

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2018. szeptember 20. napi ülésére

Szám: VVF/199-29/2018.
Tárgy: A Vác, Köztársaság út 45. szám alatti Társasház tulajdonostársainak kérelme
Melléklet: 21 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Zábó Edina ügyvezető igazgató
Készítette: dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: GVVB 132/2018.(IX.10.) számú határozata
Terjedelem: 24 oldal
Bizottsági tárgyalások:
Döntéshozatal módja: Nyílt ülés: Mötv. 46.§.(1) bek.
Egyszerű többség Mötv. 47.§.(2) bek.

Törvényességi véleményezésre bemutatva

Dr. Zsido Szilvia Jogi osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel:

Deákné Dr. Szarka Anita
Jegyző

Nincs / az
alábbi: -----

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs
Pénzügyi és Adó osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta:

Fördös Attila Polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete!

Tárgy: A Vác, Köztársaság út 45. szám alatti Társasház tulajdonostársainak kérelme

Németh Géza és Jess György, mint a Vác belterület 2863 hrsz-ú alatt található, Köztársaság út 45. szám alatti társasház (továbbiakban: *Társasház*) tulajdonostársai azzal a kérelemmel fordultak Vác Város Önkormányzatához, mint tulajdonostárshoz, hogy az alapító okirat módosításához járuljon hozzá akként, hogy az egyes lakások felett padlásrészek kerüljenek ki a közös tulajdonból és kerüljenek a tulajdonostársak külön tulajdonába. A földmérő tájékoztatása szerint a felmérések költsége lakásonként 35.000,-Ft.

A Vác belterület 2863 hrsz-ú alatt található a Köztársaság út 45. szám alatti társasház. A Társasházban 8 külön albetétként, tulajdoni külön lapon nyilvántartott önálló öröklakás található, melyből a 2863/A/8 hrsz. alatti lakás tulajdonosa Vác Város Önkormányzata. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan 53,1 m² területű, 1,5 szoba komfortos lakás, a közös tulajdonból 117/1000-ed tulajdoni hányaddal.

Az alapító okirat a földhivatal érkeztető bélyegzőjét nem tartalmazza, ezért ezen okirat alapján nem állapítható meg, hogy valóban ezen irat alapján került-e sor a társasház alapítására. Ezzel a dátummal nem áll rendelkezésre műszaki leírás.

Rendelkezésre áll egy 1985. dátumú műszaki leírás, amelynek kelte nem egyezik meg az alapító okirat keltével, így nem állapítható meg, hogy ahhoz kapcsolódóan készült-e társasházi alapító okirat.

Vác Város Polgármesteri Hivatalának Közigazgatási Osztály Építési Csoportja 1395/1992. sz. határozata alapján a kérelmező Németh Géza és neje részére a 2863/A-2 hrsz. alatti ingatlanra használatbavételi engedélyt adott földszint + tetőtér vonatkozásában. Az építési engedély nem áll rendelkezésre, így ezen iratból nem állapítható meg, hogy pontosan minek a megépítésére került sor.

A 10489/1994. sz. határozat szerint Németh Géza és neje, valamint ifj. Jess György 2 db gépkocsitároló építésére kapott engedélyt a 2863 hrsz. alatti ingatlanon meglévő kamrák bővítésével és átalakításával. Jogerősítő záradék nincsen, ezért nem állapítható meg, hogy a határozat jogerőre emelkedett-e.

Rendelkezésre áll egy 7/466-4/2013. sz. alatti irat, amely Németh Géza és ifj. Jess György vonatkozásában a 2863 hrsz. alatti ingatlanon garázs épület fennmaradási és használatbavételi engedélyt tartalmaz. Jogerősítő záradék nincsen, ezért nem állapítható meg, hogy a határozat jogerős-e vagy sem.

Két nyilatkozat áll rendelkezésre (1994. március 3-án és 1994. július 19-én kelt) amely gépkocsitároló átalakítása vonatkozásában tartalmaz hozzájáruló nyilatkozatokat. *(Ezen nyilatkozatok alaki szempontból nem alkalmasak sem tulajdonjog átruházásához, vagy társasházi alapító okirat módosításához).*

A Váci Városüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság 491-2/1997. sz. levele tájékoztatást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a Vác, Köztársaság út 45. szám alatti ingatlan társasházi alapító okiratát a Váci Városgazdálkodási Vállalat készítette el 1985-ben, majd tartalmazza azt is, hogy ezen alapító okirat módosítását készítették el 1995-ben. A Kft. 2021-2/1994. sz. levelében pedig arról nyilatkozik, hogy hozzájárul a tüzelőtároló garázssá alakításához.

