

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. év június hónap 22. napi ülésére

Szám: VVF/1033-2/2022
Tárgy: 2600 Vác, Március 15. tér 17. szám alatti társasház Alapító
Okiratának módosítása
Melléklet: 15 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Kiss-Bozó Szilvia vagyongazdálkodási
részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 18 oldal
Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta
Jogi osztály ov.

.....
.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....
.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

.....
.....

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: 2600 Vác, Március 15. tér 17. szám alatti társasház Alapító Okiratának módosítása

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában állnak a 2600 Vác, Március 15. tér 17. szám alatti, 3105 hrsz-ú ingatlanból a 3105/A/1 hrsz-ú és a 3105/A/2 hrsz-ú üzlet megnevezésű ingatlanok, melyek alapterülete 74 m², illetve 119 m², a közös tulajdonból 115/1000 és 186/1000 részzilletőséggel, valamint a 3105/A/3, a 3105/A/4 és a 3105/A/5 hrsz-ú lakás megnevezésű ingatlanok, melyek alapterülete 37 m², 39 m² és 32 m², a közös tulajdonból 57/1000, 61/1000 és 50/1000 részzilletőséggel.

Vác Város Önkormányzata, mint a 3105/A/3 hrsz alatt felvett 37 nm alapterületű lakás 1/1 tulajdonosa a melléklet okirattervezet elkészítésével kezdeményezte a tárgyi társasház hatályos alapító okiratának módosítását abból a célból, hogy a Vác belterület 3105/A/1 hrsz alatt felvett 75 nm alapterületű üzlethelyiség és a Vác belterület 3105/A/3 hrsz alatt felvett 37 nm alapterületű lakás összevonásra kerüljön és az így kialakult, a Vác belterület 3105/A/3 hrsz alatti 112 nm alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre kerüljön.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (1) bekezdése értelmében „*az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.*”

A fentiek alapján tehát az alapító okirat módosításával a Tulajdonostársak kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vác belterület 3105/A/1. hrsz alatt felvett különlap megszüntetésre kerüljön és ezzel egyidejűleg a Vác belterület 3105/A/3. hrsz alatt felvett ingatlan vonatkozásában, összevonás jogcímen, Vác Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjoga, a 75 nm nagyságú területnövekmény vonatkozásában bejegyzésre kerüljön akként, hogy a fentiek alapján a Vác belterület 3105/A/3. hrsz alatti ingatlan tulajdoni lapján az ingatlan alapterülete 112 nm-ben, 1/1 arányú tulajdonosaként pedig Vác Város Önkormányzat kerüljön feltüntetésre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (3) bekezdése alapján „*az építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az építésügyi hatóság engedélye szükséges.*”

Határozati javaslat

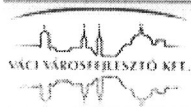
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2600 Vác Március 15. tér 17. szám alatti társasház alapító okiratának a mellékelt tartalommal történő módosítását elfogadja és felhatalmazza a Polgármestert a mellékelt alapító okirat módosításának aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Alapító okirat módosításának tervezete
2. számú melléklet: műszaki dokumentáció
3. számú melléklet: hatósági bizonyítvány



VÁCI VÁROSFELJESZTŐ KFT.

2600 Vác, Köztársaság út 34. • Telefon: 27/510-10;
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

Vác, 2022. június 13.

dr. Kiss- Bozó Szilvia s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

**VÁC MÁRCIUS 15. TÉR 17. SZÁM ALATT
TALÁLHATÓ TÁRSASHÁZ**

**ALAPÍTÓ OKIRATA
- MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES
SZERKEZETBEN -**

2022.

