

„Kisújszállási Postaudvar Társasház”

Alapító okirata

Helyrajzi szám:

2016.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

Dr. Varga Zsolt jogtanácsos

I. fejezet

Általános rendelkezések

Kisújszállás Város Önkormányzata (székhelye: 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1., adószáma: 15732695-2-16, törzsszáma: 732693, KSH azonosító: 1625919, képviselője: Kecze István polgármester) mint Alapító, jelen okiratba foglaltan társasházat hoz létre a kizárólagosan tulajdonában álló alábbi ingatlanon:

település:	Kisújszállás
hrsz: hrsz
alapterület: m2
természetben:	5310 Kisújszállás, Piac u. 4.
nyilvántartva:	Jász-Nagykun-Szolnok megyei Kormányhivatal Karcagi Járási Hivatala Földhivatali Osztály

Az Alapító a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, a jelen okiratnak és a csatolt alaprajzoknak megfelelően a megjelölt ingatlant társasházzá kívánja alakítani, amelynek során kéri a Jász-Nagykun-Szolnok megyei Kormányhivatal Karcagi Járási Hivatala Földhivatali Osztályt (továbbiakban: Földhivatali Osztály), hogy a

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁS TÉNYÉT

az ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze be.

A társasház elnevezése: „Kisújszállási Postaudvar Társasház”

Az Alapító egy épületből álló, földszint + emelet + padlástér elrendezésű társasházat hoz létre, a földszinten egy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel (1. Telefonközpont), a földszinten, az I. emeleten és a padlástérben egy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel (2. Könyvtár) a mellékelt alaprajzok szerint.

I/A. fejezet

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Az Alapító az ingatlanon 1-2. sorszámú albetétet (II/B. fejezet) hoz létre, amelyeknek a megjelölése az alábbi:

Albetét	Megnevezése, épületen belüli elhelyezkedése	Hrsz bejegyzés után
1. számú albetét:	1. számú helyiség (1. Telefonközpont) földszint/A/1.

2. számú albetét: 2. számú helyiség (2. Könyvtár)
földszint + I. emelet + padlástér

...../A/2.

Az Alapító kéri a Jász-Nagykun-Szolnok megyei Kormányhivatal Karcagi Járási Hivatala Földhivatali Osztályt, hogy a kisújszállási hrsz alatti ingatlan vonatkozásában a társasházi tulajdon alapítását jegyezze be, valamint a fenti albetétek számára nyisson társasházi különlapokat, és azokra vonatkozóan az Alapító tulajdonjogát jegyezze be.

Az Alapító a társasház alapítás során kéri a Földhivatali Osztályt, hogy

- a) a II./A fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösség tulajdonában maradó telek, építmény részei, berendezései, felszerelései, a telekben lévő közművek, csatornák, vezetékek, kábelek közös használatának jogával együtt, valamint a lépcsőt, közlekedőt és raktárt magában foglaló kiegészítő helyiségek a társasház törzslapján kerüljenek bejegyzésre. A felsoroltak közös tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a mindenkor hatályos társasházi törvény, valamint az Alapító okirat szabályozzák.
- b) A II./B fejezetben felsorolt egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető eszmei hányadrészt külön tulajdoni lapokon az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

A közös tulajdoni arányok meghatározása:

A közös tulajdoni hányad 41927/41927-ed részből áll. A tulajdoni hányadok, a külön albetéteket képező nem lakás célját szolgáló helyiségek 1/1 hasznos alapterületének (419,27 m²) összességéből kerültek kialakításra.

II. fejezet

A TÁRSASHÁZ TULAJDONVISZONYAI

II/A fejezet

Közös tulajdon

A társasház osztatlan közös tulajdonába kerül a telek, és az alábbi építményrészek, berendezések és felszerelések:

I.	a telek m ²
II.	lépcsőház (földszint)	9,96 m ²
III.	közlekedő	11,62 m ²
IV.	raktár (földszint)	2,35 m ²
V.	alapozás és víz elleni szigetelés	

- VI. alap- és a külső téglafalak (a belső válaszfalak kivételével) pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők,
- VII. közbenső födémek és vasbeton szerkezetű zárófödémek,
- VIII. tetőszerkezet,
- IX. tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek,
- X. bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák),
- XI. külső homlokzatvakolat és lábazat,
- XII. erkélylemezek,
- XIII. elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékig,
- XIV. csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékig,
- XV. víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékig,
- XVI. gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig,
- XVII. gáznyomáscsökkentő: főelzáró, gázszűrő,
- XVIII. minden olyan építmény, felszerelési és berendezési tárgy, amely a mellékelt tervrajzon illetve az Alapító okiratban társasházi külön tulajdonként nincs megjelölve.

Az I-XVIII-ig terjedő épületszerkezetek, helyiségek tulajdonjoga a II/B. fejezetben felsorolt nem lakás célját szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait illeti meg a feltüntetett hányadrész szerint.

II/B fejezet Külön tulajdon

Az alapításkor az Alapító 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerülnek külön-külön az egyes nem lakás célját szolgáló helyiségek, a társasházi osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei hányadrésszel együtt.

Külön tulajdonba kerülnek – mint a társasház alkotórészei – a II/A fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel és felszereléseikkel.

Az egyes albetétek leírása:

1. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség (1. Telefonközpont) (hrszt: Kisújszállás 2179/6/A/1)

Az 1. számú tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon a földszint 1. Telefonközpont, melynek részei:

rendező	33,97 m ²
raktár	20,94 m ²
áramellátó	15,56 m ²
ruhaváltó	5,18 m ²
fűtőház	4,79 m ²
zuhanyzó	2,22 m ²
előtér	2,20 m ²
Összesen:	84,86 m²

A telefonközpontához tartozó közös tulajdoni hányad 8486/41927-ed a II/A fejezetben megjelölt társasházi osztatlan közös tulajdonból. Tulajdonosa 1/1 arányban **Kisújszállás Város Önkormányzata** (székhelye: 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1., adószáma: 15732695-2-16, törzsszáma: 732693, KSH azonosító: 1625919, képviselője: Kecze István polgármester)

2. számú nem lakás céljára szolgáló helyiség, (2. Könyvtár) (hrsz: Kisújszállás/A/2)

A 2. számú tulajdoni illetőséghez tartozik a 2. Könyvtár, melynek részei:

a földszint alaprajzán

akkumulátor	26,71 m ²
előtér	2,38 m ²
W.C	2,00 m ²
Összesen:	31,09 m²

az I. emelet alaprajzán:

gépterem	154,93 m ²
szellőző gépház	9,05 m ²
kicsomagoló	9,54 m ²
lépcsőház	9,96 m ²
Összesen:	183,49 m²

a padlástér alaprajzán:

padlástér	114,07 m ²	(hasznos alapterület)
közlekedő:	3,77 m ²	(hasznos alapterület)
Összesen:	117,84 m²	

2. Könyvtár MINDÖSSZESEN: 332,41 m²

A 2. Könyvtárhoz tartozó közös tulajdoni hányad 33241/41927-ed (a II/A pontban megjelölt társasházi osztatlan közös tulajdonból). Tulajdonosa 1/1 arányban **Kisújszállás Város Önkormányzata** (székhelye: 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1., adószáma: 15732695-2-16, törzsszáma: 732693, KSH azonosító: 1625919, képviselője: Kecze István polgármester)

II/C A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

a) A társasház egysége

A társasházban lévő, külön egységet képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak egészének közös tulajdonát képezik.

A külön tulajdonban lévő helyiségek, a társasházi közös tulajdonból az ezekhez tartozó részekkel együtt, a tulajdonost megillető önálló ingatlant alkotnak.

A külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, az ezekhez tartozó közös tulajdoni hányad együttesen jogi egységet képez, amelyet csak egészében lehet elidegeníteni, egymástól függetlenül nem ruházható át, nem alapítható rá használat joga és nem terhelhető meg. Megosztani, tulajdoni hányad változtatást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott és aláírt okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

b) A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A közös tulajdonú részek birtoklása és használata

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát, illetve jogos érdekét. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. Amennyiben valamelyik albetéten szereplő, külön tulajdonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a használat joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, akkor ezek a jogok a használat joga jogosultját illetik meg.

