

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2020-02-03	melletti:
2/1124-1/2020 SZÁM	Előadó: J.J.

1

ÓCSA, FALU TAMÁS UTCA 43. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Alulírott, **Ócsa Város Önkormányzata** (székhelye: 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2., adószáma: 15730394-2-13, statisztikai számjele: 15730394-84-11-321-13, törzsszáma: 15730394, képviselőjében **Bukodi Károly** polgármester írja alá az okiratot),

mint az **Ócsa 1568 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **2364 Ócsa, Falu Tamás utca 43. szám** alatt található 1999 m² alapterületű, kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonosa az ingatlant társasháztulajdonná alakítjuk, a mellékelt alaprajz, hatósági bizonyítvány alapján, a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:85 §-a és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint.

A létesítendő társasház tulajdoni megosztására az egyes lakások tulajdonosainak egymás közötti jogviszonyára és általában a társasházzal kapcsolatos minden egyéb kérdésre az alábbi feltételeket állapítjuk meg:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Az ingatlan adatai

- helyrajzi szám: **Ócsa 1568 hrsz.**
- címe: **2364 Ócsa, Falu Tamás utca 43.**
- alapterület: 1999 m²
- jellege: 3 lakásból álló épület és 3 garázból álló épület a hozzá tartozó telekkel

2./ A társasház elnevezése: **Ócsa, Falu Tamás utca 43. számú Társasház**

3./ Az 1. pont alatti ingatlan tehermentes.

Az 1. pont alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban **Ócsa Város Önkormányzata**.

A társasház tagjának külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító szabályozza.

II. A KÖZÖS TULAJDON

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

Az ellenjegyző ügyvéd neve:
Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA
Kamarai azonosító száma: 36067811
Székhelye: 2370-Ébacs Szt. István tér 1c. I. em. 1.a.
13-015528, X/1060

R

- I. Telek 1999 m²
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, kémények és szellőző kürtők
- III. Közbenső födémek és zárófödémek
- IV. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel
- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek
- VI. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák)
- VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat
- VIII. Teraszlemez
- IX. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- X. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XI. A víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XII. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- XIII. A vázrajzon VI. számmal jelölt terasz, VII. számmal jelölt pince + pincelejáró, VIII. számmal jelölt padlásfeljáró, IX. számmal jelölt tároló
- XIV. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

III. A KÜLÖN TULAJDON

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

A lakó rendeltetésű felépítmény hasznos alapterülete 198 m², mely teljes egészében külön tulajdonba kerül. A garázs rendeltetésű felépítmény alapterülete 63 m², mely teljes egészében külön tulajdonba kerül. A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanokhoz kapcsolódó tulajdoni hányad akként kerül meghatározásra, ahogyan az egyes lakó rendeltetésű albetét alapterülete az összes külön tulajdonba kerülő lakó rendeltetésű felépítmény hasznos alapterületéhez (198 m²) aránylik.

A szobaszámok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Kormányrendelet 105. §-ának (2) bekezdése alapján kerültek meghatározásra, eszerint ugyanis lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

Az ellenjegyző ügyvéd neve:
 Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA
 Kamarai azonosító száma: 36067611
 Székhelye: 2370 Dabas, Szt. István tér 1/c. I. em. 1/a.
 13-015528, XI/1060

B

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

1./ Az **1. sz. lakás** az **Ócsa 1568/A/1 hrsz.** alatti, mely Földszint: előszoba+étkező, konyha, fürdő+wc, közlekedő, 2 szoba helyiségekből álló mindösszesen 54 m² alapterületű kétszobás lakás azzal, hogy a lakás hasznos alapterülete 51 nm; valamint 21 nm alapterületű garázs, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 51/198 tulajdoni hányad. Az 1. sz. lakás tulajdonosa Ócsa Város Önkormányzata 1/1 arányban. Az albetét címe: 2364 Ócsa, Falu Tamás utca 43. fszt. 1. ajtó.

2./ A **2. sz. lakás** az **Ócsa 1568/A/2 hrsz.** alatti, mely Földszint: előszoba, konyha, fürdő+wc, 3 szoba helyiségekből álló mindösszesen 86 m² alapterületű háromszobás lakás azzal, hogy a lakás hasznos alapterülete 81 nm; valamint 21 nm alapterületű garázs, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 81/198 tulajdoni hányad. A 2. sz. lakás tulajdonosa Ócsa Város Önkormányzata 1/1 arányban. Az albetét címe: 2364 Ócsa, Falu Tamás utca 43. fszt. 2. ajtó.