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT VÁLTOZÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Általános rendelkezések

Alulírott,

Vác Város Önkormányzat (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731300; adószám: 15731302-2-13; statisztikai számjel: 15731302-8411-321-13; államháztartási egyedi azonosító: 740890; képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester), mint **Tulajdonostárs1**

Pap Gábor (születési név:

mint **Tulajdonostárs2**

Pap-Szentpétery Hajnalka

), mint **Tulajdonostárs3**

Mikesy Árpád (

), mint **Tulajdonostárs4**,

Sebesi Zsuzsanna

), mint **Tulajdonostárs5**,

Barabás Tibor (

), mint **Tulajdonostárs6**,

Hegedűs Henriett

), mint **Tulajdonostárs7**,

V. Szabó Gyula

), mint **Tulajdonostárs8**,

Bajusz Győző Gyula

), mint **Tulajdonostárs9**

Bajusz Tibor (

), mint **Tulajdonostárs10**

Bajusz Győzőné (születési név: S...ületési hely és idő...nyja neve:
 ...akcím: 26...Mar...személyi azonosító jel: 2...magyar
 állampolgár), mint **Tulajdonostárs11**

(a továbbiakban együttesen: **Tulajdonostársak**)

mint a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában, **Vác belterület 3105 hrsz.** alatt felvett, 2600 Vác, Március 15. tér 17. szám alatti társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosai, akaratunk szerint, a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasháztv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései szerint, a Társasház alapító okiratát az alapítástól alulírott napig felmerült változásoknak megfelelően módosítjuk és annak változásokkal egységes szerkezetbe foglalt rendelkezéseit az **alábbiak szerint állapítjuk meg.**

Kijelentjük, hogy a jelen alapító okirat keltezésének napján hatályos (1990. februárban kelt) alapító okiratot a megvalósult állapotnak megfelelően, a F-10272/2022 munkaszámú, 2022.05.13. napján kelt és 2022..... napján, iktatószámú záradékolt változási vázrajz alapján módosítjuk, ami alapján jelen alapító okirat a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt rendelkezéseket tartalmazza. A változásokat **kiemelt dőlt és aláhúzott betűvel** jelöltük.

A társasház megnevezése: VÁC MÁRCIUS 15. TÉR 17. számú Társasház

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és az önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a törvény, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és a jelen alapító okirat szabályozza.

I.

Tulajdonviszonyok

I/A. Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a következő építményrészek, a telek, valamint az épület berendezései és felszerelései:

- I. Telek (mérete: 1114 m²)
- II. Alap- és felmenőfalak, pillérek, lépcsőházi falak, kémények, szellőzőkürtők,
- III. Közbenső és zárófödém, burkolatok nélkül,
- IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedő kövek,
- V. Bádogszerkezetek

- VI. Külső homlokzatvakolat és lábazat,
- VII. Az épülethez tartozó járdák, udvarburkolatok,
- VIII. Lépcsőszerkezetek, és azok burkolatai, külső lépcsők, burkolatokkal,
- IX. Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- X. Gázvezetékek, a külön tulajdon fogyasztásmérő berendezéséig,
- XI. Csatornavezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig,
- XII. Vízvezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- XIII. Tárolók (udvari, pincei), folyosók, függőfolyosók, légóhelyek, kamrák
- XIV. Lépcsőház, kapuk, pince, pincelejáró, padlás, padlásfeljáró,
- XV. Udvar

A közös tulajdon 1000/1000-ed hányadrészből áll, melynek számítási módja a külön tulajdonok hasznos alapterületének arányosítása az egészhez.

I/B. Külön tulajdon

Tulajdonostársak rögzítik, hogy a Vác belterület 3105/A/1. hrsz. alatt felvett 75m² alapterületű üzlethelyiség és a Vác belterület 3105/A/3. hrsz. alatt felvett 37m² alapterületű lakás összevonásra került és így kialakult a Vác belterület 3105/A/3. hrsz. alatt, az ingatlan-nyilvántartásba felvenni kért összesen 112m² alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, mely változást kívánják a tulajdonostársak átvezetni az ingatlan-nyilvántartásban jelen alapító okirat módosítással.

Fentiek alapján tehát jelen alapító okirat aláírásával a Tulajdonostársak kifejezetten kérik a Tisztelt Földhivatal és egyúttal, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vác belterület 3105/A/1. hrsz. alatt felvett különlap megszüntetésre kerüljön és ezzel egyidejűleg a Vác belterület 3105/A/3. hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában, összevonás jogcímen, a Vác Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonjoga, a 75 m² nagyságú területnövekmény vonatkozásában bejegyzésre kerüljön akként, hogy a fentiek alapján a Vác belterület 3105/A/3. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján az ingatlan alapterülete 112 m²-ben kerüljön feltüntetésre, 1/1 arányú tulajdonosaként pedig a Vác Város Önkormányzat.