Rendelkezésre áll egy 1995. október havi dátummal ellátott műszaki leírás, amely a 2. számú lakás vonatkozásában a korábbi 75,7 m² helyett 131,02 m² területet jelöl meg és tartalmazza a 2. számmal jelölt lakás vonatkozásában azt, hogy az ingatlan földszint és tetőtérből áll, míg a korábbi iratok ezen lakás vonatkozásában csak a földszintet jelölik meg.

A Dr. Oroszi Sándor, mint okiratszerkesztő ügyvéd nevét tartalmazó, de aláírásra nem került társasháztulajdont alapító okirat is azt tartalmazza, hogy a 2. számú albetét tetőtér beépítésével a külön tulajdoni rész lényegesen megváltozott. Ezen alapító okirat jelöli a 2.

számmal jelölt lakás vonatkozásában a területnövekedést a tetőér beépítésére tekintettel. Ezen felül két új önálló albetéttel bővül a társasház, a 9. és 10. sorszám alatti garázzsal. Ezen alapító okirat azonban aláírásra nem került.

Amennyiben a 2. számmal jelölt lakás tulajdonosa a tetőteret beépítette, és két garázst hozott létre, ha ezen változás átvezetésére a földhivatalban nem került sor, akkor a helyzet rendezése érdekében az alapító okirat módosítása szükséges.

A társasház vonatkozásában a jelenleg fennálló helyzet – mint kiindulási alap – megállapításához ki kell kérni a földhivatalból a földhivatal által hitelesített társasházi alapító okiratot, és műszaki leírást.

Kiindulva a rendelkezésre álló okiratokból, amennyiben a bejegyzés alapjául az 1988. november hónapban kelt társasháztulajdont alapító okirat szolgál, ezen alapító okirat a padlást még a közös tulajdonban álló részek közé sorolja fel.

Nem áll rendelkezésre olyan okirat, amely szerint a padlás önálló ingatlanként került kialakításra, az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, majd ezt követően a beépítő részére értékesítésre került volna.

A társasházi alapító okirat aláírásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A földhivatalból a tulajdonjogot rendezni kívánó tulajdonosnak be kell szereznie azokat a földhivatal által hitelesített okiratokat, amelyek a földhivatali bejegyzés alapjául szolgáltak a társasház alapítás kapcsán, illetve amennyiben ezen okiratok módosítására került sor, akkor ezeket is. Ezt követően be kell szerezni az építési és használatbavételi engedély jogerős, hitelesített másolatát.

A megvalósult állapotról műszaki rajz és műszaki leírás készítése szükséges, ennek megfelelően lehetséges elkészíttetni a módosított társasházi alapító okiratot, továbbá szükséges hatósági bizonyítvány beszerzése a megvalósult állapotról, amely a rendeltetismód megjelölése mellett tartalmazza a tulajdonostársak külön tulajdonában lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek alaprajz szerinti alapterületét is.

A fenti okiratok beszerzése, illetve előállítása jelentős költséggel jár, ezért a tulajdonostársakkal egyeztetni szükséges, hogy a fenti változások átvezetésében hajlandóak-e együttműködni.

Figyelemmel arra, hogy Vác Város Önkormányzata ezen társasház alapító okirata szerint csak a tulajdonosok egyike, így semmi nem indokolja (a rendelkezésre álló adatok alapján), hogy a társasház alapító okirat módosítással kapcsolatos költségeket az Önkormányzatnak kelljen viselnie, a társasház alapító okirat módosítását az Önkormányzatnak kelljen elvégeznie (annak költségeivel – ügyvédi munkadíj, műszaki munkarészek elkészítésének díja, okiratok beszerzése stb.)

A társasházi alapító okirat módosítása a beépítést végző tulajdonostárs(ak) érdeke, így ennek költségeit az államháztartási szabályokra tekintettel az Önkormányzat nem vállalhatja át.

A Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a 132/2018.(IX.10.) számú határozatában foglaltak szerint javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a megadott feltételekkel járuljon hozzá az alapító okirat módosításához.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vác belterület 2863 hrsz. alatt található, Vác, Köztársaság út 45. szám alatti társasház tulajdonostársainak kérelmére a Társasház alapító okiratának módosítására vonatkozó hozzájárulását megadja azzal a feltétellel, hogy a módosítással járó valamennyi költség a kérelmezőket terheli.



Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: 2018. augusztus 17. napján kelt kérelem
2. számú melléklet: Társasházi alapító okirat
3. számú melléklet: Műszaki leírások
4. számú melléklet: GVVB 132/2018.(IX.10.) számú határozata

Vác, 2018. szeptember 12.

Zábó Edina s.k.
ügyvezető

Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg
2600 Vác, Köztársaság 34.

Tárgy: Vác, Köztársaság 45. Társasház
Alapító Okirat módosítása

Tisztelt Tulajdonostárs!

A Társasház Alapító Okiratának módosítása kapcsán felmerült annak lehetősége, hogy a társasház közössége a padlásteret az Alapító Okirat módosításával albetétesítse.

Ez azt jelentené, hogy a lakások feletti padlárészek kikerülnének a társasházi közös tulajdonból, és a meglévő külön tulajdonokhoz kerülne hozzácsatolásra.

Ennek eredményeként minden tulajdonostárs saját tulajdonú padlástérrel fog rendelkezni.

A földmérő tájékoztatása szerint a felmérés költsége albetétenként (lakásonként) körülbelül 35.000-Ft lenne.

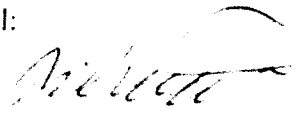
Kérjük Önt, hogy a padlásterek külön tulajdonba kerülésével kapcsolatos döntéséről - az ügyintézés mielőbbi megindítása érdekében - egy héten belül szíveskedjen az alábbi válaszok egyikének aláhúzásával válaszát postai- vagy elektronikus úton megküldeni.

Egyetértek

Nem értek egyet

Tisztelettel és köszönettel:

Jess György



Németh Géza

gcza.nemeth1@freemail.hu

Vác, 2018. augusztus 17.

Az okirat tulajdonátruházást nem tartalmaz, az 1986. évi I. tv. alapján bejegyzéssel illetékmentes.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

A Váci Városgazdálkodási Vállalat (Vác, Zrínyi u. 9.) az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló mód. 32/1969. (IX. 3.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdése, valamint a Vác Városi Tanács VB. 64/1987. (IX. 22.) számú VB. határozatának megvalósítása céljából a váci 2972 sz. tulajdoni lepon, 2263 helyrajzi számmal, a Magyar Állam tulajdonában és a Váci Városgazdálkodási Vállalat kezelésében állóként nyilvántartott ingatlanra az alapító okirathoz mellékelt alaprajz szerint a műszaki leírásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel ellátva, az 1977. évi 11. tvr. alapján

t á r s a s h á z t u l a j d o n t

alapít.

A társasház egyes építményrészeit, az örökléseket a tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a természetben megosztva, önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja a módosított 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet alapján értékesíteni és a vevők tulajdonába adni, azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a tvr. és a jelen alapító okirat szabályozzák az alábbiak szerint:

Az ingatlan helye: Vác, Köztársaság u. 45.

I.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

- I. Telok 1077 m²,
- II. Alap, fő-, válaszfalak, földmunk,
- III. Tetőszervezet, tetőhójozat, kémények és egyéb szerelvények

- IV. Kapubejárat 34 m^2 alapterülettel, a járdák az udvarburkolat
- V. Közös villany-, vízvezeték
- VI. Minden bádogosmunka, az épület összes padlása a feljárókkal $3,3 \text{ m}^2$ alapterülettel, a pincelejáró $1,0 \text{ m}^2$ előtérrel és a pincében lévő $28,3 \text{ m}^2$ közös előtér, valamint lépcsők
- VII. A földszinthez tartozó kapu és korlát
- VIII. A szennyvizcsatorna hálózat a bekötési aknáig, a gázvezeték a fogyasztásmérőig.

II.

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

Az értékesítés után az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint öröklakásuk alkotórészei, a következők:

1. Az 1. sorzámmal jelölt, $66,7 \text{ m}^2$ alapterületű, 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, élszobára helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó $5,4 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 146/1000 illetőséggel.
2. a 2. sorzámmal jelölt, $75,7 \text{ m}^2$ alapterületű, 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, élszobára helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó, pincében lévő $8,3 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 166/1000 illetőséggel.
3. a 3. sorzámmal jelölt, $88,8 \text{ m}^2$ alapterületű, 2 szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó és a pincében lévő $11,1 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 195/1000 illetőséggel.
4. a 4. sorzámmal jelölt, 60 m^2 alapterületű, 2 szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó $5,4 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 132/1000 illetőséggel.