3./ A **3. sz. lakás** az **Ócsa 1568/A/3 hrsz.** alatti, mely Földszint: előszoba, konyha, fürdő+wc, kamra, 2 szoba helyiségekből álló mindösszesen 69 m² alapterületű kétszobás lakás azzal, hogy a lakás hasznos alapterülete 66 nm; valamint 21 nm alapterületű garázs, a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 66/198 tulajdoni hányad. A 3. sz. lakás tulajdonosa Ócsa Város Önkormányzata 1/1 arányban. Az albetét címe: 2364 Ócsa, Falu Tamás utca 43. fszt. 3. ajtó.

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ai és jelen Alapító Okirat alapján a társasház törzslapján a II. pontban felsorolt, közös tulajdonban álló földrészletet és épületrészeket; míg a tulajdoni különlapokon a külön tulajdonban álló lakásokat, a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal és adatokkal együtt az alábbiak szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék:

- az **1. sz. lakás** az **Ócsa 1568/A/1 hrsz. alatti, amely 54 m² nettó és 51 m² hasznos alapterületű kétszobás lakás, 21 nm alapterületű garázs valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 51/198 tulajdoni hányad; és**

- a **2. sz. lakás** az **Ócsa 1568/A/2 hrsz. alatti, amely 86 m² nettó és 81 m² hasznos alapterületű háromszobás lakás, 21 nm alapterületű garázs valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 81/198 tulajdoni hányad; és**

Az ellenjegyző ügyvéd neve:

Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA

Kamarai azonosító száma: 30067611

Székhely: 2370 Dabas, Szt. István tér 1c. Ltn. 1.a.

13-015528, Xr1060

- a 3. sz. lakás az Ócsa 1568/A/3 hrsz. alatti, amely 69 m² nettó és 66 m² hasznos alapterületű kétszobás lakás, 21 nm alapterületű garázs valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 66/198 tulajdoni hányad;

továbbá az ingatlanokra a tulajdonjogot az Alapító Ócsa Város Önkormányzata nevére 1/1 arányban, társasház alapítása jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1./ A társasházban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasházi öröklakás).

Minden tulajdonostárs társasház tulajdoni illetőségével a törvények és a tulajdonostársak, továbbá mások jogainak korlátai között, mind élők között, mind halál esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. A tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében köteles a tulajdonos vagy bérlő személyének megváltozását a többi tulajdonostársnak bejelenteni.

2./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó), háborítása nélkül,
- a tervezett építkezésről értesíteni a többi tulajdonostársat.

A tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

Az ellenjegyző ügyvéd neve:
 Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA
 Kamarai azonosító száma: 36067811
 Székhely: 2370 Dabas Szt. István tér 1/c. I.em. 1.a.
 13-015528, XI:1060



3./ **Jogutódlás** esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen Alapító Okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazok a jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődot illették, vagy terhelték. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

4./ **Közös tulajdonba** tartozik az az épületrész, épület-berendezés és egyéb helyiség, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

Szerződő felek a használat során a Ptk. szomszédjogokra vonatkozó szabályait betartani kötelesek.

A közös tulajdonban, de külön használatban lévő földterületen létesített felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával rendszerint együtt járó ügyeket az a tulajdonostárs köteles intézni és az ezzel járó költséget viselni, akinek a kizárólagos használatába került telekrészén az felmerült.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonú lakáson belül van. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

5./ A tulajdonostárs a lakásban építési munkát végezhet. Ha a munka a többi tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

6./ A közösségben maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával rendszerint együtt járó ügyeket a tulajdonostársak közösen intézik.

7./ Ha valamelyik közös építményrész vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. A közös tárgyak rendes használatából eredően rongálás, vagy elpusztulás következtében szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amely valamely tulajdonostárs közös tárgyban felróható módon, vagy a rendestől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

8./ A társasházi tulajdon alapító okirat II./ I-XIV. pontjaiban felsorolt építményrészek, felszerelések, berendezések fenntartási költségeit, azok pótlását, felújítását és a közüzemi díjakat, a tulajdonostársakat egymás közötti viszonyukban a III./ pontban meghatározott, az egész ingatlanhoz viszonyított tulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni, és számla ellenében kötelesek egymással elszámolni.

