

**A 6723 SZEGED, LISZT FERENC UTCA 13. – HAJÓS UTCA
21. SZÁM ALATTI**

(Szeged II. kerület belterület 10664 hrsz. alatt felvett ingatlanon épülő)

TÁRSASHÁZ

**ELŐZETES FELJEGYZETT TÁRSASHÁZTULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRATA**

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: HYDROVEN Kft., székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel: 10681628-6820-113-06), mint a **Szeged II. kerület belterület 10664 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben 6723 Szeged, Liszt utca 13. - Hajós utca 21. szám alatt található 609 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa, illetőleg az ingatlanon épülő 2 db kereskedelmi egységet, 6 db lakást és 5 db gépkocsitárolót magában foglaló lakóépület építője – a továbbiakban: **alapító** - a jelen okirat tanúsítása szerint, az okiraton tett aláírásával igazoltan kifejezetten elhatározza, hogy a fent megjelölt ingatlanon épülő épületre a Ptk. 5:85. §-a, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 7. §-a értelmében -a továbbiakban: Társasházi tv., a jelen Alapító Okirat rendelkezései, továbbá az Alapító Okirat 1. számú mellékletét képező, a Csongrád- Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1. által 2025. július 04. napján CS/D01/03178-11/2025. ügyiratszám alatt kiadott, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatósági Osztály 1. 2020. július 21. napján kelt CS/D01/03178-12/2025. ügyiratszámú értesítése szerint 2025. július 15. napján véglegessé vált építési engedély, valamint az építési engedély mögött álló, Házy Zsolt Róbert okleveles építésmérnök által 2025. június hónapban készített építészeti-műszaki tervdokumentáció szerint, **előzetes alapítással**

TÁRSASHÁZAT

alapít oly módon, hogy annak egyes műszakilag megosztott lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeit (a továbbiakban: társasházi egységek) külön tulajdonba veszi, míg a külön tulajdonként meg nem határozott ingatlan- és épületrészek, berendezések, felszerelések az egyes társasházi egységek tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek.

Az Alapító Okirat 1. számú mellékletét képező építészeti-műszaki tervdokumentáció szemlélteti, hogy a fentiekben jelölt ingatlanon egy lakóépület épül, amely épületben az utcavonalas, zártosított beépítésű, földszint + egy emelet + tetőtér beépítéses épületben műszakilag megosztott 6 db önálló lakás és 7 db önálló nem lakás céljára szolgáló helyiség (2 db önálló kereskedelmi egység és 5 db gépkocsitároló) kerül kialakításra.

A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján kérhető. Ha a használatbavételi engedély eltér az építési-engedélytől, a bejegyzés feltétele, hogy a változás szerint az alapító okiratot 60 napon belül módosítják és a szintenkénti alaprajzot a módosított alapító okirathoz csatolják.

**A társasház neve: “SZEGED, LISZT UTCA 13. - HAJÓS UTCA 21. SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ”**

A társasház címe: 6723 Szeged, Liszt utca 13. - Hajós utca 21.

Felek már most rögzítik, hogy amennyiben a későbbiekben a társasház címe módosul, ez a társasház nevének a módosítását is eredményezi. A társasháztulajdon megosztását és az egyes társasházi egységek tulajdonosai közötti jogviszonyt a hatályos jogszabályi rendelkezésekkel összhangban az Alapító Okirat az alábbiak szerint szabályozza:

II. TULAJDONI VISZONYOK

A. KÖZÖS TULAJDON

Az alapító, majd a leendő tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alábbiakban összesített elnevezéssel megjelölt ingatlanrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések, valamint valamennyi olyan ingatlanrész, épületrész, felszerelés és berendezés, amely a jelen Alapító Okirat II/B. pontjában feltüntetésre nem kerül, tehát nem képezi az alapító, majd a leendő tulajdonostársak külön tulajdonát:

- I. telek (609 m²)
- II. alapozás és víz elleni szigetelések, alap-, fő-, tám- és válaszfal, közfalak (a belső válaszfalak kivételével) pillérek, lépcsőházi falak
- III. Közbenső födémek és záró födémek, kémények, tetőszerkezet, tetőhéjalás, szellőzők, szellőző kúrtók
- IV. Külső homlokzatvakolat és lábázat, homlokzatszigetelés, tető rétegrend szigetelése
- V. bádoggal szerkesztett (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, ereszcsonnak (függő és lefolyó csatornák)
- VI. tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedők
- VII. Lépcsőház és közlekedő homlokzati nyílászáró szerkezeti, tárolók, gépészeti és elektromos helyiségek ajtó, szárazkapu áthajtó kapuja
- VIII. csatornavezetékek a külön tulajdonú társasházi egységek leágazó vezetékeig
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései, valamint a közös területen lévő lámpatestek;
- X. Vízbekötés, vízakna, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a geotermikus kutak (6 db) és összekötő vezetékei, a gépészeti helyiségben található berendezések
- XI. csatorna alap és ejtővezeték, a külön tulajdonú leágazó vezetékeig
- XII. lakásokon kívüli csengő-vezetékek a hozzátartozó szerelvényekkel, a kaputelefon rendszer, valamint a kábel tv hálózatnak az egyes lakásokig kiépített része
- XIII. utcai kapu, száraz kapubejáró, udvari kerítések
- XIV. kültéri járdák, feljárók, udvari burkolat
- XV. az épület főbejárata, a földszinti áthajtó, a földszinti tároló, a földszinti közlekedő, az emeleti folyosók, a lépcsőház a lépcsőkkel és a korlátokkal, a függőfolyosók és tartozékai (korlátok, kapcsolók és világítások)
- XVI. udvari gépkocsi parkolók
- XVII. a fenti épületrészek, földterületen elhelyezett gépészet, egyéb berendezések, felszerelések.

XVIII. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, lépcsőház, függőfolyosó, tárolók (hulladéktároló, kerékpártároló), elektromos- és gépészeti helyiség és közlekedő.

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

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdoni hányad az a hányad, amely meghatározza, hogy az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonú ingatlanrészből, épületrészből, berendezésből és felszerelésből mekkora hányad illeti meg.

A közös tulajdonban maradó részek felett a tulajdonjog a külön tulajdonba kerülő társasházi egységek tulajdonosait a II/B. pontban feltüntetett tulajdoni hányadrészeik szerint osztatlanul illeti meg.

Az osztatlan közös tulajdonból az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni hányadok meghatározása az egyes külön tulajdonú társasházi egységek hasznos alapterületének a társasház külön tulajdonú társasházi egységeinek összes hasznos alapterületéhez viszonyított arányában történik. A külön tulajdonba kerülő társasházi egységek mellett feltüntetett tulajdoni hányad nevezőjét így a társasház külön tulajdonú társasházi egységeinek összes hasznos alapterülete, míg számlálóját az adott külön tulajdonú társasházi egység hasznos alapterülete adja.

Az osztatlan közös tulajdonból az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni hányadok meghatározása tekintetében a külön tulajdonba kerülő társasházi egységek hasznos alapterületeként a végleges építési engedély mögött álló építészeti-műszaki tervdokumentáció részét képező szintenkénti alaprajzokon meghatározott, területmérték szolgál; a lakás hasznos alapterülete kizárólag a legalább 1,9 m belmagassággal rendelkező alapterületet és a terasz területét 0,5-es szorzóval foglalja magában.

A jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan épületrész, berendezés és felszerelés, amely jogszabály, illetve az Alapító Okirat rendelkezései szerint közös célt szolgált és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

B. KÜLÖN TULAJDON

Az alapító, majd a leendő tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alábbi társasházi egységek, azok tartozékaival, felszereléseivel együtt:

LAKÁSOK:

1. 1. számú lakás:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott 73,26 m² alapterületű „lakás”** megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **I. emelet 1. ajtószám**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel: 10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben

- Hasznos alapterület: 73,26 m²
- Helyiségek: előtér (4,32 m²), közlekedő (2,9 m²), WC (2,4 m²), szoba I. (10,34 m²), szoba II. (12,28 m²), fürdő (5,04 m²), konyha-étkező (12,14 m²), nappali (19,22 m²),
- A lakáshoz tartozó terasz: 4,62 m²
- Közös tulajdoni hányad: 1215/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

2. 2. számú lakás:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/2 hrsz.** alatt nyilvántartott **77,06 m²** alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **I. emelet 2. ajtószám**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 77,06 m²
- Helyiségek: előtér (4,46 m²), közlekedő (3,15 m²), WC (2,4 m²), szoba I. (11,61 m²), szoba II. (11,41 m²), fürdő (6,33 m²), konyha-étkező (15,29 m²), nappali (18,63 m²),
- A lakáshoz tartozó terasz: 3,78 m²
- Közös tulajdoni hányad: 1287/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

3. 3. számú lakás:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/3 hrsz.** alatt nyilvántartott **76,76 m²** alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **I. emelet 3. ajtószám**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 76,76 m²
- Helyiségek: előtér (4,32 m²), közlekedő (2,9 m²), WC (2,1 m²), szoba I. (11,08 m²), szoba II. (11,87 m²), fürdő (5,04 m²), konyha-étkező (17,04 m²), nappali (18,63 m²),
- A lakáshoz tartozó terasz: 3,78 m²
- Közös tulajdoni hányad: 1282/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

4. 4. számú lakás:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/4 hrsz.** alatt nyilvántartott **66,68 m²** alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Tetőtér 4. ajtószám**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben

- Hasznos alapterület: 66,68 m²
- Helyiségek: előtér (4,16 m²), közlekedő (2,9 m²), WC (1,98 m²), szoba I. (9,77 m²), szoba II. (10,08 m²), fürdő (3,94 m²), konyha-étkező (10,75 m²), nappali (18,47 m²),
- A lakáshoz tartozó terasz: 4,63 m²
- Közös tulajdoni hányad: 1102/10.000
Jogcím: eredeti felvétel

5. 5. számú lakás:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/5 hrsz.** alatt nyilvántartott **68,27 m²** alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Tetőtér 5. ajtószám**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 68,27 m²
- Helyiségek: előtér (4,46 m²), közlekedő (3,15 m²), WC (2,4 m²), szoba I. (10,01 m²), szoba II. (8,22 m²), fürdő (4,88 m²), konyha-étkező (13,42 m²), nappali (17,95 m²),
- A lakáshoz tartozó terasz: 3,78 m²
- Közös tulajdoni hányad: 1137/10.000
Jogcím: eredeti felvétel

6. 6. számú lakás:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/6 hrsz.** alatt nyilvántartott **70,59 m²** alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Tetőtér 6. ajtószám**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 70,59 m²
- Helyiségek: előtér (4,32 m²), közlekedő (2,9 m²), WC (2,1 m²), szoba I. (10,4 m²), szoba II. (9,83 m²), fürdő (3,94 m²), konyha-étkező (15,56 m²), nappali (17,76 m²),
- A lakáshoz tartozó terasz: 3,78 m²
- Közös tulajdoni hányad: 1177/10.000
Jogcím: eredeti felvétel

GÉPKOCSITÁROLÓK:

7. 1. számú garázs:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/7 hrsz.** alatt nyilvántartott **17,8 m²** alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 1. számú garázs**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben

- Hasznos alapterület: 17,8 m²
- Közös tulajdoni hányad: 305/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

8. 2. számú garázs:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott 18,56 m²** alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 2. számú garázs**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 18,56 m²
- Közös tulajdoni hányad: 318/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

9. 3. számú garázs:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/9 hrsz. alatt nyilvántartott 18,56 m²** alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 3. számú garázs**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 18,56 m²
- Közös tulajdoni hányad: 318/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

10. 4. számú garázs:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/10 hrsz. alatt nyilvántartott 17,92 m²** alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 4. számú garázs**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 17,92 m²
- Közös tulajdoni hányad: 307/10.000
- Jogcím: eredeti felvétel

11. 5. számú garázs:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/11 hrsz. alatt nyilvántartott 20,01 m²** alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 5. számú garázs**

- HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel: 10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 20,01 m²
- Közös tulajdoni hányad: 343/10.000
Jogcím: eredeti felvétel

KERESKEDELMI EGYSÉGEK:

12. 1. számú üzlethelyiség:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/12 hrsz.** alatt nyilvántartott **26,33 m²** alapterületű „üzlet” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 1. számú üzlet**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel: 10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 26,33 m²
- Helyiségek: üzlet (17,95 m²), közlekedő (2,1 m²), teakonyha (3,13 m²), mosdó (3,15 m²),
- Közös tulajdoni hányad: 451/10.000
Jogcím: eredeti felvétel

13. 2. számú üzlethelyiség:

- Megjelölés: **Szeged II. kerület belterület 10664/A/13 hrsz.** alatt nyilvántartott **44,23 m²** alapterületű „üzlet” megnevezésű ingatlan
- Természetbeni elhelyezkedés: **Földszint 2. számú üzlet**
- Tulajdonos: HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel: 10681628-6820-113-06) 1/1 tulajdoni illetőségben
- Hasznos alapterület: 44,23 m²
- Helyiségek: üzlet (19,89 m²), közlekedő (1,85 m²), teakonyha (3,53 m²), mosdó (3,33 m²), tároló (15,63 m²)
- Közös tulajdoni hányad: 758/10.000
Jogcím: eredeti felvétel

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amelyek a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezik, amelyek szerkezeti egységükben a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket alkotják vagy kizárólagosan azt szolgálják és nincsenek a II./A. pontban felsorolva. Ide értendő a külön tulajdonú társasházi egységek belső határfala, a belső válaszfalak a vakolattal együtt, a hideg- és meleg padlóburkolatok, a falburkolatok, a nyílászáró szerkezetek, a berendezési- és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos hálózatból a lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg: a tulajdoni hányadok számításánál az erkélyek 0,5-ös szorzó alkalmazásával lettek figyelembe véve, illetőleg a tetőtéri lakások 1,9 m alatt levő területe nem került beszámításra.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt, a közös tulajdonban maradó vagyonrészek birtoklásának, használatának jogával együtt illeti meg.

III.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapító az jelen Okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Okirat rendelkezései szerint, a Szeged II. kerület belterület 10664 hrsz. alatt felvett ingatlanra a társasház előzetes alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezésre, majd az épület felépítését és a végleges használatbavételi engedély kiadását, annak ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentését követően a társasház bejegyzésre kerüljön.

Alapító a végleges jogerős építési engedély benyújtásával kérni fogja a Csongrád- Csanád Vármegye Kormányhivatal Szegedi Földhivatali Osztályát, hogy a társasház alapítás szándékát az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel, majd a végleges jogerős használatbavételi engedély és az épületfeltüntetési vázrajz és a vektoros rajz beadásával kérni fogja a Csongrád-Csanád Vármegye Kormányhivatal Szegedi Földhivatali Osztályát, hogy a társasház alapítását tüntesse fel, az albetétesítést végezze el, oly módon, hogy a II/A. pontban felsorolt, a társasháztulajdonosok osztatlan közös tulajdonában maradó földrészlet, épületrészek, berendezések és felszerelések a társasház tulajdoni törzslapján kerüljenek feltüntetésre, míg a II/B. pontban jelölt külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonból megillető eszmei hányadokkal együtt, mint önálló ingatlanok a tulajdoni különlapokra kerüljenek bejegyzésre a külön tulajdonok változó alátörésével (Szeged II. kerület belterület 10664/A/1. - Szeged II. kerület belterület 10664/A/13. hrsz)

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. mint tulajdont átruházni.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a felépült épület nem felel meg az Alapító Okiratban foglaltaknak, a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez az Alapító Okirat megfelelő módosítása szükséges.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1./ A társasháztulajdon egysége:

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad együtt önálló ingatlant, osztatlan jogi egységet alkotnak; a külön tulajdon és az egyes tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2./ A külön tulajdonú társasházi egységek birtoklásának, használatának, hasznosításának joga és a rendelkezési jog:

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének joga és a rendelkezési jog; a tulajdonostárs rendelkezési joga alapján a külön tulajdonú társasházi egységet szabadon elidegenítheti, azt megterhelheti, használatát akár bérlet útján, akár egyéb jogcímén másnak átengedheti. A külön tulajdonú társasházi egység elidegenítése vagy bármely hasznosítása esetén a többi tulajdonostársat elővásárlási jog, illetőleg előbérleti jog nem illeti meg.

