



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főmérnökség

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2017. év január hónap 19. napi ülésére

### SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

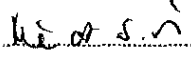
Szám: 12/21-1/2017.  
Tárgy: Galcsék György u. 9. társasházzá történő átalakítása  
Melléklet: alapító okirat tervezet, szintenkénti alaprajz  
Előterjesztő: Éspár Péter mb. osztályvezető  
Készítette: Posta Botond vagyonynyilvántartó  
Előadó: –

Előzmény/korábbi döntés: –


Terjedelem: 11 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyílt ülés (Mötv. 46. § /1/)  
egyszerű többség (Mötv. 47. § /2/)

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva: dr. Zsidel 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  




V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

## Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

A sürgősségi indítványozás indoka az, hogy az elkészült Galcsek utcai lakások jogi rendezettségére is mielőbb meglegyen, a használatba adás megtörténhessen.

Az önkormányzati tulajdonú, 3303 hrsz.-ú – volt kommandás hivatal épülete - ingatlanon lévő épület földszinti és pince területe került felújításra. Hat darab lakás lett kialakítva valamint a pincei gépház és tárolók is elkészültek. Az épület földhivatali nyilvántartásához szükséges a mellékelt alapítói okirat megléte. A lakhatási engedélyek megszerzése folyamatban van. Az alapítói okirattal kapcsolatos valamennyi költség az önkormányzatot terheli.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

Vác, 2017. január 16.

Tisztelettel:



Hespár Péter  
mb. osztályvezető

### *Határozati javaslat*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a váci 3303 hrsz.-ú ingatlan – Galcsek György u. 9. – társasház alapítási okiratát és felhatalmazza a polgármestert a terület ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okiratok aláírására. A földhivatali átvezetéséhez szükséges kiadások az önkormányzatot terhelik.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Műszaki Osztály mb. ov.



*V á c a D u n a k a n y a r s z í v e*

# TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

**Az ingatlan címe:** Vác, Galcsék György utca 9. szám

**Helyrajzi szám:** Vác, belterület 3303 hrsz.

# A Vác 3303 helyrajzi szám alatti ingatlan TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

<b>A Társasház neve:</b> társasház	Vác, Galcsek György utca 9. számú
<b>Az ingatlan fekvése:</b>	Vác - belterület
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	3303 hrsz.
<b>Az ingatlan alapterülete:</b>	862 m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan tulajdonosa:</b>	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

## 1. Általános rendelkezések

Alulírott VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (intézmény törzsszáma: 222-501, statisztikai azonosító jele: 15731302-8411-321-13, cím: 2600 Vác, Március 15. tér 11., adószám: 15731302-2-13, képviselő: Fördös Attila polgármester) mint a Vác, belterület 3303 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa. elhatározza, hogy az ingatlan-nyilvántartásában Vác, belterület 3303 helyrajzi szám alatt felvett, és természetben 2600 Vác, Galcsek György utca 9. szám alatt található 862 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett lakóház udvar megjelölésű ingatlanon társasházat alapít a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény és a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a mellékelt műszaki dokumentáció (alaprajz, műszaki leírás) alapján.

Az ingatlan 862 m<sup>2</sup> alapterületű a fent megjelölt tulajdonos a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján, valamint jelen alapító okirat, mellékelt műszaki leírás és csatolt műszaki rajzok alapján társasházzá alakítja.

A társasházzá alakítás érdekében az ingatlan tulajdonosa a teljes ingatlant és az azon elhelyezkedő lakásokat, felmérte és a mellékletként csatolt műszaki leírás és vázrajz alapján, az ott feltüntetett állapotot, kéri az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni.

A társasházközösség neve: Galcsek György utca 9. alatti Társasház (továbbiakban Társasház)

## 2. Általános műszaki leírás

1. Az ingatlan címe: 2600 Vác, 3303 hrsz.  
Természetben: Galcsek György utca 9.
2. Az ingatlan hrsz-a, területe, megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban: 3303 hrsz., 862 m<sup>2</sup>, „kivett lakóház, udvar”

3. Az ingatlanon 6 db lakás és 1 db gépház, tároló épült meg. Az épület pincével rendelkezik. A padlástér nem került beépítésre.
4. Az ingatlan közművesített

A közművek egymástól teljesen elkülönülten szolgálják ki a lakásokat, ezért külön tulajdonba kerülnek.