5. az 5. sorszámmal jelölt, $20,4 \text{ m}^2$ alapterületű, szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó, pincében lévő $8,4 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 45/1000 illetőséggel,
6. a 6. sorszámmal jelölt, $46,7 \text{ m}^2$ alapterületű, másfél szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó $5,0 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 103/1000 illetőséggel,
7. a 7. sorszámmal jelölt, $43,7 \text{ m}^2$ alapterületű, másfél szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló, öröklakás, a hozzá tartozó $5,2 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 96/1000 illetőséggel,
8. a 8. sorszámmal jelölt, $53,1 \text{ m}^2$ alapterületű, másfél szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó, pincében lévő $8,4 \text{ m}^2$ tárolóval és a közös tulajdonban maradó részekből 117/1000 illetőséggel.

III.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A Váci Városgazdálkodási Vállalat fogja a Földhivataltól kérni, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó részeket a földrészlettel együtt a törzslapon, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal együtt a tulajdoni különlapokon önálló ingatlanokként vegye nyilvántartásba és ezekre a tulajdonjogot a Magyar Állam, míg a kezelői jogot a Váci Városgazdálkodási Vállalat javára jegyezze be.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. Az öröklakás - a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt - önálló ingatlan. Mindegyik tulajdonos a saját öröklakásával a fennálló jogszabályok rendelkezéseinek korlátai között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelhet.

2. A tulajdonos köteles öröklakását jó korban tartani. Az öröklakást a tulajdonos rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja. A rendeltetészerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet eltérni.

Az öröklakáson változtatni is csak a mindenkori tulajdonostársak beleegyezésével lehet, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az építvány állagát és a többi tulajdonostárs érdekeit nem sértik.

A használatjogát a tulajdonos akár bérlet útján, akár más úton, másnak is átengedheti. A tulajdonos felolvasza mindazokért a károkat, amelyeket a használó a lakás, vagy a közös tulajdonban maradó részek rendellenes, vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

3. Az öröklakásban lévő építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, fenntartásával, felújításával, pótlásával járó költségek az öröklakás tulajdonosát terhelik.

4. Az állami tulajdonban álló öröklakás kezelésével, karbantartásával, használatával kapcsolatban a tulajdonostársak, a használó és a közös képviselő kötelesek az illetékes hatósági szervek előírásait, a jogszabályi rendelkezéseket figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

5. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket és a közös udvart mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül - rendeltetésszerűen használhatja. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okozott szükségesség mértékét.

A tulajdonostársak a kezelés és használat, és esetleg a hasznosítás módját közgyűlésükön szótöbbséggel általánosságban szabályozzák. A közös tulajdonban maradó részek kezelésével, karbantartásával, használatával, tisztán tartásával, rendszerint egyúttjáró teendők ellátásáról a közgyűlés döntése szerint, a közös képviselő gondoskodik.

6. Ha a közös építményrészek a rendes használat során megrongálódnak, vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkezen, vagy a rendestől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

A közös tulajdonban maradó részek fenntartási költségeit, közterheit és közüzemi díjait, ugyancsak a karbantartásokhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak - amennyiben a közgyűlés ettől eltérően nem rendelkezik - tulajdoni hányaduk arányában tartoznak viselni.

Az egyéb közös költségek és kiadások céljaira a tulajdonostársak tartalékalapot is létesíthetnek.

A befizetendő összegek nagyságát, az esedékességük idejét - a közös képviselő által évente készített és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG ÜGYEINEK INTÉZÉSE

1. A tulajdonostársak minden év első hónapjában közgyűlést tartanak. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést haladéktalanul össze kell hívni. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.
2. A közgyűlésen valamennyi öröklakás tulajdonosát a közös tulajdonból a lakáshoz tartozó tulajdoni hányad arányában, szavazati jog illeti meg.

Azok a tulajdonostársak, akik egy öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat csak együttesen gyakorolhatják.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányadrész szerint számítandó kétharmadának jelenléte szükséges. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - határozatképes.