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az egyes lakások a burkolatokkal, nyílászáró szerkezetekkel, az I/A pontban felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek, berendezések, felszerelések közös használatának jogával az alábbiak szerint:

Földszinti helyiségek:

1. **Vác belterület 3105/A/3. hrsz.** alatt felvett 112 m² alapterületű üzlethelyiség (helyiségek: üzlethelyiség, 2 iroda, irattár, wc, előtér, mosdó, teakonyha, étkező tárgyaló), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 175/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult aés számú külső tároló és számú udvari tároló kizárólagos használatára.
A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. fsz. 1.
Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa: Vác Város Önkormányzat (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731300; adószám: 15731302-2-13; statisztikai számjel: 15731302-8411-321-13; államháztartási egyedi azonosító: 740890)
2. **Vác belterület 3105/A/2. hrsz.** alatt felvett 119 m² alapterületű üzlethelyiség (helyiségek: 4 db eladótér, wc), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 186/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a 2 számú udvari tároló és 2 számú mosókonyha és szin kizárólagos használatára.
A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2.
Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa: Vác Város Önkormányzat (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731300; adószám: 15731302-2-13; statisztikai számjel: 15731302-8411-321-13; államháztartási egyedi azonosító: 740890)
3. **Vác belterület 3105/A/4. hrsz.** alatt felvett 39 m² alapterületű, 1 egész szobából álló lakás (helyiségek: szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 61/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján a lakás mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a 4 számú udvari tároló (ellékhelyiségekkel) kizárólagos használatára.
A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. fsz. 4.
Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa: Vác Város Önkormányzat (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731300; adószám: 15731302-2-13; statisztikai számjel: 15731302-8411-321-13; államháztartási egyedi azonosító: 740890)
4. **Vác belterület 3105/A/5. hrsz.** alatt felvett 32 m² alapterületű raktár (helyiségek: 4 raktár), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 50/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a 5 számú pincei tároló (mellékhelyiségekkel) kizárólagos használatára.
A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. fsz. 5.
Az ingatlan tulajdonosa: Vác Város Önkormányzat (székhely: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731300; adószám: 15731302-2-13; statisztikai számjel: 15731302-8411-321-13; államháztartási egyedi azonosító: 740890)

I. emeleti helyiségek:

5. **Vác belterület 3105/A/6. hrsz.** alatt felvett 108 m² alapterületű, 3 egész szobából álló lakás (helyiségek) 3 szoba, előszoba, fürdőszoba, rendelő, konyha), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 168/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján a lakás mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a 6 számú pincei tároló és 6 számú udvari tároló kizárólagos használatára.
A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 1. em. 6.

Az ingatlan tulajdonosai egymás között ½-ed ½-ed arányban: **Pap Gábor** (születési név: Pap Gábor, születési hely és idő: Vác, 1980.08.11., anyja neve: Serfőző Ilona, lakcím: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 6.a., személyi azonosító jel: 18008111852, magyar állampolgár) és **Pap-Szentpétery Hajnalka** (születési név: Szentpétery Hajnalka, születési hely és idő: Vác, 1984.04.21., anyja neve: Krupa Hajnalka, lakcím: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 6.a., személyi azonosító jel: 28404212287, magyar állampolgár)

6. **Vác belterület 3105/A/7. hrsz.** alatt felvett 31 m² alapterületű, 1 egész szobából álló lakás (helyiségek: szoba, konyha), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján a lakás mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a **7. számú pincei tároló és emelti wc** kizárólagos használatára.

A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 1. em. 7.

