

a 394/2020. (XII. 18.) sz. ül. határozat
melléklete

TÁRSASHÁZ-TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Alulírott,
HORVÁTH ZOLTÁN

(születési családi és utóneve: F, anyja neve: , született: F
személyi azonosító: , adóazonosító jel: 8, íme: 2
, mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos I.**),

HORVÁTHNÉ KASZA MARGIT

(születési családi és utóneve: , anyja neve: , született: F
személyi azonosító: , adóazonosító jel: , íme: 2
, mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos II.**),

HORVÁTH TIBOR

(születési családi és utóneve: , anyja neve: I, született: ,
személyi azonosító: , adóazonosító jel: , íme: 2
, mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos III.**),

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban **Tulajdonos IV.**) mint alapítók (továbbiakban Alapítók).

PREAMBULUM

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Ttv.) Ttv. 63. § (2) bekezdése szerint a Ttv. hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a Ttv. kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe a Ttv. rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak módosítása során el kell végezni.

A Ttv. 13.§ (3) bekezdése szerint a legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére a Ttv.-ben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, a Ttv.-nek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a 2013. évi V. tv. (továbbiakban Ptk.) közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A társasház mérete miatt nem indokolt a Ttv.-ben előírt szervezeti egységek működtetése, így a Ttv. 13. § (3) bekezdése alapján az Alapítók a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kívánják alkalmazni, ezért úgy döntenek, hogy a Ptk. 5:85.§-a, valamint a Ttv. rendelkezéseinek megfelelően a társasház alapító okiratát (továbbiakban Alapító Okirat) a mai napon közös akarat elhatározásból az alábbiak szerint módosítják és foglalják egységes szerkezetbe:

I.

Általános rendelkezések

- 1.) Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában szereplő **1589/2 helyrajzi számú**, természetben a Pécel Rákos u. 33. sz. alatt lévő belterületi ingatlan tulajdonosai Alapítók.
- 2.) Alapítók, szándékuknak megfelelően az 1. pontban körülírt ingatlanon lévő épületre társasház-tulajdont hoznak létre.

Horváth Zoltán
Tulajdonos I.

Horváthné Kasza Margit
Tulajdonos II.

Horváth Tibor
Tulajdonos III.

Pécel Város Önkormányzata
Tulajdonos IV.

- 3.) A társasház III. pontban felsorolt egységei az Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint önálló ingatlanok - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések (az Alapító Okiratban foglaltakat kivéve) közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a Ttv., valamint az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdon tárgyát képezi a földrészlet, továbbá az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épület tartószerkezetei, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezési és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Közös tulajdonba tartozik:

- I. Telek: 800 m²,
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények,
- III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelése, korlátok,
- IV. Magastető szerkezete és héjalása,
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek,
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben,
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések)
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatsínek, burkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai,
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései,
- X. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös tulajdonú helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerticsap ágvezetékkel együtt,
- XI. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai,
- XII. Acéllétrá padlásfeljáró,
- XIII. Padlástér (106,83 m²),
- XIV. " B " melléképület (6,70 x 5,30 m),
- XV. Udvar térburkolattal, tereptárgyakkal, az épületéhez tartozó kerítésekkel;

A közös tulajdon 1.000/1.000-ed hányadrészből áll.

A közös tulajdoni hányad meghatározásának módja: A tulajdoni hányadok számításának elve az 1. pontban körülírt telekingatlanon lévő épületekben a külön tulajdonba kerülő lakásoknak valamennyi épülethez viszonyított nagysága.

III.

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonában vannak a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt az egyes önálló ingatlanok alkotórészeikkel, tartozékaikkal együtt, ideértve a külön tulajdonhoz tartozó nyílászáró szerkezeteket, fal- és egyéb burkolatokat, az önálló ingatlanokon belül a közmű ágvezetéseket.