A közgyűlést közmegegyezéssel, ennek hiányában egyezérű szavazattöbbséggel megválasztott elnök vezeti.

3. A közgyűlés hatásköre:

a/ a számadások megvizsgálása, a költségvetés megállapítása,

b/ ha az építkezés közgyűlési jóváhagyást igényel, az építkezés tárgyában való határozat,

c/ a közös tulajdonban maradó részek kezelése, használat, hasznosítása, karbantartása, tisztántartása módjának megállapítása, amennyiben ezeket a közgyűlés saját hatáskörében kívánja tartani,

- d/ a közös képviselő megválasztása, díjazásának megállapítása, intézkedése elleni panasz elbírálása,
- e/ az alapító okirat módosítása és kiegészítése,
- f/ az ingatlan felújítása,
- g/ az egész ingatlan elidegenítése, az ingatlan állagának lényeges változtatása,
- h/ a társasház tulajdon megszűntetése.

Az e/, f/, g/ és h/ pontokban megjelölt esetekben azonban a határozathozatalhoz mindenkor valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyűlés hatáskörébe tartozó b/, c/ pontokkal kapcsolatban felmerülő egyes kisebb jelentőségű, vagy gyors elintéztést igénylő ügyet a közös képviselő a közgyűlés megtartása nélkül is a tulajdonostársak döntése elő bocsáthat.

A közgyűlésen megjelentek tulajdoni hányadrész alapján számított egyszerű szótöbbséggel határoznak.

Amennyiben a szavazatok - az elnök szavazatát is számítva - egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez szavazatával az elnök hozzájárult.

4. Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
5. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább két jelenlévő tulajdonosnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

6. A közös képviselő hatásköre, jogállása:

A tulajdonosársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyűlésükön közös képviselőt választanak.

A közös képviselő megbízatása 3 év időtartamra szól, de a közgyűlés fontos okból korábban is visszavonhatja a megbízatást. A közös képviselő részére tisztségének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közös tulajdonban lévő tolok, építványrészek, berendezések fenntartásával, karbantartásával, hasznosításával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörébe nem tartott fenn.

A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonosársak nevében jogokat szerezhets, kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonosárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonosárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

7. A tulajdonosársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban meghatározott feltételek mellett, a maguk és jogutódaik számára békés és zavartalan örök-

lakást biztosítsanak. Kötelezik magukat arra, hogy ezt a célt egyetértéssel megvalósítani fogják.

8. A jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonosára, illetve azok jogutódaira kihatnak.
9. A társaság közös képviselői teendőit a Váci Városgazdálkodási Vállalat látja el mindaddig, amíg a Magyar Állam tulajdoni hányada 50 % felett van. Ezt követően a tulajdonosoknak új közös képviselőt kell választani.

Vác, 1988. november 9.

Váci Városgazdálkodási Vállalat
részéről:

.....

Ellenjegyezte:

.....

Jogtanácsos

Az 50/1984.sz.VB.határozat alapján
a társasházzal való nyilvánításhoz
hozzájárulok.

Vác. 1985. évi. 7...

.....

Msz: 307-9082-560

MŰSZAKI LEÍRÁS

a Vác, Köztársaság u. 45. sz. lakóépületről

HRSZ: 2863

Tul.lap sz: 2972

1985.

MŰSZAKI LEÍRÁS

a 2972.sz. tulajdoni lapon 2863 hrsz alatt felvett, természetben a Vác város Köztársaság u. 45.sz. házingatlan társasházzá való alakításához.

A./Általános műszaki leírás

1. A házingatlan címe: Vác, Köztársaság u.45.
2. A földrészlet területe: 1077 m²
3. Földszintes lakóépület, részben alápincézve.
4. A lakóépület beépített alapterülete: 775,3 m²
Közös tulajdonban maradó rész területe: 263,0 m²
Külön tulajdoni rész területe: 512,3 m²
5. A lakóépület: 4 db 2 szobás lakás
3 db 1 1/2 szobás lakás
1 db 1 szobás lakás
tárolóhelyiségek
6. Pince: tárolóhelyiségek
7. Az épület építési ideje: 1845.
8. A felmenőfalak anyaga téglá
9. Közművesítés: villany, víz és szennyvizesatorna

B./Közös tulajdonban maradó részek:

- I. Földrészlet: 1077 m² *294 m x 36 m* *előző alaprajz 1155,1*
- II. Az épülethez tartozó járda, udvarburkolat
- III. Az épület alap és egyéb közös falai
- IV. Fűtésszerkezet és alapburkolat
- V. Tetőszerkezet és az azon lévő összes felszerelés
- VI. Az épületen levő minden bádógommunka
- VII. Az épületben levő összesen 2 db padlásfeljáró 3,3 m² alapterülettel
- VIII. Az épületben levő pincelejárat 1,0 m² alapterülettel
- IX. Kapubejáró 34,0 m² alapterülettel
- X. Pincében levő közös előtér: 28,3 m² alapterülettel

./.