A tulajdonostárs fenti jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

3./ A külön tulajdonú társasházi egységek karbantartása, a tulajdonjog védelme:

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a külön tulajdonú épületrészek fenntartásáról, állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hibák kijavításáról. A tulajdonostársak az általuk elvégzendő javítási munkák közül azokat, amelyek az épület vagy a tulajdonostársak helyiségeinek állagát veszélyeztetik, soron kívül kötelesek elvégezni, illetve elvégeztetni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a tulajdonosok jogosultak az állagmegőrző javítási munka elvégzéséről határozni, a mulasztó tulajdonostárs költségviselése mellett.

A tulajdonostársak –a szükséges hatósági engedélyek birtokában, a vonatkozó építésügyi szabályok szerint- jogosultak a külön tulajdonú társasházi egységüket képező lakásban, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségben saját költségen építési munkát végezni azzal, hogy az építkezés az épület vagy annak egy része biztonságát nem veszélyeztetheti.

Tilos minden olyan építkezés, amely az épület közös részeinek állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené. Amennyiben az építkezés más lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség rendeltetésszerű használatát, illetőleg valamelyik tulajdonostárs jogos érdekét érintené vagy sértené, a munka csak az érdekelt tulajdonostárs hozzájárulásával kezdhető meg, végezhető el.

A tulajdonos köteles a többi tulajdonostársat a tervezett építkezésről, annak megkezdése előtt értesíteni. Amennyiben a tervezett építkezés ellen valamelyik tulajdonostárs tiltakozik, a tulajdonosok kötelesek az építkezés támogatása tárgyában határozni.

A tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtokvédelem.

A tulajdoni igények nem évülnek el; amennyiben a tulajdonos a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön.

3./ A közös tulajdonban maradó épületrészek birtoklása, használata, karbantartása, a biztosítás:

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdonban maradó épületrészek, felszerelések, berendezések, létesítmények és a közös udvar birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A fentiekben rögzített használati szabály alól kivételt képeznek a gépkocsi parkolók. A társasház udvarában az Alapító Okirat 1. számú melléklete szerinti építészeti-műszaki tervdokumentáció részét képező földszinti alaprajz szerint **6 db** az udvarra érve balról jobbra **1-6. számozással meghatározott felszíni gépkocsi parkoló** található;

Udvari gépkocsi parkolók kizárólagos használata:

Az alapító összesen 6 db udvari parkolóhely örökös és kizárólagos használatát az alábbiakban rögzítik:

- Az **1. sz. udvari gépkocsi parkolóhely** a HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) örökös és kizárólagos használatában marad.
- A **2. sz. udvari gépkocsi parkolóhely** a HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) örökös és kizárólagos használatában marad.
- A **3. sz. udvari gépkocsi parkolóhely** a HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) örökös és kizárólagos használatában marad.
- A **4. sz. udvari gépkocsi parkolóhely** a HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) örökös és kizárólagos használatában marad.
- Az **5. sz. udvari gépkocsi parkolóhely** a HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) örökös és kizárólagos használatában marad.
- A **6. sz. udvari gépkocsi parkolóhely** a HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített néven: HYDROVEN Kft. székhely: 6726 Szeged, Thököly utca 61., cégjegyzékszám: 06-09-001476, adószám: 10681628-2-06, statisztikai számjel:10681628-6820-113-06) örökös és kizárólagos használatában marad.