### 3. Közös tulajdonba kerülő részek

Az épületben pince, földszint, kettő emelet található. A tulajdonosok megállapítják, hogy az eredeti, társasház alapítást megelőző tulajdoni hányadokkal azonos arányokban osztatlan közös tulajdonba kerülnek az alábbi részek:

- I. Földrészlet 0.0862 m<sup>2</sup>
- II. A belső udvar, a kerítések, az épület és a Galcsok utca közötti terület rész
- III. Az épület bejárata és az udvari kijárat: lépcsők, virágtartók, bejárati, szélfogó ajtók tartozékaikkal
- IV. Földszinti közlekedő, lépcsőház az összes tartozékokkal
- V. A földszinti tároló helyiségek, azok nyílászáró elemei, lakatos szerkezetei, padlóburkolatai és minden egyéb berendezései
- VI. A pincszinten a lépcső, a közlekedők, a pincerekeszek és ezen helyiségek összes tartozékai
- VII. Épület alap- és teherhordó falai, lakásokat elválasztó falak és felmenő falszerkezetek, lépcsőházi falak
- VIII. Födémek (közbenő födémek burkolás nélkül) zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények és szellőzők, az épület szigetelése
- IX. Homlokzatképzés elemei, lábazatok
- X. Épületek körüli udvari járdák, légaknák, burkolatok és élőnövényzetek
- XI. Tetőszerkezet, héjalás, függőeresz csatornák, lefolyócsövek, egyéb bádogos szerkezetek
- XII. Az elektromos-, telefon-, kábeltelevízió-, gázellátási-, szennyvízelvezetési csatorna, vízellátási vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőséget biztosító kapcsolóig, bekötésig, mérőig
- XIII. A teljes első és második emeleti szint az összes helyiséggel és berendezésével

A fent felsorolt épületrészek, berendezések stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

A közös tulajdoni részek számításának alapja: lakások, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek, 1.90 m belmagasságot meghaladó teljes alapterülete.

A földrészlet használatára vonatkozóan a Műszaki leírás a természetbeni állapotnak megfelelő használati megosztást jelző térkép vázlatot tartalmaz.

### 4. Külön tulajdon

Külön tulajdonba kerülnek a külön tulajdoni illetőségű egységek ellátását biztosító közműrendszerek (bekötő/ellátó vezetékek), a kapcsolótól, bekötéstől, elosztóponttól, mérőtől.

Külön tulajdont képeznek tehát az alábbi lakások:

### Földszint

**1. számú albetét:** Az épület **3303/A/1 hrsz-ú lakása**

(földszint 1. számú lakás) melynek helyiségei 1/1 - 1/5 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Szoba	12.93 m <sup>2</sup>
Konyha	8.67 m <sup>2</sup>
Szoba	22.11 m <sup>2</sup>
Előszoba	4.90 m <sup>2</sup>
<u>Fürdőszoba</u>	<u>3.24 m<sup>2</sup></u>
Összesen :	51.85 m <sup>2</sup> → <b><u>52 m<sup>2</sup></u></b>

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 188/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig **3303/A/1** helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

**2. számú albetét:** Az épület **3303/A/2 hrsz-ú lakása**

(földszint 2. számú lakás) melynek helyiségei 2/1 -2/4 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Szoba	20.85 m <sup>2</sup>
Szoba	7.71 m <sup>2</sup>
Konyha	3.24 m <sup>2</sup>
<u>Fürdőszoba</u>	<u>3.25 m<sup>2</sup></u>
Összesen :	35.05 m <sup>2</sup> → <b><u>35 m<sup>2</sup></u></b>

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 127/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig **3303/A/2** helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

