

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ráckevei Járási Hivatal előtt **Taksony 1134/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **2335 Taksony, Szent Anna tér 1. szám alatt** található ingatlanon (Ingatlan) **Taksony Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 2335 Taksony, Fő út 85., KSH szám: 15730954-8411-321-13, ÖK kód: 1330720, Adószám: 15730954-2-13. képviseli Kreis László polgármester) mint tulajdonos és alapító, társasházat (Társasház) kíván alapítani a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Ptk. 5:85. §-a alapján, a jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően.

A társasházi közösség neve: Taksony, Szent Anna tér 1. szám alatti Társasház

II. KÖZÖS TULAJDON

Alapító szándéka szerint osztatlan közös tulajdonba kerülnek az Ingatlannak a római számokkal jelölt következő részei:

A.

KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK ÖSSZESÍTÉSE

Taksony, Szent Anna tér 1.

- I. A 1134/2 helyrajzi szám alatti telek 8220 m²
- II. Az épület tartószerkezetei, azok részei.
- III. Az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy, akkor is, ha az a külön tulajdonban álló helyiségen belül van.
- IV. Víz alap- és felszálló-vezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- V. Csatorna alap- és ejtő-vezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- VI. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
- VII. Gáz alap- és felszálló-vezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.
- VIII. Talajnedvesség elleni szigetelés (fal- és padlószigetelések), talajvíz elleni falszigetelés.
- IX. Az ingatlant körbe vevő és az abban található kerítés.
- X. Közös udvar minden felszerelési tárggyal együtt.

A közös tulajdon 100.000/100.000 eszmei hányadból áll. A tulajdoni arányok számításának módja:

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát az alapító az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének a társasház összes - külön tulajdonba tartozó- alapterületéhez viszonyított arányában állapította meg.

A tulajdoni hányad számítása oly módon történik, hogy az egyes külön tulajdonban lévő ingatlanok területét el kell osztani a külön tulajdonban lévő ingatlanok területének összegével, és ezt meg kell szorozni százezerrel.

B. KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei - a II/A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszereléseikkel együtt a következők szerint:

- 1./ Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon A1. sorszámmal jelölt, az ingatlan-nyilvántartásban **1134/2/A/1** helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 2335 Taksony, Szent Anna tér 1. alatti **gyermekorvosi rendelő**, amely áll melynek összes alapterülete a belső válaszfalakkal együtt m², a közös tulajdonból hozzátartozó **.../100.000 közös tulajdoni illetőséggel**.
- 2./ Az 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon A2. sorszámmal jelölt, az ingatlan-nyilvántartásban **1134/2/A/2** helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 2335 Taksony, Szent Anna tér 1. alatti **védőnői szolgálat**, amely áll melynek összes alapterülete a belső válaszfalakkal együtt m², a közös tulajdonból hozzátartozó **.../100.000 közös tulajdoni illetőséggel**.
- 3./ Az 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon A3. sorszámmal jelölt, az ingatlan-nyilvántartásban **1134/2/A/3** helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 2335 Taksony, Szent Anna tér 1. alatti **szociális szolgálat**, amely áll melynek összes alapterülete a belső válaszfalakkal együtt m², a közös tulajdonból hozzátartozó **.../100.000 közös tulajdoni illetőséggel**.
- 4./ Az 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon A4. sorszámmal jelölt, az ingatlan-nyilvántartásban **1134/2/A/4** helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 2335 Taksony, Szent Anna tér 1. alatti **óvoda**, amely áll melynek összes alapterülete a belső válaszfalakkal együtt m², a közös tulajdonból hozzátartozó **.../100.000 közös tulajdoni illetőséggel**.
- 5./ Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon A5. sorszámmal jelölt, az ingatlan-nyilvántartásban **1134/2/A/5** helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, 2335 Taksony, Szent Anna tér 1. alatti **konyha**, amely áll melynek összes alapterülete a belső válaszfalakkal együtt m², a közös tulajdonból hozzátartozó **.../100.000 közös tulajdoni illetőséggel**.

III. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ NYILATKOZATOK

Tulajdonos a Ráckevei Járási Hivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be. Ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes külön tulajdonba kerülő helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyónból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön álló ingatlant elkülönülő albetétekben jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ VISZONYA

1. Társasház tulajdonegysége

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonába kerül a telek, valamint az épület azon részei, berendezései és felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

A külön tulajdonban lévő helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad együttesen alkot önálló ingatlant, így ezek csak együtt elidegeníthetők, mint tulajdon.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

2.1. Külön tulajdon

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó közös tulajdonban részes hányaddal szabadon rendelkezhet, azonban a birtoklás, a használat és a hasznok szedése nem járhat a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

A külön tulajdonban álló ingatlanokat a tulajdonostárs a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon bérbe adhatja, másnak használati jogot engedhet, szolgalmat alapíthat mindaddig, amíg ezen rendelkezések nem sértik másik tulajdonostárs jogait és törvényes érdekeit.

A külön tulajdonba tartozó ingatlanok gazdasági társaság székhelyének, telephelyének kijelölhetők.

A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el. A tulajdonostárs köteles az ő jogán az ingatlant használó más személyt e bekezdésben foglaltak betartására figyelmeztetni és kötelezni.

A tulajdonostárs felelős mindazon károkért, amelyeket az általa feljogosított ingatlanhasználók, alkalmazottak a külön- vagy a közös tulajdoni részek rendeltetésellenes, vagy a jelen Alapító Okiratba ütköző használata által okoznak.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tőni, hogy a külön tulajdonába, vagy a kizárólagos használatú területére a Társasház megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejusson, az ingatlan használójának szükségtelen háborítása nélkül.

A tulajdonostárs külön tulajdonára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog nem illeti meg.

Tulajdon átruházás, valamint öröklés esetén a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg, és kötelezettségei terhelik. A tulajdon átruházása esetén az átruházó tulajdonostárs által nem rendezett, a Társasházzal szemben fennálló tartozásokért az átruházó tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdonjog átruházás tényét a többi tulajdonos részére be kell jelenteni.

A tulajdonostársak jogosultak - a szükséges hatósági engedélyek birtokában - a külön tulajdonukon építési munkálatokat végezni. Ha a munka másik tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekeit sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását az építkezéshez.

A tulajdonjoga védelmében bármely tulajdonostárs önállóan is felléphet.

2.2. Közös tulajdon

Az épülethez tartozó telek és közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára minden tulajdonostárs jogosult a - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei közt - ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogait és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeit.

Közös tulajdoni illetőségekhez tartozó építményrészben egyes építményrészeket lebontani, azokhoz hozzáépíteni, vagy azokra ráépíteni csak tulajdonostársak hozzájárulásával szabad, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az épület állagát és a másik tulajdonostárs érdekét nem sértik.

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

A tulajdonostársak kötelezettsége a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek, dolgok fenntartása, ennek keretében az állagmegóvással, üzemeltetéssel, karbantartással járó költségek és a közterhek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő és az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges vagyontárgy elpusztul, állaga megrongálódik, a helyreállításáról gondoskodni kell.

A közös telek, építményrészek, felszerelések és berendezések fenntartási, felújítási költségeit a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban – amennyiben a jelen Alapító Okirat másként nem rendelkezik – tulajdoni hányaduk arányában viselik.

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

A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések terheit, közüzemi díjainak - adó, biztosítás, vízdíj, közös helyiségek világítási költsége stb.- úgyszintén a karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségek fedezésére a tulajdonostársak tulajdoni arányuknak megfelelő közös költséget kötelesek fizetni.

A tárgybeli közművekkel kapcsolatos közös költségek viselése az egyes albetétekhez tartozó almérőórákig terjednek, az almérőórától kezdődően a külön tulajdoni betétek a karbantartási,

fenntartási, felújítási költségeket saját maguk kötelesek viselni. A mérőórák beépítésével és karbantartásával kapcsolatos költségek a külön tulajdoni hányadokat önállóan és külön terhelik.

A Társasházban a közművek: víz nyomóvezeték, csatorna, gázvezeték, gázórák, elektromos kábel, villanyórák.

Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs, vagy az ő jogán az ingatlant használó személy a közös tulajdonban lévő vagyონrészekben neki felróhatóan, vagy a rendeltetéstől eltérő használatból okozott, teljes mértékben az illető tulajdonostársat terheli.

4. A külön tulajdoni illetőségek karbantartása

A tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonukban álló ingatlant karbantartani. A külön tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával járó munkálatok elvégzésének kötelezettsége, illetve ezen munkálatok valamennyi költsége annak mindenkorai tulajdonosát terheli.

5. Határozathozatal

A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak – ha a törvény másként nem rendelkezik – szótöbbséggel határoznak.

A tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Ha a szótöbbséggel meghozott határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogi érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot bíróságnál megtámadhatja. A megtámadásnak a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya. Ezt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz;
- az egész dolog feletti tulajdonjog átruházáshoz, az egész dolog haszonélvezetbe, vagy használatba adásához, biztosítékkul lekötéséhez, vagy más módon való megterheléséhez

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdések vonatkozásában a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen alapító okirat hatálya az ezzel alapított társasház mindenkorai tulajdonostársaira terjed ki.

A tulajdonostársak a társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére a Szigetszentmiklósi Járási Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Alapító meghatalmazza az Ernszt Ügyvédi Irodát (1054 Budapest, Szemere u. 8. 4/1., ügyintéző ügyvéd: dr. Ernszt János ügyvéd), hogy a jelen alapító okiratot elkészítse és ellenjegyezze, valamint annak alapján a földhivatali eljárásban képviselje. Megbízott a meghatalmazást elfogadja.

Az alapító a jelen okiratot, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írt alá.

Taksony, 2018. június 19.

.....
Taksony Nagyközség Önkormányzata
képv.: Kreisz László polgármester
alapító

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, Taksony, 2018.
Kamarai azonosító szám: 36059623