A külön tulajdonok az Alapítókat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illetik meg:

1. HORVÁTH ZOLTÁN-t

(születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

, anyja neve:

született:

adóazonosító jel:

címe:

d arányban és

HORVÁTHNÉ KASZA MARGIT-ot

(születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

, anyja neve: I

, született:

, adóazonosító jel:

címe:

1/2-ed arányban

illeti meg az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/1 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 1. szám alatti lakás, amely előtér, szoba, konyha, fürdő+WC helyiségekből áll – alapterülete 32,94 m² ~ 33 m² -, és a közös tulajdonból 171/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

2. HORVÁTH TIBOR-t

(születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

, anyja neve:

született:

adóazonosító jel:

címe:

3.) 1/1 arányban

illeti meg az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 2. szám alatti lakás, amely előtér, szoba, konyha, kamra, fürdő+WC helyiségekből áll – alapterülete 39,74 m² ~ 40 m² -, és a közös tulajdonból 206/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

3. HORVÁTH TIBOR-t

(születési családi és utóneve:

személyi azonosító:

, anyja neve: I

született:

adóazonosító jel:

címe:

1/1 arányban

illeti meg az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/3 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 3. szám alatti lakás, amely egy szoba helyiségből áll – alapterülete 23,07 m² ~ 23 m² -, és a közös tulajdonból 119/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

4. PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA-át

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) 1/1 arányban,

illeti meg az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, 1589/2/A/4 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 4. szám alatti lakás, amely egy konyha, két szoba, közlekedő, tároló helyiségekből áll – alapterülete 46,33 m² ~ 46 m² -, és a közös tulajdonból 240/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

5. HORVÁTH ZOLTÁN-t

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: _____, született: _____
személyi azonosító: _____, azonosító jel: _____, lakcíme: _____
zt. 5.) 1/2 arányban,

HORVATH TIBOR-t

(születési családi és utóneve: _____, anyja neve: _____, született: _____
személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, lakcíme: _____
zt. 5.) 1/2 arányban

illeti meg az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, **1589/2/A/5 helyrajzi számú**, természetben a 2119 Pécel, Rákos út 33/A. földszint 5. szám alatti lakás, amely előtér, két szoba, konyha, fürdő+WC helyiségekből áll – alapterülete 50,91 m² ~ 51 m² -, és a közös tulajdonból 264/1.000 eszmei tulajdoni hányad.

IV.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alapítók kérik a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a valóságos állapotnak megfelelően

- a) a társasház megalakítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a Pécel **1589/2 hrsz-ú** tulajdoni lapot társasházi törzslappá alakítsa át;
- b) A társasháznak az alapító okirat **II.** pontjában az **I.-XV.** sz. alatt felsorolt, osztatlan közös tulajdonban maradó építményrészeit, felszereléseit és berendezéseit a földrészlettel együtt "Társasház" megjelöléssel egy ingatlan-nyilvántartási részletből álló jószágtestté egyesítse, a társasház alapítást jegyezze be, és az alapító okirat **III.** pontjában felsorolt, külön tulajdonba kerülő lakásokat és egyéb helyiségeket közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant az újonnan nyitandó **1589/2/A/1-től 1589/2/A/5-ig** jelölt társasházi külön lapokra az Alapítók javára jegyezze be.

V.

A társasház, mint a tulajdonostársak közössége

- 1.) A társasház a tulajdonostársak közössége, az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben semmis.
- 2.) A társasház-közösség közös neve: Pécel, Rákos út 33/A. Társasház.
- 3.) A társasház célja a közös tulajdon fenntartása és működésének biztosítása, valamint a közös vagyon megóvása és gyarapítása mellett a külön tulajdonban lévő ingatlanok folyamatos, zavartalan és rendeltetésszerű használatának, hasznosításának, a használat nyugalmanak és feltételeinek megteremtése.
- 4.) A társasházban lévő önálló ingatlanok (a továbbiakban örök-egységek) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasházi albetét). A telek, valamint az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. Az örök egységek a közös tulajdonból a

tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni.

- 5.) Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 6.) Az alapító okiratot és annak módosítását – ha a törvény kivételt nem tesz – valamennyi tulajdonostársnak alá kell írni.

VI.