**3. számú albetét:** Az épület **3303/A/3 hrsz-ú lakása**

(földszint 3. számú lakás) melynek helyiségei 3/1-3/4 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Szoba	16.71 m <sup>2</sup>
Szoba	8.23 m <sup>2</sup>
Főzőhelyiség	5.11 m <sup>2</sup>
<u>Fürdőszoba</u>	<u>3.12 m<sup>2</sup></u>
Összesen :	33.17 m <sup>2</sup> → <b><u>33 m<sup>2</sup></u></b>

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 120/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig **3303/A/3** helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

**4. számú albetét:** Az épület **3303/A/4 hrsz-ú lakása**

(földszint 4. számú lakás) melynek helyiségei 4/1 -4/3 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Szoba	11.16 m <sup>2</sup>
Konyha	3.53 m <sup>2</sup>
<u>Fürdőszoba</u>	<u>2.08 m<sup>2</sup></u>

Összesen : 16.77 m<sup>2</sup> → 17 m<sup>2</sup>

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 62/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig 3303/A/4 helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

**5. számú albetét:** Az épület **3303/A/5 hrsz-ú lakása**

(földszint 5. számú lakás) melynek helyiségei 5/1-5/3 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Szoba	10.78 m <sup>2</sup>
Konyha	2.91 m <sup>2</sup>
<u>Fürdőszoba</u>	<u>2.34 m<sup>2</sup></u>
Összesen :	16.03 m <sup>2</sup> → <u>16 m<sup>2</sup></u>

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 58/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig 3303/A/5 helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

**6. számú albetét:** Az épület **3303/A/6 hrsz-ú lakása**

(földszint 6. számú lakás) melynek helyiségei 6/1-6/3 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Szoba	11.95 m <sup>2</sup>
Konyha	3.86 m <sup>2</sup>
<u>Fürdőszoba</u>	<u>2.12 m<sup>2</sup></u>
Összesen :	17.93 m <sup>2</sup> → <u>18 m<sup>2</sup></u>

A lakáshoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 65/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig 3303/A/2 helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

### Pince

**7. számú albetét:** Az épület **3303/A/7 hrsz-ú gépház és tárolók** megjelölésű (pinceszint 7. számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek) melyek 7/1-7/4 számozással lettek az alaprajzon jelölve.

Közmű fogadó	5.8 m <sup>2</sup>
Gázfogadó	34.89 m <sup>2</sup>
Tároló	16.00 m <sup>2</sup>
<u>Gépház</u>	<u>47.86 m<sup>2</sup></u>
Összesen :	104.55 m <sup>2</sup> → <u>105 m<sup>2</sup></u>

A gépházhoz, tárolókhoz tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 380/1000 tulajdoni hányadrész. Az ingatlan kialakítandó ingatlan-nyilvántartási albetéte pedig 3303/A/7 helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

## 5. Ingatlan- nyilvántartási rendelkezések

A tulajdonosok jelen társasházi alapító okirat aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Váci

Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a Vác belterületi 3303 hrsz- ú ingatlanra vonatkozóan a társasházi tulajdon alapítását az ingatlan- nyilvántartásba bejegyezze. Ennek során

- jelen alapító okiratnak megfelelően a társasház közös tulajdonában maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján,
- ugyancsak jelen alapító okirat alapján felsorolt lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosát megillető hányadrészt egyenként, külön- külön, külön tulajdoni lapon

kéri a földhivataltól az ingatlan- nyilvántartási bejegyzést.

A külön tulajdonú egységek, mint társasházi lakások alapterülete a műszaki leírásban és annak alapján jelen alapító okirat 4. pontjában felsorolt lakások esetében kizárólag a lakásonkénti lakóterület alapterülete. A lakások alapterületébe tulajdonjogilag nem tartozik a pinceszinten található tároló alapterülete. Ezek az adott lakáshoz tartoznak, a külön tulajdonú lakás egységek mindenkori tulajdonosainak kizárólagos használatában. Az egyes tároló helyiségek használati rendjét a jelen társasházi okirathoz megjelölt melléklet tartalmazza.