Az alapító rögzíti, hogy a parkolóhelyekre vonatkozó örökös és kizárólagos használati jog azt a tulajdonostársat illeti meg, aki a parkolóhely kialakításának költségét fedezte, aki jogosult a parkolóhely használati jogát tulajdonostársra, avagy leendő tulajdonosra átruházni.

Az osztatlan közös tulajdonban álló telekingatlanra beállni csak a parkolóhelyek kizárólagos használati jogával rendelkező társasházi tulajdonostársak, avagy az ő írásbeli hozzájárulásukkal rendelkező személyek jogosultak és csak kifejezetten az őket megillető parkolóhelyet használhatják. A parkolóhelyek megközelítési lehetőségét eltorlaszolni tilos.

Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni, ugyanakkor a használati jog gyakorlásakor egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű, szükséges mértéket és a közös használatra szolgáló részekből semmit nem foglalhat el kizárólagos használatára.

A külön tulajdonú társasházi egység használatának bérlet vagy egyéb jogcímen történő átengedése esetén a tulajdonos a használóval egyetemlegesen felel a közös tulajdonú épületrészek használatáért, a rendeltetésellenes vagy jogellenes használatból eredő károkért.

A társasház közösség a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek, épületrészek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról folyamatosan gondoskodni köteles. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megrongálódik, helyreállításáról gondoskodni kell. A közös vagyontárgy rendeltetésszerű használatából eredő vagy az elpusztulása miatt szükségesé váló helyreállítás, javítás költségei a tulajdonostársakat közös tulajdoni hányadaik arányában terhelik.

Az olyan kár megtérítésére, amelyet valamely tulajdonostárs vagy a tulajdonostárs külön tulajdonú egységét használó személy a közös vagyontárgyban vétkezen vagy a rendeltetésétől eltérő használatával okozott, az érintett tulajdonostárs köteles.

A társasház biztosítása kérdésében a társasház tulajdonosok közössége határoz.

4./ Költségviselés:

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek, épületrészek, felszerelések és berendezések, valamint a közös udvar fenntartási, üzemtetési, karbantartási, javítási és helyreállítási költségei, azok közterhei, közüzemi költségei, valamint a közös tulajdonnal felmerülő minden egyéb költség a tulajdonostársakat közös tulajdoni hányadaik arányában terheli.

Alapító már most rögzíteni kívánja, hogy a közös költségek biztosításáról a leendő tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg és a Szervezeti és Működési Szabályzatban kerülnek rögzítésre. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, hogy az átruházó-tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

Szerződő felek a későbbi feljegyzett alapító okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább három hónapos hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralékmegfizetésének biztosítékaul a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három havi hátralékonként megismételhető a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a Jelzálog-törléséhez szükséges- engedélyt kiadni. A - földhivatali törlési -eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata és költsége.

5./ Házirend:

A tulajdonostársak, egyszerű szótöbbséggel, külön okiratba foglalt Házirendet fogadnak el. A Házirend meghatározza a közös tulajdonban álló épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó szabályokat, a társasház magatartási szabályait, a tulajdonosoknak a társasház működésével összefüggő feladatait, a szomszédjogok részletes szabályait.

Minden tulajdonostárs, illetőleg a tulajdonostárs külön tulajdonú egységének egyéb használója köteles a társasház Házirendjének szabályait betartani.

6./ Jogsértő magatartás:

Amennyiben valamelyik tulajdonostárs, illetőleg társasházi egységének egyéb használója megszegi az Alapító Okirat, illetőleg a Házirend rendelkezéseit vagy a társasházi egységét a tulajdonostársak bármelyikének érdekeit sértve használja, a többi tulajdonostárs jogosult a jogsértő személyt felszólítani a sérelmes használat megszüntetésére. A felhívás eredménytelensége esetén a tulajdonostársak jogosultak a jogsértő tulajdonostárs költségére mindazon intézkedéseket megtenni, amelyek az érdeksérelem megszüntetése érdekében szükségesek.

A tulajdonostárs, illetőleg társasházi egységének egyéb használója felelősek mindazon károkért, amit a jogsértő, a rendeltetésellenes vagy az Alapító Okiratba ütköző használattal harmadik személynek okoz.