1077/1155,1 = 2,41968
0,0005

- XI. A földrészlethez tartozó kapu, kerítés
XII. Az épülethez tartozó lépcsők
XIII. A lakóépület összes kőmánya
XIV. Az épület padlása
XV. A vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban álló helyiségekben a berendezési tárgyak átvezető csapjáig, a közös tulajdonban álló helyiségekben az összes berendezési és felszerelési tárgy is.
XVI. A szennyvizcsatorna-hálózat az utcai fővezetékhez való bekötéstől.
XVII. Az elektromos áramszolgáltató berendezés a közvezetéki elágazástól a külön tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a közös tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezési és felszerelési tárgy is.

C./Külön tulajdoni illetőségek:

1. A terveken 1 számmal jelölt 2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	25,3 m ²
szoba	24,5 m ²
konyha	6,2 m ²
fürdőszoba	3,5 m ²
élszoba	2,1 m ²
előszoba	5,1 m ²

Összesen: 66,7 m² alapterülettel,

a hozzátartozó, az épület végében levő tüzelőtároló 5,4 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 146/1000, azaz Egyszáznegyvenhat ezred rész illetőség.

2. A terveken 2 számmal jelölt 2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	32,4 m ²
szoba	26,5 m ²
konyha	7,3 m ²
előszoba	4,1 m ²
fürdőszoba	3,5 m ²
élszoba	1,9 m ²

Összesen: 75,7 m² alapterülettel,

a hozzátartozó, pincében levő tüzelőtároló 8,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 166/1000, azaz Egyszázhatvanhat ezred rész illetőség.

3./A terveken 3 számmal jelölt 2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	29,2 m ²
szoba	26,0 m ²
konyha	14,3 m ²
fürdőszoba	4,4 m ²
előszoba	7,9 m ²
élszoba	7,0 m ²

Összesen: 88,8 m² alapterülettel,

a hozzátartozó, pincében levő tüzelőtároló 11,1 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 195/1000, azaz Egyszázkilencvenöt ezred rész illetőség.

4./A terveken 4 számmal jelölt 2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	20,3 m ²
szoba	18,4 m ²
konyha	8,1 m ²
fürdőszoba	5,3 m ²
előszoba	4,2 m ²
élszoba	3,7 m ²

Összesen: 60,0 m² alapterülettel,

a hozzátartozó, az épület végében levő tüzelőtároló 5,4 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 132/1000 azaz Egyszázharminckettő ezred rész illetőség.

5./A terveken 5 számmal jelölt 1 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	14,6 m ²
konyha	3,0 m ²
fürdőszoba	2,8 m ²

Összesen: 20,4 m² alapterülettel,

a hozzátartozó pincében levő tüzelőtároló 8,4 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 45/1000, azaz negyvenöt ezred rész illetőség.

6./A terveken 6 számmal jelölt 1 1/2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	22,3 m ²
1/2 szoba	11,0 m ²
fürdőszoba	4,1 m ²
konyha	5,3 m ²
előszoba	4,0 m ²

Összesen:

46,7 m² alapterülettel, a hozzátartozó, épület végében levő tüzelőtároló 5,0 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 103/1000, azaz Egyvázánhárom ezred rész illetőség.

7./A terveken 7 számmal jelölt 1 1/2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	23,0 m ²
1/2 szoba	6,5 m ²
konyha	5,6 m ²
előszoba	3,2 m ²
fürdőszoba	3,8 m ²
élszoba	1,6 m ²

Összesen:

43,7 m² alapterülettel, a hozzátartozó, épület végében levő tüzelőtároló 5,2 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 96/1000, azaz Kilenvenhat ezred rész illetőség.