**Jelen társasház alapító okirat alapítója így kéri az illetékes Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a társasház alapításának a tényét bejegyezni szíveskedjen, melynek során a közös tulajdonban maradó berendezéseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse, az öröklakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a közös tulajdoni hányadból megillető eszmei hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön tulajdont az ingatlan-nyilvántartásban 1–7-ig számozás alatti tulajdoni külön lapokon átvezesse az alábbiak szerint:**

1-es lakás 3303/A/1

2-es lakás 3303/A/2

3-es lakás 3303/A/3

4-es lakás 3303/A/4

5-es lakás 3303/A/5

6-es lakás 3303/A/6

7-es gépház és tárolók 3303/A/7

## **6. Közös tulajdon, külön tulajdon**

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései és felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik, beleértve a közös tulajdonú telekrészt is.

A társasházon belüli önálló ingatlanok és a közös tulajdonban lévő, azokhoz tartozó vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együttesen lehet elidegeníteni. Társasházon belüli ingatlant megosztani, tulajdoni hányad változást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, aláírt és okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.



A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

## 7. Záró rendelkezések

A tulajdonos tudomásul veszi, hogy jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadók.

A tulajdonos kötelezi magát, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maga tartja be, hanem azt hozzátartozóival, alkalmazottaival, esetleges bérlőivel, használóival, stb. is betartatja.

Alapító kijelenti, hogy belföldi jogi személy. Kijelenti továbbá, hogy szerződéskötési, nyilatkozattételi képessége korlátozva nincsen, a társasház alapításához a Képviselő-testület ... .. számú határozatával hozzájárult.

Alapító kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásával elfogadja a jelen alapító okirat elválaszthatatlan mellékleteként csatolt, az egyes lakásingatlanok alaprajzát tartalmazó – **1. számú melléklet**, mely a földszint és a pinceszint alaprajzát, tartalmazza.

Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen társasház alapító okirat és mellékletének földhivatali benyújtásával a tulajdonos meghatalmazza az okiratot készítő és ellenjegyző dr. Bethlen Dávid ügyvédet (2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. emelet.), aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Jelen 9 oldalból álló társasház alapító okiratot és mellékletét szerződő felek, jelen okirat aláírói elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Vácott, 2017.....napján

---

**Vác Város Önkormányzata**  
képviselőiben: Fördös Attila polgármester

### Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen társasházi alapító okiratot dr. Bethlen Dávid ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. emelet) szerkesztettem és 2017. ....napján Vácott ellenjegyezem:

Zóna Földmérési Bt.  
2600 Vác Kötő u.5. Pf.309  
06 20 9393 196

A munkavégző neve

Munkaszám: 69/2016

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3303 helyrajzi számú földrészleten lévő épület  
társasház alapító okiratához /2600 Vác Galcsok utca 9./