Tulajdoni viszonyok a társasházban

- 1.) Ha valamely közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló, és/vagy külön tulajdonú ingatlanként kialakítható, a kialakításhoz – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.
- A tulajdonostársak a közös tulajdon tekintetében a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások körében szótöbbséggel határoznak. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadáshoz egyhangú határozat szükséges.
- A határozathozatalon történekről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a jegyzőkönyv készítésének idejét és helyét, a jelenlévők természetes személyazonosító adatait, lakcímét, az ügy tárgyát, az ügyre vonatkozó lényegés nyilatkozatokat és megállapításokat. Minden tulajdonostársnak a közös tulajdonból rá eső tulajdoni hányad arányában van szavazati joga.
- 2.) Amennyiben az épület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről harmincnapos határidőn belül meghozott a tulajdonostársak gyűlése (továbbiakban közgyűlés) által hozott határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. A hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal
- a) a Ttv. 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit. (17.§ (1) b): b) ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait).
- b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

A közösség a jelent pontban foglalt határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

- 3.) A külön tulajdonban álló ingatlanokra a tulajdonostársakat, elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog illeti meg.
- 4.) A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek, amelynek mértékét határozattal állapítják meg.
- 5.) A társasház működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.
- 6.) A tulajdonostársak jogai:
 - a) A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
 - b) A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdekei sérelmére. A tulajdonostársakat megilleti a birtokvédelem.
 - c) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, használatára, mely nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekét.
 - d) A tulajdonostárs jogosult a külön tulajdonában építkezni, és az építményrésze belső beosztását a falak – kivéve a főfalak – áthelyezése vagy lebontása útján megváltoztatni, ha ez az építményrész vagy az épület biztonságát nem veszélyezteti. Olyan építkezés nem végezhető, amely az épület közös részének az állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.
 - e) Bármelyik tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonból álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti. A kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.
- 7.) A tulajdonostársak kötelezettségei:

A tulajdonostárs köteles:

 - a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló ingatlant; amennyiben valamelyik fél az állag megóvásához és fenntartásához szükséges munkálatokat nem végzi el, az ebből keletkező károkat és értékcsökkenést maga köteles viselni,
 - b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt használó személy, valamint az, akinek ingatlana használatát átengedte, betartsa a többi tulajdonostársnak a birtokláshoz, használathoz a rendelkezési joghoz fűződő jogát és törvényes érdekeit,
 - c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanban a tulajdonostárs a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
 - d) az ingatlanában tervezett építkezésről értesíteni a tulajdonostársakat,
 - e) megtéríteni a beavatkozásával okozott kárt,
 - f) a többlethasználatért díjat fizetni, amennyiben – ellenkező megállapodás hiányában – a közös tulajdonban lévő helyiséget, területet használ,
 - g) a tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felvetetni az Alapító Okiratban foglaltak és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét;

VII.
Egyéb rendelkezések

- 1.) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, helyiség, tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, továbbá ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdoni viszonyokból eredő kötelezettségeket és a dologban beállott kárt is. Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs elvégezheti, azonban a munkálatokat megelőzően a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell. Az ilyen kiadások ráeső részét minden tulajdonostárs tulajdoni hányada arányában köteles viselni.
- 2.) A tulajdonostársak képviselőt választhatnak. A képviselő kezeli az Alapító Okiratot, a közösség határozatait, és a társasházra vonatkozó egyéb iratokat. A képviselőt egyéb jog csak jogszabály vagy a tulajdonostársak határozata alapján illeti meg.
- 3.) Alapítók az Alapító Okirat elkészítésére és ellenjegyzésére – az abban foglaltakat tényvázlatként is fenntartva és elfogadva –, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, amelyet az eljáró ügyvéd elfogad.
- 4.) A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. -ben foglaltak az irányadóak.

Az Alapító Okiratot szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2020.

Horváth Zoltán
Tulajdonos I.

Horváthné Kasza Margit
Tulajdonos II.

Horváth Tibor
Tulajdonos III.

Pécel Város Önkormányzata
Tulajdonos IV.

Ellenjegyzem: Pécel, 2020.

Horváth Zoltán
Tulajdonos I.

Horváthné Kasza Margit
Tulajdonos II.

Horváth Tibor
Tulajdonos III.

Pécel Város Önkormányzata
Tulajdonos IV.