V.

TÁRSASHÁZ SZERVEZETE ÉS MŰKÖDÉSE

Alapító a Társasházi tv. 13.§ (3) bekezdésére tekintettel elhatározza, hogy a társasház szervezetére és működésére a Társasházi tv. helyett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

A társasház közös ügyeiben a tulajdonostársak a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint szavazás útján meghozott határozattal döntenek.

A tulajdonosok közössége akkor határozatképes, ha a szavazáson a közös tulajdoni hányadoknak több mint a felét képviselő tulajdonostárs részt vesz.

A tulajdonosok határozataikat egyszerű szótöbbséggel hozzák meg; a tulajdonosokat a szavazati jog közös tulajdoni hányadaik arányában illeti meg; szavazategyenlőség esetén az adott kérdésben bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, az Alapító Okirat módosításáról, valamint a társasháztulajdon megszüntetéséről valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozattal rendelkezhet.

A tulajdonosok által hozott határozatokról jegyzőkönyvet kell felvenni; a jegyzőkönyvet a szavazást levezető személy írja alá és az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

Ha a határozat jogszabályt vagy az Alapító Okirat rendelkezését sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmét eredményezi, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság a végrehajtást azonban indokolt kérelemre felfüggesztheti.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az Alapító célja, hogy az Alapító Okiratban rögzített feltételek mellett a társasháztulajdon közösség számára megfelelő együttműködési alapot teremtsen.

A jelen előzetesen feljegyzett Alapító Okirat és a végleges Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódaira, külön elfogadás nélkül is.

Az alapító okirat hatálybalépése után - a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építmény rész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk. a 2003. évi CXXXIII. törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak. Tulajdonostársak rögzítik, hogy az egyes külön tulajdonú ingatlanrészek alapterülete és tulajdoni hányada vonatkozásában eltérés lehet a jelen előzetes feljegyzett alapító okirat és az ingatlanrészek megvásárlására megkötött adásvételi előszerződések, szerződések, illetőleg a később megkötésre kerülő szerződések, valamint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot között, figyelemmel arra, hogy időközben több ingatlan áttervezésre kerülhet, minek folytán a tulajdoni hányadok a későbbi megvalósult állapotnak megfelelően a későbbi megvalósulási terv alapján átszámításra kerülnek, így a későbbi feljegyzett, majd végleges alapító okiratban foglalt tulajdoni hányadok fognak megfelelni a megvalósult állapotnak.

Alapító ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére - értékhatártól függően - kiköti a Szegedi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Alapító rögzíti, hogy az albetétesítésig a jelen előzetes feljegyzett alapító okiratban foglaltakat egyben használati megosztási megállapodásnak is tekinti, a végleges alapító okiratban a megosztott lakásokra vonatkozóan rögzített kizárólagos és közös használat fent marad és a továbbiakban is használati megállapodásként tekintendő.

Alapító kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, így ügyletkötési és szerződésképesége korlátozás alá nem esik.

Az alapító a jelen Alapító Okirat elkészítésével ellenjegyzésével és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárással megbízza dr. Lengyel Ildikó egyéni ügyvédet (6725 Szeged, Kálvária tér 23. 1. emelet 2. KASZ:36064526) azzal, hogy az alapító képviseletében eljárjon és a szükséges jognyilatkozatokat képviseletében tegye. Meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást (ügyvédi megbízást) a jelen okirat aláírásával elfogadja.

Az alapító és eljáró ügyvéd a jelen Alapító Okiratban foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja alapítót az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32-33.§ airól, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. vonatkozó rendelkezésiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Társasházi tv., a Ptk., valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Az alapító a jelen Alapító Okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírta.

Szeged, 2025. október 10.

HYDROVEN Korlátolt Felelősségű Társaság
alapító

képviseletében Dargó Balázs ügyvezető

Az Alapító Okiratot készítettem és ellenjegyzem Szegeden, 2025. október 10. napján:

Dr. Lengyel Ildikó

6726 Szeged, Kálvária tér 23. 1.em.2.

KASZ:3606452