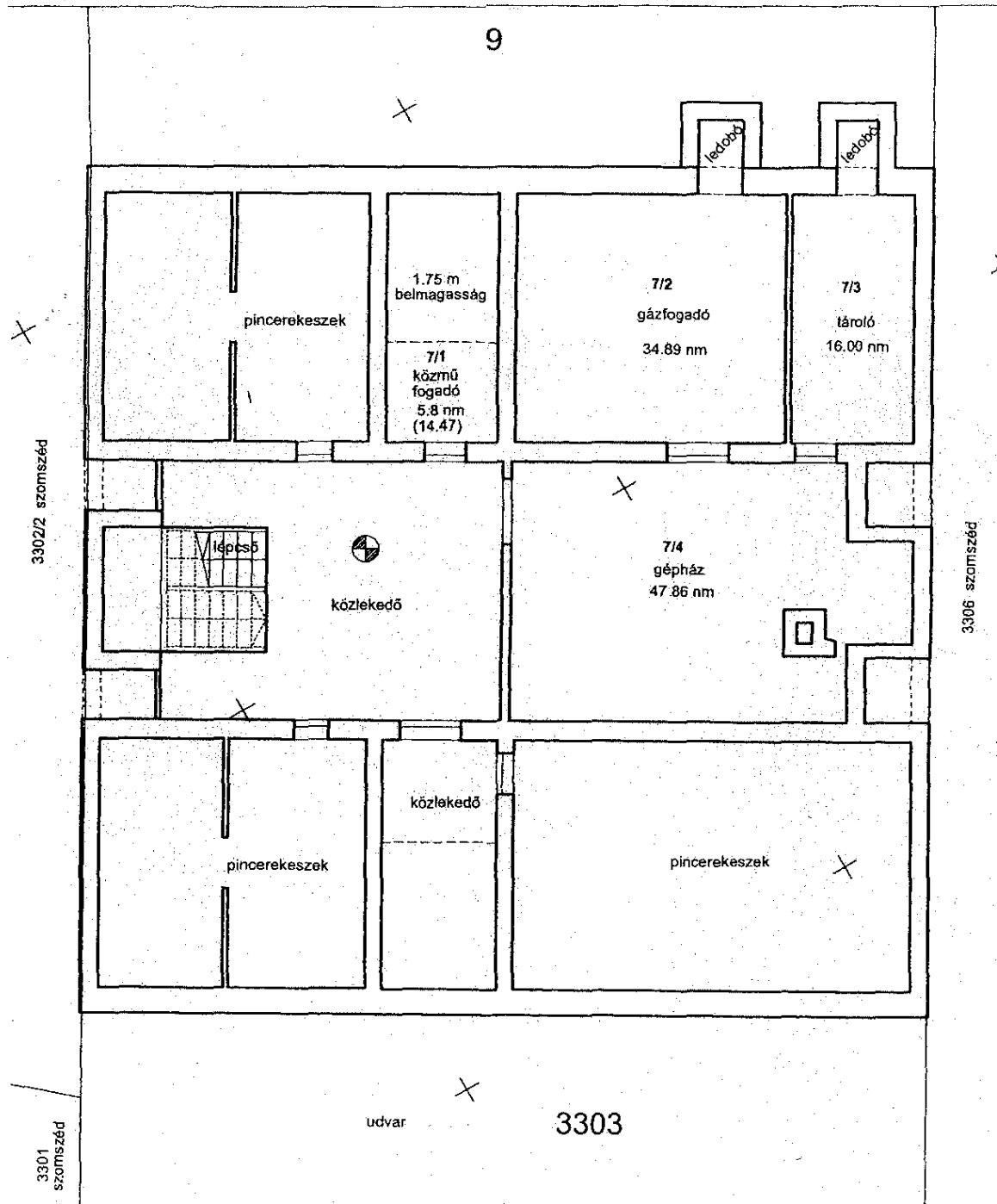
Vác

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:  
2-3602/2016

/Pinceszint alaprajz/  
Méretarány=1:100

Galcsok utca (2561/2)



Készítette: Vác, 2016. november 18.

Készítő: Pető Zoltán  
Ing.rend.min.sz.: 1375/1993  
földmérő ig. száma: 6790

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változási állomány az  
állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz hozzákapcsolva

Vác, 2016.....hó.....nap

P.H

Záradékoló:.....  
Ing.rend.min.szám:

Zóna Földmérési Bt.  
2600 Vác Kötő u.5. Pf.309  
06 20 9393 196

A munkavégző neve

Munkaszám:

69/2016

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3303 helyrajzi számú földrészleten lévő épület  
társasház alapító okiratához /2600 Vác Galcsék utca 9./