Az ingatlan tulajdonosai egymás között ½-ed ½-ed arányban: **Mikesy Árpád** (születési név: Mikesy Árpád, születési hely és idő: Budapest, 1981.07.28., anyja neve: Karaszek Mária, lakcím: 2600 Vác, Petőfi Sándor utca 10-12. 2/3., személyi azonosító jel: 18107282956, magyar állampolgár) és **Sebesi Zsuzsanna** (születési név: Sebesi Zsuzsanna, születési hely és idő: Szentendre, 1981.11.08., anyja neve: Sikter Margit, lakcím: 2600 Vác, Petőfi Sándor utca 10-12. 2/3., személyi azonosító jel: 28111080751, magyar állampolgár)

7. **Vác belterület 3105/A/8. hrsz.** alatt felvett 71 m² alapterületű, 1 egész szobából álló lakás (helyiségek: szoba, hall, fürdőszoba, konyha, előszoba), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 111/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján a lakás mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a **8. számú külső tároló és 8. számú udvari tároló és emeleti wc** kizárólagos használatára.

A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 1. em. 8.

Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa: **Barabás Tibor** (születési név: Barabás Tibor, születési hely és idő: Budapest, 1959.03.07., anyja neve: Dr. Szirmai Zsuzsanna, lakcím: 1138 Budapest, Madarász Viktor utca 33. 8/47., személyi azonosító jel: 15903070030, magyar állampolgár)

8. **Vác belterület 3105/A/9. hrsz.** alatt felvett 64 m² alapterületű, 2 egész szobából álló lakás (helyiségek: 2 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 101/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján a lakás mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a **9. számú pincei tároló** kizárólagos használatára.

A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 1. em. 9.

Az ingatlan tulajdonosai egymás között ½-ed ½-ed arányban: **Hegedűs Henriett** (születési név: Hegedűs Henriett, születési hely és idő: Cegléd, 1975.09.18., anyja neve: Babinszki Margit Judit, lakcím: 2613 Rád, Liget utca 6., személyi azonosító jel: 27509181765, magyar állampolgár) és **V. Szabó Gyula** (születési név: V. Szabó Gyula, születési hely és idő: Salgótarján, 1973.04.26., anyja neve: Német Judit, lakcím: 2613 Rád, Liget utca 6., személyi azonosító jel: 17304264081, magyar állampolgár)

9. **Vác belterület 3105/A/10. hrsz.** alatt felvett 65 m² alapterületű, 2 egész és 1 fél szobából álló lakás (helyiségek: 2,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba), a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 102/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal, mely alapján a lakás mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult a **10. számú pincei tároló** kizárólagos használatára.

A lakás természetbeni címe: 2600 Vác, Március 15. tér 17. 1. em. 10.

Az ingatlan tulajdonosai: **Bajusz Győző Gyula** (születési név: Bajusz Győző Gyula, születési hely és idő: Miskolc, 1942.02.22., anyja neve: Zelenák Mária, lakcím: 2600 Vác, Március 15. tér 17., személyi azonosító jel: 14202222549, magyar állampolgár) ¼-ed tulajdoni hányad vonatkozásában, **Bajusz Tibor** (születési név: Bajusz Tibor, születési hely és idő: Vác, 1974.09.28., anyja neve: Szedlák Julianna, lakcím: 2162 Örbottyán, Madách utca 69., személyi azonosító jel: 17409283547, magyar állampolgár) 2/4-ed tulajdoni hányad vonatkozásában, **Bajusz Győzőné** (születési név: Szedlák Julianna, születési hely és idő: Vác, 1944.11.08., anyja neve: Brandt Anna, lakcím: 2600 Vác, Március 15. tér 17., személyi azonosító jel: 24411080897, magyar állampolgár) ¼-ed tulajdoni hányad vonatkozásában.

A külön tulajdon további részei:

Az egyes lakások tulajdonosainak külön tulajdonába kerülnek az épület fentebb meghatározott közös tulajdonú szerkezeti egységeinek kivételével mindazok az elemek, amelyek a lakás szerves részét képezik. Ezek a belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési, felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől a vezetékek. A lakások hasznos alapterületei az OTÉK szerinti nettó alapterületek.