Az ellenjegyző ügyvéd neve:
Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA
Kamarai azonosító száma: 39067611
Székhelye: 2370 Dabas, Szt. István tér 1/c. I. em. 1.a.
13-015526, XI/1050

9./ A tulajdonostársak a házi és más állatok tartása tekintetében az alábbiakban állapodnak meg: Az állattartók kötelesek a rájuk vonatkozó jogszabályokat betartani. Így különösen: a lakásban, illetve a kizárólagos használatba kerülő telekrészen csak olyan és annyi állat tartható, amelynek az életfeltételei – figyelemmel az állat fajára, fajtájára, élettani szükségleteire – biztosítható. Biztosítani kell az egymásra veszélyt jelentő, egymást nyugtalanító állatok elkülönített tartását. Az állattartó köteles állatának állatorvosi ellátásáról rendszeresen gondoskodni. Az állat tetemét a társasház területén elásni nem szabad. A tetem elszállításáról az állattartó köteles gondoskodni. A jogszabály által veszélyesnek minősülő vagy veszélyesnek minősített ebet a társasházban tartani, annak területére behozni is tilos. (Kivételt képeznek a szakhatóság által a jogszabály szerinti egyedi azonosítóval ellátott, ivartalanított egyedek, amelyből háztartásonként egy egyed tartható.) A társasház területén haszonállatot (így különösen sertést, szárnyast, nyulat, egyéb haszonállatot) tartani nem lehet. A Polgári Törvénykönyv szerint az állattartó vétkessége esetén felel azért a kárért, amelyet az állat – bizonyítottan – másnak okoz. Más veszélyes állatnak a társasházba történő befogadása előtt, minden egyes esetben a többi tulajdonos írásos hozzájárulását kell kikérni. A többi tulajdonos csak alapos indokkal tagadhatja meg a hozzájárulást, a magatartása nem valósíthat meg joggal való visszaélést.

VI. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK

1./ A tulajdonostársak a folyó ügyeket maguk intézik.

2./ A tulajdonostársak a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése értelmében a társasház vonatkozásában külön szervezetet nem állítanak fel, így a döntéshozataluk során a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Ennek megfelelően:

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

3./ Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.

4./ A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,

Az ellenjegyző ügyvéd neve:
Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA
Kamarai azonosító száma: 36067811
Székhelye: 2370 Dábad, Szt. István tér 1c. I. em. 1.a.
13-015528, XI/1650

R

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítéku lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet. **Felek megállapodnak abban, hogy a társasház tulajdonostársait a külön tulajdonban lévő lakások vonatkozásában elővásárlási jog, illetve előbérleti jog nem illeti meg.**

5./ Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a társasház-tulajdon bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlant esetlegesen terhelő jogokat töröljék, vagy a felek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1./ A társasház tulajdon megszűntetését be kell jelenteni a Dabasi Járási Földhivatalnak.

2./ Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.


3./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései** és a **társasházról szóló törvényben** foglaltak az irányadóak.

4./ Az alapító jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat, jogalanyisága a törvényen alapul. A társasház alapításhoz a Képviselő-testület 102/2017 (IV.26.) sz. ÖK határozatával hozzájárult, egyúttal felhatalmazta a polgármestert az okiratok aláírására.

5./ Az Alapító meghatalmazza a **Rim Ügyvédi Irodát** (Dabas, Szent István tér 1/C, I. em. 1. ajtó, 0629-367-840, ügyintéző ügyvéd: Dr. Rim Zsuzsanna) hogy jelen jogügylet kapcsán őt a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazást az ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Az Alapító az Alapító Okiratot – az okiratszerkesztő előtt, cégszerűen, képviselője pedig saját kezűleg – azzal írja alá, hogy akaratát helyesen tartalmazza.

Ócsa, 2019. május 29.


Ócsa Város Önkormányzata
képv.: Bukodi Károly polgármester
alapító



Készítettem és ellenjegyzem Dabas, 2019. május 29.:

Az ellenjegyző ügyvéd neve: Dr. Rim Zsuzsanna, kamarai azonosító száma: 36067811

Az ellenjegyző ügyvéd neve:
Dr. RIM ZSUZSANNA - RIM ÜGYVÉDI IRODA
Kamarai azonosító száma: 36067811
Székhelye: 2370 Dabas, Szt. István tér 1/c. I.em. 1.a.
13-019528, XIF1060

