülési költsége- mely a tulajdonjog átadási ügyletben vételárnak minősül- nettó 30. 000 000 Ft összegre becsülhető. Egyszemélyi alapító kötelezettséget vállal arra, hogy a pontos bekerülési értéket az egyes Tulajdonosok által kontrolálható módon a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásáig, írásbeli dokumentum formájában az egyes Tulajdonosok rendelkezésére bocsátja.*

6.2.8. *Egyszemélyi Alapító jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha az egyszemélyi Alapító csőd-vég-, felszámolási eljárás alá kerül, akkor az egyszemélyi Alapító tulajdonát képező energiaszolgáltatással kapcsolatos berendezések és az ahhoz kapcsolódó ingatlan részek a Tulajdonosok és a jogerős használatbavételi engedély kiadásakor történő bejegyzésétől,- Társasház tulajdonába kerülnek, kártérítés jogcímen. Egyéb kártérítési kötelezettség egyszemélyi Alapítót nem terheli a Tulajdonosokkal és a jogerős használatbavételi engedély kiadásakor történő bejegyzésétől,-Társasházzal szemben.*

6.2.9. *Egyszemélyi alapító tájékoztatja az egyes Tulajdonost, hogy a megújuló energiaforrásokkal kapcsolatos pályázaton kíván részt venni. Amennyiben az Egyszemélyi alapító a pályázat keretében vissza nem térítendő forráshoz jut, úgy ennek eredményeként csökkenhet a felek közötti vételárként megjelölt előzetesen becsült 30 000 000.- Ft összegre vetített 15 éves megtérülési idő, az energia szolgáltatásához szükséges gépészeti berendezések tekintetében. Az Egyszemélyi alapító kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázaton elnyert összeg, pályázat szerinti felhasználása esetén a megtérülési idő, és a vételárként megjelölt előzetesen becsült összeg csökkentésére vonatkozó módosításokat elkészíti és aláírja.*

6.3. *A jelen Alapító Okirat az **építési engedély jogerőre emelkedésével** egyidejűleg lépett hatályba.*

6.4. *A tulajdonostársak a jelen Alapító Okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a pertárgy értékétől függően a **Debreceni Városi** Bíróság, illetve **Hajdú-Bihar megyei** Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki és kölcsönösen kijelentik, hogy magukat ennek alávetik.*

6.5. *A tulajdonostársak a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseit tekintik magukra nézve mindenben kötelezőnek.*

Az egyszemélyi Alapító meghatalmazást ad Dr.Dégi Orsolya ügyvédnek (4025 Debrecen,Piac u. 3. 6/64.) jelen okirat megszerkesztésére,ellenjegyzésére és Földhivatal előtti eljárásra.

Az egyszemélyi Alapító jelen Alapító Okiratot áttanulmányozás után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írta alá.

Debrecen, 2010. szeptember 18.

CIEMME Kft..
Alapító és közös képviselő
Képviselében: **Papp István és B. Tóth Csaba**
Ügyvezető

Készítettem és ellenjegyeztem:

Dr. Dégi Orsolya
Ügyvéd