II.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

A megvalósulást követő és jelen alapító okirat módosításához készült/..... iktatószámú záradékolt változási vázrajz, valamint hatósági bizonyítvány alapján a tulajdonostársak kéri és kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz**, hogy az illetékes földhivatal a jelen társasházi alapító okirat módosítást és ennek megfelelően az alábbi változásokat jegyezze be, illetve az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel:

- Alulírott Tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat adjuk, illetve kérjük a Tisztelt Földhivatalt, hogy az I/B. fejezetben a 1. pontban rögzített, **Vác belterület 3105/A/3. hrsz. alatti lakás** esetében a lakás alapterületeként **112 m2 alapterületet tüntesse fel, és összevonás jogcímén jegyezze be Vác Város Önkormányzat, 1/1 arányú tulajdonjogát ezen 75 m2 területnövekményre vonatkozóan a jelen alapító okirat, változási vázrajz és hatósági bizonyítvány alapján és ezzel egyidejűleg a Vác belterület 3105/A/1. hrsz. alatti lakás különlapját szíveskedjen megszüntetni.**

III.

Szervezeti rendelkezések

A tulajdonostársak, figyelemmel a 2003. évi CXXXIII. tv. 13. §. (3). bekezdésben foglaltakra akként döntenek, hogy a társasház szervezetére és működésére a **Ptk.** közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazzák az alábbiak szerint:

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1./ A társasház tulajdoni egysége

- a) A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.
- b) A lakások a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok. A tulajdonostársakat a külön tulajdonban lévő lakások tulajdoni hányadának elidegenítése során egymással szemben elővásárlási jog nem illeti meg.
- c) A külön és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni. A társasházon belüli ingatlant megosztani, tulajdoni hányad változást eszközölni csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, aláírt és okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

- a) A tulajdonostársat a külön tulajdonban lévő lakásokra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének joga és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és jogos érdeke sérelmére.
- b) A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A tulajdonostárs köteles fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást, megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét.
- c) Jogutódlás (tulajdonosváltás) estén az „új” tulajdonostárs vonatkozásában, a jelen alapító okirat az új tulajdonos tulajdonjoga bejegyzésével hatályosul (kötelezővé és érvényessé válik), amire tekintettel a jogutódot ugyanazon jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.
- d) A Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.
- e) A külön tulajdonban lévő lakások berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek a lakások mindenkorai tulajdonosait terhelik.
- f) A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek karbantartásáról.

3./ A közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklása, használata

- a) Az épülethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult azzal, hogy e jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a közös tulajdonban lévő dologhoz (jelen pontban a továbbiakban: **dolog**) fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A birtoklás (használat) rendjét a többség akaratára és gyakorlata határozza meg. A szavazás során a tulajdonostársakat a szavazati jog tulajdoni hányadaik arányában illeti meg. A szótöbbséges határozat minden tulajdonostársra kötelező érvényű, annak végrehajtását a határozat megtámadása nem gátolja. A kisebbségben maradt és jogos

érdekében sérelmet szenvedett fél a határozatot bármikor jogosult bíróság előtt megtámadni a Társasháztv. rendelkezései szerint.