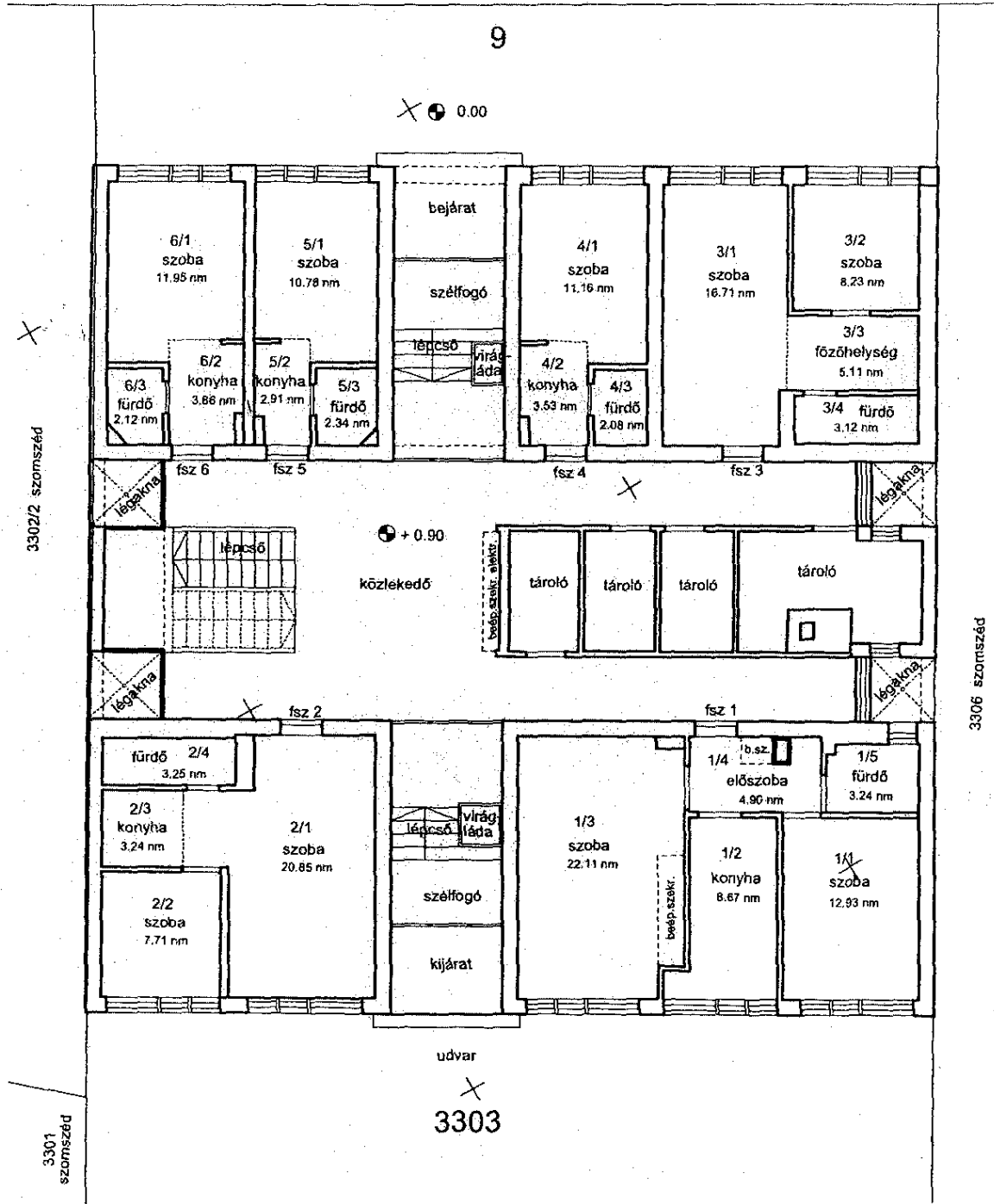
Vác

belferület

Adatszolgáltatás/Kitöltőszáma:  
2-3502/2016

/földszinti alaprajz/  
Méretarány=1:100

### Galcsék utca (2561/2)



Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változási állomány az állami ingatlan-nyilvántartási térképra adatszolgáltatáshoz hozzákepcsolva

Készítette: Vác, 2016. november 16.

Készítő: Pető Zoltán  
Ing. rend. min. sz.: 1375/1993  
földmérő ig. száma: 6790

Vác, 2016. .... hó ..... nap

P.H

Záróköltő: .....  
Ing. rend. min. száma: .....