8./A terveken 8 számmal jelölt 1 1/2 szobás öröklakás a következő helyiségekkel:

szoba	28,0 m ²
1/2 szoba	10,1 m ²
konyha	4,0 m ²
fürdőszoba	4,6 m ²
előszoba	6,4 m ²

Összesen:

53,1 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincében levő tüzelőtároló 8,4 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részekből 117/1000, azaz Egyvázáztizenhét ezred rész illetőség.

Balassagyarmat, 1985. szeptember 03.

VII/8.
BUDAPESTI ÉRTÉKELŐ IRODA
.....
KISZÁMOLÁS
/ KISZÁMOLÁS /
műsz. út.

Váci Városgazdálkodási Vállalat
Vállalkozási Osztálya
Vác, Zrínyi u. 9.

MÓDOSÍTOTT

Műszaki leírás

a

Vác, Köztársaság u. 45. sz.
ingatlanról

tul.lapszám: 2972

Hrsz: 2863

1995.

A 2972 sz. tulajdoni lapon 2863 hrsz. alatt felvett, Vác, Köztársaság u. 45. sz. házingatlan társasházzá való alakításának módosításához.

A. Általános műszaki leírás

1. A házingatlan címe: Vác, Köztársaság u. 45.
2. A földrészlet területe: 1077 m²
3. Földszint + tetőteres lakóépület, részben alápincézve.
4. A lakóépület beépített alapterülete: 775,30 m²
Közös tulajdonban maradó rész: 263,00 m²
Külön tulajdoni rész területe: 510,42 m²
5. A lakóépület: 1 db 2 + 2 félszobás lakás
3 db 2 szobás lakás
1 db 1 szobás lakás
3 db 1,5 szobás lakás
6. Pince: tárolóhelyiségek
7. Az épület építési ideje: 1845
8. Közművesítés: villany, víz, szennyvízcsatorna, gáz

B. Közös tulajdonban maradó részek:

- I. Földrészlet: 1077 m²
- II. Az épülethez tartozó járdák, udvarburkolat
- III. Az épület alap és egyéb közös falai
- IV. Födémszerkezet, és alapburkolat
- V. Tetőzet és az azon lévő összes felszerelés
- VI. Az épületen lévő minden bádogos munka
- VII. Az épületen lévő 2 db padlásfeljáró 3,3 m² alapterülettel.
- VIII. Az épületben lévő pincelejárat 1,0 m²
- IX. Kapubejáró: 34,00 m²
- X. Pincében lévő közös előtér: 28,30 m²
- XI. A földrészlethez tartozó kapu, kerítés
- XII. Az épülethez tartozó lépcsők
- XIII. Az összes kémény
- XIV. Az épület padlója
- XV. A vízvezeték-hálózat, a vízmérőtől a külön tulajdonban álló helyiségekben a berendezési tárgyak áteresztő csapjáig, a közös tulajdonban álló helyiségekben az összes berendezési és felszerelési tárgy is.

- XVI. A szennyvizcsatorna-hálózat az utcai fővezetékbe való bekötéstől.
- XVII. Az elektromos áramszolgáltató berendezés a közvezetéki elágazástól a külön tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a közös tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezési és felszerelési tárgy is.
- XVIII. A gázvezeték, a külön tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig.

C. Külön tulajdoni illetőségek

1. A terveken 1. számmal jelölt 2 szobás földszinti lakás az alábbi helyiségekkel:

szoba	25,30 m ²
szoba	24,50 m ²
konyha	6,20 m ²
fürdőszoba	3,50 m ²
éleškamra	2,10 m ²
<u>előszoba</u>	<u>5,10 m²</u>

összesen: 66,70 m² alapterülettel, a hozzátartozó 13,00 m² garázzsal, és a közös tulajdonban maradó részekből 131/1000, azaz egyszázharmincegy ezredrész illetőséggel.

2. A terveken 2. számmal jelölt 2 + 2 félszobás, földszint + tetőterés lakás az alábbi helyiségekkel:

földszint:	szélfogó	2,52 m ²
	előszoba	16,80 m ²
	lépcső	6,97 m ²
	konyha	11,97 m ²
	kamra	1,90 m ²
	fürdőszoba	3,50 m ²
	szoba	32,40 m ²
tetőtér:	lépcsőelőtér	7,18 m ²
	közlekedő	6,86 m ²
	WC	1,20 m ²
	fürdő	1,62 m ²
	háztart.k.	4,23 m ²
	szoba	19,40 m ²
	szoba	7,42 m ²

szoba	7,05 m ²
-------	---------------------

összesen: 131,02 m² alapterülettel, a hozzátartozó 14,00 m² garázzsal, és a közös tulajdonban maradó részekből 257/1000, azaz kétszázötvenhét ezredrész illetőséggel.