- b) Az utóbb bekövetkezett lényeges körülményváltozásokra figyelemmel a tulajdonostársak bármikor jogosultak a birtoklást (használatot) rendező határozatukat legalább szótöbbséges határozattal megváltoztatni. Ennek hiányában a bíróságtól kérhetik annak módosítását. A szótöbbséges határozat megtámadására a kisebbségben maradt tulajdonostárs jogosult.
- c) A közös tulajdonban álló dolog birtoklásán, használatán túlmenően, annak hasznosítása és a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások, a tervezett munkálatok állagmegóvó jellege tárgyában született szótöbbséges határozatot a kisebbségben maradt tulajdonostárs a bíróság előtt a határozat meghozatala után bármikor megtámadhatja. A kereset csak akkor tekinthető megalapozottnak, ha a határozat a kisebbség jogos érdekét lényegesen sértette, vagy ha az okszerű gazdálkodással ellentétes volt. A perben valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia.
- d) Az állagmegóvás és -fenntartás körébe olyan munkálatok tartoznak, melyek célja, hogy a dolog állagát megőrizték. A dolog állagát gyarapító, vagy fejlesztését célzó munkálatok nem tartoznak az állagmegóvás körébe.
- e) A rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások közé azok a munkálatok, ráfordítások, beruházások sorolandók, amelyek elvégzése nem az állagromlás, károsodás megakadályozására irányulnak és ezért nem feltétlenül szükségesek, de hasznosak és a dologgal való gazdálkodás módjához, körülményeihez képest nem követelnek aránytalanul nagy költsékezést.
- f) A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg. Ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is. A rá eső résznél magasabb mértékű költsékezést teljesítő tulajdonostársat a többiekkel szemben megtérítési követelés illeti meg.
- g) Az állag megóvását, fenntartását szolgáló, indokolt munkálatokhoz sem többségi, sem egyhangú határozat nem szükséges, azt bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni, elvégeztetni. Amennyiben azonban annak mértéke meghaladja a rendes gazdálkodás szempontjai szerint indokolt összeget, annak elvégzése csak a tulajdonostársak egyhangú határozata alapján történhet. Ha az állagmegóvó munka elvégzését az egyik tulajdonostárs határozta el, a többi tulajdonossal szemben őt értesítési kötelezettség terheli még a kiadások felmerülte előtt. Az előzetes értesítés csak akkor mellőzhető, ha az állagsérelem elhárítása azonnali beavatkozást igényel, és a késedelem további károsodáshoz vezethet. Abban az esetben, ha a tulajdonostársak között az értesítést követően támad vita a munkálatok jellege, szükségessége körében, a kisebbségben maradt tulajdonostárs a többségi határozatot megtámadhatja.
- h) A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, továbbá az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez. A tulajdonostársak egyetértése előfeltétele az érintett munkák megkezdésének, illetve a szerződés megkötésének. Ennek hiányában az egyik tulajdonostárs önkényesen a tervezett beruházást akkor sem kezdheti meg, ha annak költségeit maga kívánja viselni. Ellenkező esetben tulajdonostársai, jogellenes magatartása miatt követelhetik a munkálatok leállítást, az eredeti állapot helyreállítását és a felmerült költségek, illetve az okozott károk megtérítését is.

IV.

A közös tulajdon elidegenítése

A tulajdonostársak a jelen okiratban felhatalmazást adnak arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a jövőbeli közösség gyakorolhatja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Az elidegenítéshez a tulajdonostársak legalább 2/3-os igenlő szavazata szükséges. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. Az erről szóló határozatot közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és azt az ingatlan-nyilvántartáshoz be kell nyújtani.

V.

Egyéb rendelkezések

1. A társasház-tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető Földhivatalhoz.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Társasháztv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
3. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
4. A Tulajdonostársak jelen okirat aláírásával a Társasház módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratának elkészítésére, ellenjegyzésére és az illetékes földhivatal előtti eljárásra a **Dr. Szilágyi Botond Ügyvédi Irodát** (székhelye: 1054 Budapest, Alkotmány utca 4. I. emelet 2., eljár: Dr. Szilágyi Botond ügyvéd, KASZ: 36073719) hatalmazzák meg, aki a meghatalmazást jelen változásokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Vác, 2022.

Tulajdonostársak aláírása:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

MERIDIÁN Földmérési Szolgáltató Közkereseti Társaság

☎: 2600 Vác, dr. Csányi L. krt. 86. e-mail: nagybelavac@gmail.com ☎: (06-30) 270-8373

Munkaszám: F – 1027/2022**Vác 3105 hrsz****Adatszolgáltatás iktatószáma: 2- 905 - 2022****MŰSZAKI LEÍRÁS****1. A munka megnevezése:****2600 Vác, Március 15. tér 17. társasház módosítás****2. A megbízó neve és címe:****Vác Város Önkormányzat, 2600 Vác, Március 15. tér 11.****3. Felhasznált alapadatok:****A Váci Földhivatal által részemre a 2-905-2022 számon kiadott földmérési adatok****4. A munkához használt mérőműszer típusa és gyári száma:****5. A munka elkészítésének rövid leírása:**

A váci 3905 helyrajzi számú ingatlanon 10 egységből álló társasház áll: kettő üzlethelyiség és nyolc lakás. A megbízás az egyik üzlethelyiségnek és a hozzá kapcsolandó lakásnak az összevonására vonatkozik.

