

# TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRAT

## TÁRSASHÁZ

8460 Devecser, Bocskai utca 4. Társasház II.

2022. \_

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

## Preambulum

Alulírott Devecser város Önkormányzata (székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1., törzsszám: 733926, adószám: 15733926-1-19, statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19, képviseli: Ferenczi Gábor polgármester), mint a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Devecser belterület 333/2 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1155 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa az Ingatlanon felépítésre került lakóházra, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint

## társasházat

(továbbiakban: társasházat) kívánok alapítani

a mellékelt Veszprém Megyei Kormányhivatal által kiállított, Pápán, 2021. november 12. napján kelt, VE/51-ETDR/3676-7/2021. számú, Devecser belterület 333/2 hrsz-ú ingatlanon egyszerű bejelentés alapján felépített lakóépület építésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány tartalmának, valamint Cseri László földmérő mérnök (földmérő ig.szám: 6215/2013.) – Térkép 90 Bt. 8400 Ajka, Sport út 2/a.) által Ajkán, 2022. január 07. napján kelt, F-27/2021. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően. A változási vázrajzokat a Veszprém Megyei Kormányhivatal 2022. február 04. napján, 8-0025-2022 szám alatt záradékolta.

## Az alapító:

Devecser Város Önkormányzata  
képvisele: Ferenczi Gábor polgármester  
székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1.  
törzsszám: 733926  
adószám: 15733926-1-19  
statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19

## A társasház neve:

8460 Devecser, Bocskai utca 4. szám alatti Társasház II.

## A társasház címe:

8460 Devecser, Bocskai utca 4.

## **I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Devecser belterület 333/2 helyrajzi szám alatt felvett, 1155 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, Devecser város Önkormányzata a csatolt alaprajzok szerint társasház alapításról döntött.

Jelen alapító okirat a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően:

- A társasházi külön tulajdonba kerülő lakásokat,
- A közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonostársakat megillető- a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- A közös tulajdonban kerülő földrészlet és épület részek felsorolását, közös használatának – és kizárólagos használatának jogát, valamint
- Az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot, és ténnyt az alábbiak szerint tartalmazza és szabályozza:

## **II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON**

### **A./ Közös tulajdon**

1.A tulajdonostársak közös tulajdonába maradnak a mellékelt alaprajzon feltüntetett telek, építmény részek, felszerelések és berendezések:

I. Telek (1155 m<sup>2</sup>), azon található utak, és a telket körülhatároló kerítés és kapuk

II. Lépcsőház 21,97 m<sup>2</sup>

III. Épületgépészeti elemek:

- alapozás, vízelleni szigetelés, kémények, szellőzők a béléscsővekkel és a fedlapokkal együtt
- közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém a burkolattal, áthidalók, koszorúk, gerendák,

- tetőszerkezet a héjalással, hőszigeteléssel és valamennyi bádogos szerkezet (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák,
- padlástér
- külső homlokvakolat és lábazat
- elektromos fővezeték, kapcsolók a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig,
- gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú fogyasztómérőjéig
- minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen vagy közös számlára szereznek be.

2. A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek a tulajdonjog mindegyik tulajdonostársat a B. pontban feltüntetett arányban osztatlanul illeti meg.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek tulajdonostársak általi közös és kizárólagos használati jogát a tulajdonostársak jelen okiratban foglaltak szerint szabályozzák.

A Rimex Plussz Kft. kivitelező által készített, közös helyiségekben kifüggesztett karbantartási és kezelési utasítás megnevezésű dokumentumban foglaltak lakókra nézve kötelező érvényű rendelkezéseket tartalmaznak.

A közös tulajdon 286/286 rész eszmei hányadból áll.

## **B./ Külön tulajdon**

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek - a közös tulajdonban maradó részek közös használati jogával - az egyes lakások és nem lakás célú helyiségek a következők szerint:

### Az épület földszinti alaprajzán

1. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/1 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 1. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. fszt. 1. szám alatti, 73 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a hozzátartozó 7 m<sup>2</sup> alapterületű terasz, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

1.1.Előtér	2,30 m2
1.2 Közlekedő	5,39 m2
1.3 Szoba	12,34 m2
1.4 Szoba	12,33 m2
1.5 Fürdő	5,39 m2
1.6 WC	1,50 m2
1.7 Háztartási helyiség	3,00 m2
1.8 Nappali+konyha	28,00 m2
Lakás összesen:	73,00 m2
Terasz	6,72 m2

Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 80/286 hányad rész.

2. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/2 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 2. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. fszt. 2. szám alatti, 71 m2 alapterületű lakás és a hozzá tartozó 18 m2 alapterületű terasz, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

2.1.Előtér	3,00 m2
2.2 Közlekedő	4,46 m2
2.3 Szoba	12,10 m2
2.4 Szoba	12,07 m2
2.5 Fürdő	6,63 m2
2.6 WC	1,56 m2
2.7 Háztartási helyiség	3,17 m2
2.8 Nappali+konyha	25,37 m2
Lakás összesen:	71,00 m2
Terasz	18,00 m2

Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 89/286 hányad rész.

#### Az épület tetőtéri alaprajzán

3. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/3 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 3. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser,

Bocskai utca 4. 1. emelet 1. szám alatti, 52 m<sup>2</sup> alapterületű, be nem épített tetőtér.  
Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 52/286 hányad rész.

4. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/4 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 4. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. 1. emelet 2. szám alatti, 65 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

4.1.Előtér	4,23 m <sup>2</sup>
4.2 WC	1,55 m <sup>2</sup>
4.3 Fürdő	6,94 m <sup>2</sup>
4.4 Háztartási helyiség	2,68 m <sup>2</sup>
4.5 Nappali konyha	32,30 m <sup>2</sup>
4.6 Szoba	12,81 m <sup>2</sup>
Lakás összesen:	65,00 m <sup>2</sup>

Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 65/286 hányad rész.

### **III. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

Az Alapító jelen Alapító Okirat benyújtásával kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a Társasház alapítását az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze fel.

Ennek során a jelen Alapító Okirat II/A. pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építmény részeket önálló ingatlanként törzsbeírtatásban egyesítse, míg az Alapító Okirat II/B. pontjában felsorolt lakásokat, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészeket önálló ingatlanként, albeírtként tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásba.

### **IV. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA**

1. A társasház tulajdon egysége, a közös tulajdon elidegenítése

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonába vannak, csakúgy mint a telek.

A társházi lakás és helyisége, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdonban lévő lakás céljára szolgáló helyiség és a közöstulajdonban lévővagyonrészek hányada, jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával és ahhoz kapcsolódva a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.

A telektest, az épületnek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonba, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

***A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt Devecser, Bocskai utca 4. szám alatti Társasház II., mint közös név alatt 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.***

## 2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi lakásra és helyiségeire megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a

külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonosok a lakásokat kizárólag lakás céljára használhatják, tilos azokban nagyobb forgalommal vagy zajjal járó tevékenységet folytatni.

Bármilyen ipari vagy kereskedelmi tevékenység végzéséhez minden tulajdonostárs egybehangzó beleegyezése szükséges.

### 3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a III. pontban rögzítettekén túl, a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelemére.

Valamely épületrész kizárólagos használata nem változott a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A társasház mind külső, mind belső egységes esztétikai hatásának, megjelenésének fenntartása tulajdonostársak fontos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, teraszán, tetőzetén, kapu bejáratán, kertjében a ház egységes képét rontó módosítást elvégezni, feliratot, táblát, hirdetményt stb. elhelyezni mind a tulajdonostársaknak, mind az ingatlanok bármely jogcímen történő használójának kizárólag a közgyűlés összes tulajdoni hányad 2/3-ának megfelelő arányú egyetértésével szabad.

### 4. Építkezés, átalakítás

A tulajdonostárs a lakásban, és az ahhoz tartozó helyiségekben építési munkát végezhet. Ha azonban az a lakás belső beosztását érintő átalakítást jelent (pl.: falak áthelyezése), köteles az építetővel előzetesen egyeztetést folytatni figyelemmel arra, hogy az építkezés az épület vagy az épület egy részének biztonságát nem veszélyeztetheti.

Ha a munka más lakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.



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

A tulajdonostársak a III. 1. pontban és a III.2 pontban rögzítettek kivételével a közös tulajdonú illetőségek tekintetében a fenntartással (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos esetlegesen fellépő egyéb közös kiadásokat (kezelési költség, üzemeltetési költség, stb.) tulajdoni hányaduk szerint határozzák meg és viselik.

6. Külön tulajdon és kizárólagos használatban lévő terület költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő helyiségek, berendezések, felszerelések és a közös tulajdonban lévő, de a III.1. pontban és a III.2. pontban foglaltak szerint kizárólagos használatban lévő területek karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát, terület használóját terhelik.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársak szükség esetén gondoskodnak. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén – a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. A társasházközösség ügyei

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, minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs a szükséges mértékben jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részt mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelemével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem

gátolja, a bíróság azonban szabadon indokolt esetben a végrehajtását 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.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellephet.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) a társasház tulajdon megszüntetéséhez,
- c) az egész ingatlan megterheléséhez,
- d) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
- e) a kizárólagos használati jogok módosításához.

A közgyűlés határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja, ilyenkor az összes tulajdonostársat írásban értesíteni kell a szavazásról. A szavazás csak akkor érvényes, ha az összes tulajdonostárs írásban szavazott.

## 9. Egyéb rendelkezések

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalhoz.

A társasházra az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

## V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Az Alapító Okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezési és felszerelési tárgy, amely a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, az Alapító Okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, beszerzésükhöz és nincsenek külön tulajdonban

Alapító meghatalmazza dr. Somogyi Gyöngyi egyéni ügyvédet (székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 1. 1. emelet 7. ajtó), hogy az Alapító Okiratot ellenjegyezze és a tulajdonostársak Földhivatali eljárásban való képviseltét ellássa, aki a meghatalmazást jelen alapító okirat ellenjegyzésével elfogadja.

**Ajka, 2022.**

.....

**Devecser Város Önkormányzata**  
**képviseli: Ferenczi Gábor polgármester**  
**Alapító**

**Ellenjegyzem: Ajkán, 2022. \_\_ napján**  
**dr. Somogyi Gyöngyi ügyvéd**  
**Kamarai azonosító szám: 36073840**  
**8400 Ajka, Szabadság tér 1. 1. emelet 7. ajtó**