A kizárólagos használatú területek módosításáról, megváltoztatásáról a közgyűlés valamennyi tulajdonostárs 2/3-os többséggel hozott határozatával dönthet.

A közgyűlés a birtoklás, használat, és hasznosítás módját 2/3-os többséggel megváltoztathatja.

A közös tulajdonú részek kezelése során felmerülő költségek viselése

Ezen alapító okiratban, illetve a szervezeti és működési szabályzatban foglaltak tulajdonosváltás esetén a jogutód tulajdonostársakra is kötelezőek, ugyanazon jogok illetik és kötelezettségek terhelik, mint a jogelődöt illették, vagy terheltek. A tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak, hogy társasház-tulajdoni illetőségük elidegenítése esetén az erről készült ingatlan-adásvételi szerződés kikötései közé felveszik ezen Alapító okirat rendelkezéseit és a társasház egészét érintő határozatok ismeretéről szóló nyilatkozatot, és azok betartásának kötelezettségét.

A külön tulajdonban lévő helyiségek, berendezések és felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosát terheli. Amennyiben a külön tulajdon vonatkozásában a használat jogának jogosultja eltér a tulajdonos személyétől, akkor ezek a kötelezettségek a használat jogának jogosultját terhelik.

A tulajdonostárs a külön albetéten szereplő nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkákat végezhet. Tilos a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát veszélyeztetné. Ha az építési munka más tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét érinti, úgy ki kell kérni azok hozzájárulását.

Ha az építési munka a közös tulajdonban lévő épületrészt is érint, akkor valamennyi tulajdonostárs 4/5-nek írásbeli hozzájáruló nyilatkozatára van szükség.

Ha az építési munka közös tulajdoni részt nem érint, akkor a tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozata nélkül jogosult a külön tulajdonában lévő helyiségekben tervezett építkezés elvégzésére.

Ha az építés, átalakítás olyan lakásmegosztást, vagy összevonást eredményez, amely miatt a többi tulajdonostárs tulajdoni hányada nem változik meg, akkor a közgyűlés valamennyi tulajdonostárs egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozatban módosíthatja az alapító okiratot.

A változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez csatolni kell a jogerős használatbavételi engedélyt.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról és változásokról előzetesen értesítik a közös képviselő útján a tulajdonostárjaikat azért, hogy megállapíthassák vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát, és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.

Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a tulajdonostársak értesítése nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős, és követelhető tőle a jogellenes állapot megszüntetése.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészekben építkezni csak a tulajdonostársaknak a közgyűlésen hozott egyhangú határozatával lehet.

A közös ügyek intézése

A közös ügyek intézését a szervezeti és működési szabályzat határozza meg.

Az alapító okirat módosítása

Jelen alapító okirat valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazati arányával módosítható, a változást be kell jelenteni az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

Amennyiben az Alapító okirat módosításával a tulajdonostársak négyötöde egyet ért, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek a keresetindítási jogukkal, úgy az Alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az épület tulajdonosa képviseletében Kecze István polgármester feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja a társasház alapítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház valamennyi tulajdonosára, illetve a II/A fejezetben szereplő, külön albetétre bejegyzett ingatlanok esetében használat jogával, haszonélvezeti joggal rendelkező személyekre is, továbbá ezek jogutódjára.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült jogvitáinak eldöntése során társasház helye szerint illetékes bíróság jogosult eljárni.

Az Alapító meghatalmazza Dr. Varga Zsolt jogtanácsost (5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. , jogtanácsosi igazolvány száma: 06908), hogy az alapító okiratot elkészítse, ellenjegyezze, és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárás során a Társasházat teljes jogkörrel képviselje.

Kisújszállás, 2016.

Kisújszállás Város Önkormányzata

képviselőtében:

Kecze István polgármester

Készítettem és ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2016.

Dr. Varga Zsolt

jogtanácsos

jogtanácsosi igazolvány száma: 06908