3. A terveken 3. számmal jelölt 2 szobás földszintes lakás az alábbi helyiségekkel:

szoba	29,20 m ²
-------	----------------------

szoba	26,00 m ²
-------	----------------------

konyha	14,30 m ²
--------	----------------------

fürdőszoba	4,40 m ²
------------	---------------------

előszoba	7,90 m ²
----------	---------------------

éléskamra	7,00 m ²
-----------	---------------------

összesen: 88,80 m² alapterülettel, a hozzátartozó, pincében lévő tüzelőtároló 11,10 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből 174/1000, azaz százhetvennégy ezredrész illetőséggel.

4. A terveken 4. számmal jelölt 2 szobás földszintes lakás, az alábbi helyiségekkel:

szoba	20,30 m ²
-------	----------------------

szoba	18,40 m ²
-------	----------------------

konyha	8,10 m ²
--------	---------------------

fürdőszoba	5,30 m ²
------------	---------------------

előszoba	4,20 m ²
----------	---------------------

éléskamra	3,70 m ²
-----------	---------------------

összesen: 60,00 m² alapterülettel, a hozzátartozó, pincében lévő tüzelőtároló 8,30 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből 117/1000, azaz száztizenhét ezredrész illetőséggel.

5. A terveken 5. számmal jelölt 1 szobás földszinti lakás, az alábbi helyiségekkel:

szoba	14,60 m ²
-------	----------------------

konyha	3,00 m ²
--------	---------------------

fürdőszoba	2,80 m ²
------------	---------------------

összesen: 20,40 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincében lévő tüzelőtároló 8,40 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből 40/1000, azaz negyven ezredrész illetőséggel.

6. A terveken 6. számmal jelölt 1 1/2 szobás lakás az alábbi helyiségekkel:

szoba	22,3 m ²
1/2 szoba	11,0 m ²
fürdőszoba	4,1 m ²
konyha	5,3 m ²
<u>előszoba</u>	<u>4,0 m²</u>

összesen: 46,7 m² alapterülettel, a hozzátartozó, épület végében lévő tüzelőtároló 5,0 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből 91/1000, azaz kilencvenegy ezredrész illetőséggel.

7. A terveken 7. számmal jelölt 1 1/2 szobás lakás az alábbi helyiségekkel:

szoba	23,0 m ²
1/2 szoba	6,5 m ²
konyha	5,6 m ²
<u>előszoba</u>	<u>3,2 m²</u>
fürdőszoba	3,8 m ²
<u>élszoba</u>	<u>1,6 m²</u>

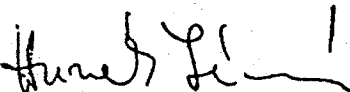
összesen: 43,7 m² alapterülettel, a hozzátartozó, épület végében lévő tüzelőtároló 5,2 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből 86/1000, azaz nyolcvanhat ezredrész illetőséggel.

8. A terveken 8. számmal jelölt 1 1/2 szobás lakás az alábbi helyiségekkel:

szoba	28,0 m ²
1/2 szoba	10,1 m ²
konyha	4,0 m ²
fürdőszoba	4,6 m ²
<u>előszoba</u>	<u>6,4 m²</u>

összesen: 53,1 m² alapterülettel, a hozzátartozó pincében lévő tüzelőtároló 8,4 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részekből 104/1000, azaz százáznégyszáz ezredrész illetőséggel.

Vác, 1995. október


Huszák Jánosné
Tervező



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. szeptember 10-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A Vác, Köztársaság út 45. szám alatti Társasház
tulajdonostársainak kérelme

**132/2018. (IX. 10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata**

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác belterület 2863 hrsz. alatt található, Köztársaság út 45. szám alatti társasház tulajdonostársainak kérelmére a Társasház alapító okiratának módosítására vonatkozó hozzájárulást adja meg azzal a feltétellel, hogy a módosítással járó valamennyi költség Németh Géza és Jess György kérelmezőket terheli.

Határidő: 2018. szeptemberi Kt.

Felclős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

A kivonat hitelül:


Kovács Tímea

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke