

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

TÁRSASHÁZ

8460 Devecser, Bocskai utca 3. Társasház I.

2022.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Preambulum

Alulírott **Devecser Város Önkormányzata** (székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1., törzsszám: 733920, adószám: 15733926-2-19, statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19, képviseli: Ferenczi Gábor polgármester), mint a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Devecser belterület 333/1 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1106 m² 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, 2022. május 11. napján kelt, VE/51-ETDR/2795-4/2022. számú, Devecser belterület 333/1 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. június 12. napján kelt, F-32/2022. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően. A változási vázrajzokat a Veszprém Megyei Kormányhivatal 2022. június 21. napján, 8-0319-2022 szám alatt záradékolta.

Az alapító:

Devecser Város Önkormányzata
képviseleti: Ferenczi Gábor polgármester
székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1.
törzsszám: 733920
adószám: 15733926-2-19
statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19

A társasház neve:

8460 Devecser, Bocskai utca 3. szám alatti Társasház I.

A társasház címe:

8460 Devecser, Bocskai utca 3.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Devecser belterület 333/1 helyrajzi szám alatt felvett, 1106 m² 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 a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait) 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 II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak) közös tulajdonában marad(nak) a mellékelt alaprajzon feltüntetett telek, építmény részek, felszerelések és berendezések:

I. Telek (1106 m²), azon található utak, és a telket körülhatároló kerítés és kapuk

II. Lépcsőház 24,89 m²

III. Épületgépészeti elemek:

- alapozás, víz elleni 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 II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait) a B. pontban feltüntetett arányban osztatlanul illeti meg.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek közös és kizárólagos használati jogát a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) jelen okiratban foglaltak szerint szabályozza(ák).

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 273/273 rész eszmei hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek - a közös tulajdonban maradó részek közös használat 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 333/1/A/1 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 1. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 3. fszt. 1. szám alatti, 70,03 m² alapterületű lakás és a hozzátartozó 6,70 m² alapterületű terasz, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

1.1.Előtér	2,30 m ²
1.2 Közlekedő	5,37 m ²
1.3 Szoba	12,29 m ²
1.4 Szoba	12,30 m ²
1.5 Fürdő	5,37 m ²
1.6 WC	1,50 m ²
1.7 Háztartási helyiség	2,99 m ²
1.8 Nappali+konyha	27,91 m ²

Lakás összesen: 70,03 m²

Terasz 6,70 m²

Hozzátartozik a közös tulajdonban lévő részekből 77/273 hányad rész.

2. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/1/A/2 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 2. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 3. fszt. 2. szám alatti, 68,19 m² alapterületű lakás és a hozzátartozó 18,38 m² alapterületű terasz, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

2.1.Előtér	2,99 m ²
2.2 Közlekedő	4,45 m ²
2.3 Szoba	12,04 m ²
2.4 Szoba	12,06 m ²
2.5 Fürdő	6,62 m ²
2.6 WC	1,58 m ²
2.7 Háztartási helyiség	3,16 m ²
2.8 Nappali+konyha	25,29 m ²

Lakás összesen: 68,19 m²

Terasz 18,38 m²

Hozzátartozik a közös tulajdonban lévő részekből 86/273 hányad rész.

Az épület tetőtéri alaprajzán

3. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/1/A/3 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 3. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 3. 1. emelet 1. szám alatti, 49,59 m² alapterületű, be nem épített tetőtér. Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 50/273 hányad rész.

4. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/1/A/4 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 4. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 3. 1. emelet 2. szám alatti, 60,32 m² alapterületű lakás, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

4.1. Előtér	4,21 m ²
4.2 WC	1,55 m ²
4.3 Fürdő	6,92 m ²
4.4 Háztartási helyiség	2,67 m ²
4.5 Nappali konyha	32,20 m ²
4.6 Szoba	12,77 m ²

Lakás összesen: 60,32 m²

Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 60/273 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 törzsbetétben egyesítse, míg az Alapító Okirat II/B. pontjában felsorolt lakásokat, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészeket önálló ingatlanként, albetétként tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásba.

III. A II/B. PONTBAN RÖGZÍTETT KÜLÖN TULAJDONÚ LAKÁSOK TULAJDONOSA(I) EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége, a közös tulajdon elidegenítése

A társasházban lévő lakások a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak) külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek.

A társházi lakás és helyisége, a közös tulajdonból a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait) megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) 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, melyek nincsenek külön tulajdonban, a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) közös tulajdonában vannak.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait) a társasházi lakásra és helyiségeire megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.

A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) a lakásokat kizárólag lakás céljára használhatják, tilos azokban nagyobb forgalommal vagy zajjal járó tevékenységet folytatni.

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 rögzítetteken túl, a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között – a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) jogosult(ak).

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

A társasház mind külső, mind belső egységes esztétikai hatásának, megjelenésének fenntartása a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak) 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 II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak), mind az ingatlanok bármely jogcímen történő használójának tilos.

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

A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) 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 viselik.

5. 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.

6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) szükség esetén gondoskodik(nak).

7. A társasházközösség ügyei

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) a szükséges mértékben jogosult(ak) elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) viselni köteles(ek).

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon 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.

IV. 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 II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) 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**