Az érintett üzlethelyiség és a hozzá kapcsolandó lakás helyiségeit felmértem, a mérési adatokból szerkesztettem meg a társasházalapító okirat módosításához szükséges vektoros alaprajzot. A társasház többi lakásának valamint a közös helyiségeknek a felmérése nem történt meg, ezért a számításokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területi adatokkal végeztem el. A tulajdoni illetőségeket (eszmei hányadokat) a módosított területek alapján számítottam. Az érintett két albetét együttes területe az eredetihez képest 1 négyzetméterrel tér el, az eltérés kerekítésből származik.

A munkavégzés során az ingatlan, és az épület lépcsőházainak címkoordinátája változatlan.

6. A munkára vonatkozó egyéb feljegyzés:

A lakóház és tartozékai az ingatlan-nyilvántartási térképen már szerepelnek, ezért épületváltozásra vonatkozó változási vázrajz készítésére nincs szükség.

7. A munkavégzéskor tapasztalt eltérések és dokumentáció hivatkozások:**8. A munka minőségét tanúsító neve, ingatlanrendezői jogosultságának száma:**

Nagy Béla földmérő mérnök, igazolvány száma: 6456

Ingatlanrendezői minősítés száma: 0225/1990

Kamarai jogosultság: GD-T (MK: 13-3672)

9. Az ingatlan címkoordinátái:

Az ingatlan és a lakóház, valamint az egyes lakások bejáratához tartozó címkoordináták változatlanok.

10. A társasházban közös tulajdonba kerül:

jelen munka során nem vizsgáltam

11. A társasház alapító okiratának változását követően a társasházi különlapok az alábbiak szerint módosulnak:

1. számú üzlethelyiség különlapja megszűnik, a változást követően 3105/A/3 különlapba olvad

2. számú üzlethelyiség: 2600 Vác, Március 15. tér 17. földszint 2.

Társasházi különlap száma: 3105/A/2

összesen 119 m² alapterületű üzlethelyiség
valamint a közös tulajdonban álló részekből

186/1000 illetőséggel

3. számú üzlethelyiség: 2600 Vác, Március 15. tér 17. földszint 1.

Társasházi különlap száma: 3105/A/3

összesen 112 m² alapterületű üzlethelyiség
valamint a közös tulajdonban álló részekből

175/1000 illetőséggel

4. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. földszint 4.

Társasházi különlap száma: 3105/A/4

összesen 39 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

61/1000 illetőséggel

5. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. földszint 5.

Társasházi különlap száma: 3105/A/5

összesen 32 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

50/1000 illetőséggel

6. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. emelet 6.

Társasházi különlap száma: 3105/A/6

összesen 108 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

168/1000 illetőséggel

7. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. emelet 7.

Társasházi különlap száma: 3105/A/7

összesen 31 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

48/1000 illetőséggel

8. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. emelet 8.

Társasházi különlap száma: 3105/A/8

összesen 71 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

111/1000 illetőséggel

9. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. emelet 9.

Társasházi különlap száma: 3105/A/9

összesen 64 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

100/1000 illetőséggel

10. számú lakás: 2600 Vác, Március 15. tér 17. emelet 10.

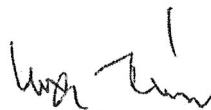
Társasházi különlap száma: 3105/A/10

összesen 65 m² alapterületű lakás
valamint a közös tulajdonban álló részekből

101/1000 illetőséggel

Megjegyzés: az egyes tulajdonosokat megillető eszmei hányadok számítása a lakások és a nem lakás céljára szolgáló, külön tulajdonba kerülő ingatlanrészek alapterületének figyelembevételével, a 7/2020. (VI.10.) MvM rendelettel módosított 8/2018.(VI.29.) AM rendelet 33.§.(9) bekezdése szerint történt.

Vác, 2022. május 13.



Nagy Béla

NAGY BÉLA okl. mérnök
ingatlanrendező földmérő
IRM: 0225/1990 MK: 13-3672 GD-T
2600 Vác, Dr. Csányi L. krt. 86. III/15.