

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2020. decemberi ülésére

Szám: Kt/12-~~8~~/2020.
Tárgy: Horváth Mihály u. 19. szám alatti Társasház alapító okiratának módosítása

Melléklet: 18 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. dr. Varga Borbála ügyvezető
Készítette: dr. Szász Imola vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Szász Imola vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 20. oldal

Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: zárt ülés (Mötv. 46. § (2))

Törvényességi
véleményezésre
bemutatva:

Jegyzői Kabinet jogi referense

.....
..

Törvényességi
észrevétel:

dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre
megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre
megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

.....

*Tisztelt Polgármester Asszony!***Tárgy: Horváth Mihály utca 19. szám alatti Társasház alapító okiratának módosítása**

A Vác, 2450 hrsz-ú, Horváth Mihály utca 19. szám alatti társasház tulajdonostársai azzal a kérelemmel fordultak Vác Város Önkormányzatához, mint tulajdonostárshoz, hogy járuljon hozzá a társasház alapító okiratának módosításához és a szervezeti és működési szabályzat elfogadásához.

A társasházban egy önkormányzati lakás található, 2450/A/2. hrsz. alatt, összesen 19,8 m² alapterülettel, valamint a lakás felett elhelyezkedő padlástér 19,8 m² alapterülettel, a pincében található tárolóval (6,3 m²) és a melléképületben található tároló (7,3m²), a közös tulajdonból hozzá tartozó 140/1000-ed tulajdoni hányaddal és a társasházi okiratokon 2-es számmal jelölt lakáskertész kizárólagos használati jogával.

A társasházi alapító okirat módosításának indoka az, hogy több albetétnél tulajdonosváltozásra került sor és egy lakás felett beépítésre került a tetőtér, illetve egy lakás (fsz. 1.) tulajdonosa kéri az ingatlan feletti tetőtér-rész beépítéshez való hozzájárulást. A tetőtér beépítések a közös tulajdoni hányadot nem érintik, mivel a beépítési szándékkal érintett rész külön tulajdonban áll és a már beépített tetőtér-rész is külön tulajdonban állt már a beépítést megelőzően is. A társasházi alapító okirat módosításához való hozzájárulással egyidejűleg, a fsz 1. szám alatti albetéthez tartozó tetőtéri (alapító okiratban padlástér megnevezésű) ingatlanrész beépítéséhez való hozzájárulás megadására is irányul a kérelem.

A társasházi alapító okirat módosítás nem eredményezi az Önkormányzat tulajdonában álló albetét és ahhoz a társasházi közös tulajdonból kapcsolódó tulajdoni hányad változását, illetve az ingatlan használatában sem következik be változás.

A szervezeti és működési szabályzat elkészítésének indoka a közös képviselői mandátum határozatlan időre történő módosítása, mivel ennek hiányában nincs mód banki megtakarítási számlanyitásra, továbbá az villanyórák áthelyezésével kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez is indokolt lenne a szervezeti és működési szabályzat elfogadása. A villanyórák áthelyezése azért szükséges, mert az ELMÜ a jelenlegi vezetékeket életveszélyesnek minősítette, így ezen munkálatok mielőbbi elvégzése indokolt.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (1) és (6) bekezdései alapján:

„(1) Az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

(6) A közgyűlés határozata alapján - ha az (1)-(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.”

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből következik, hogy az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A kérelemhez csatoltan, benyújtásra került a társasház jelenlegi alapító okirata, alapító okirat módosításának tervezete és a szervezeti és működési szabályzat tervezete.

A hivatkozott jogszabályhelyek és a rendelkezésre álló okiratok alapján megállapítható, hogy a társasházban lévő önkormányzati tulajdonban nem eredményez változást a társasházi alapító okirat módosítás, illetve a szervezeti és működési szabályzat elfogadása.

Határozati javaslat

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy hozzájárul Vác, 2450 hrsz-ú, Horváth Mihály utca 19. szám alatti társasház alapító okiratának módosításához, szervezeti és működési szabályzatának elfogadásához az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal és a 2450/A/1 hrsz-ú albetét lakásrésze felett elhelyezkedő, 36,8 m² alapterületű, a 2450/A/1 hrsz-ú albetét részét képező padlástér, albetét-tulajdonos általi beépítéséhez, annak az albetét lakás-részéhez csatolásához.

Határidő: 2021. február 28.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2020. december 07.

Melléklet:

1. számú melléklet: Kérelem
2. Társasház alapító okirata
3. Társasház alapító okiratának módosítás tervezete
4. Szervezeti és működési szabályzat tervezete

dr. Szász Imola s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Zimbra

szasz.imola@vacholding.hu

Fwd: Horváth M. utca 19

Feladó : dr. Varga Borbála <varga.borbala@vacholding.hu>

V, 2020. nov.. 29., 20:39

Tárgy : Fwd: Horváth M. utca 19

5 melléklet

Címzett : Szász Imola <szasz.imola@vacholding.hu>**Másolatot kap :** Csorba Krisztina <csorba.krisztina@vacholding.hu>

dr. Varga Borbála ügyvezető Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34. Telefon: 06/27-510-107E-mail: varga.borbala@vacholding.hu Web: www.vacholding.hu

----- Továbbított üzenet -----

Feladó: Palásti Gábor <gabor.palasti@vacholding.hu>

Címzett: varga borbala <varga.borbala@vacholding.hu>

Elküldött üzenetek: Sun, 29 Nov 2020 19:25:24 +0100 (CET)

Tárgy: Horváth M. utca 19

Kedves dr. Varga Borbála!

Mellékelten megküldöm a társasház alapító okirat módosításunkat amire azért lenne szükség mert új tulajdonosai vannak a társasháznak és be is építették 2 lakás fölé is a tető teret ami már az előző okiratban is külön tulajdon volt így a tulajdoni hányad nem változik.

Mellékelem az szmsz tervezetet is mert szeretnénk közös képviselői mandátumomat határozatlan időre hosszabbítani mert anélkül nem tudunk megtakarítási számlát nyitni a bankba és a villany órák áthelyezése miatt erre szükség lenne mert az elmű életveszélyesnek ítélte a mostani vezetékeket. Az elmű is kéri az alapító okiratot amin a megfelelő tulajdonos feltüntetése célszerű.

Kérdés lenne hogy a villany óra az önkormányzat nevére van vagy a bérlő nevére?

Szeretnénk lakógyűlést tartani 2020.12.16. án 17 órától itt a társasházban fsz.3 lakásban amin az alábbi napi rendi pontokat egyeztetnénk.

- Alapító okirat aláírása
- Szmsz aláírása
- Villanyórák áthelyezésének megbeszélése
- fsz. 1 számú ingatlan tetőtér beépítéséhez hozzájárulás aláírása.

Kérem jelezzon vissza kinek a nevére címére írjak meghívót a lakógyűlésre.

Kérem véleményezze az alapító okirat tervezetet és az Szmsz tervezetet.

Kérem írja meg az önkormányzat milyen módon tudja aláírni.

Mellékelem a régi alapító okiratokat is hogy össze tudja hasonlítani.

Üdvözlettel
Palásti Gábor

**A Vác, 2450 hrsz-ú, Vác, Horváth Mihály utca 19. szám alatti
társasház alapító okiratának módosítása**

(egységes szerkezet)

amely létrejött

Palástiné Kovács Hajnalka (

Palásti Gábor (

Vác Város Önkormányzata (adószáma:, statisztikai számjele:,
törzsszám:.....székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; képviseli: Matkovich Ilona
polgármester)

Palástiné Kovács Hajnalka

Palásti Gábor (

Baráth Aurélia Ágnes (

Varju Csaba (

-meghatalmazással képviseli: **Baráth Aurélia Ágnes** (szülői

Palástiné Magyar Csilla (

Palásti Károly (

....., mint tulajdonostársak

között az alulírott helyen és napon:

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - személyi tulajdonba kerülnek, azzal hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és a Szervezeti Működési Szabályzatban foglaltak szabályozzák.

I

Közös tulajdon:

A közös tulajdoni részek számításának alapja: a lakások, a tetőrész, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek (pince, tároló) teljes alapterülete.

A külön tulajdon a tulajdonostársakat - a közös tulajdonból hozzá tartozó hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg:

- I. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad az ingatlanhoz tartozó földrészlet (telek) 673 m² területtel.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, a homlokzati vakolás, a közös helyiségek belső vakolata, a pince és földszinti zárófüdém a rajta lévő feltöltéssel.
- III. A bejárat kapu, a hozzá tartozó II. jelű kapubejárattal, 7,6 m² alapterülettel.
- IV. A tervrajzon V. jelű pincefolyosó, 6,3 m² alapterülettel.
- V. A vízvezeték-hálózat, a közös vízmérő órától a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.
- VI. Az utcai fővezetékbe való bekötésétől a szennyvízcsatorna alap és ejtővezetékei, a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig.
- VII. Az elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig.
- VIII. A gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig.

Az alapító okirat, illetve a jelen módosítása utána jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelési tárgy, amely a Ptk és a 2003. évi CXXXIII tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

II

Külön tulajdon

Az alapító okirat a külön tulajdonokra vonatkozó rendelkezéseinek 5. pontja, a 2450/A/5. hsz-ú albetétre vonatkozó rendelkezése - tetőbeépítés folytán - az alábbiak szerint módosul:

1. A váci földhivatalnál bejegyzett **2450/A/1** helyrajzi számú ingatlan Palástiné Kovács Hajnalka és Palásti Gábor tulajdonosokat illeti 1/2-1/2 arányban a terv-rajzon 1. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 25,3 m² és konyha 11,5 m², összesen **36,8 m² alapterülettel**, valamint a lakás felett elhelyezkedő padlástér 36,8 m² alapterülettel melyhez hozzá tartozik a fűdém és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 1. jelű tároló 5,88 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 1. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **229/1000**, azaz kettőszázhuszonkilenc-ezred rész-illetősége, továbbá a tervrajzon 1-es számmal jelölt kertrész kizárólagos használata.
2. A váci földhivatalnál bejegyzett **2450/A/2** helyrajzi számú ingatlan Vác Város Önkormányzata tulajdonost illeti 1/1 arányban a tervrajzon 2. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 13,2 m² és konyha 6,6 m², összesen **19,8 m² alapterülettel**, melyhez hozzá tartozik a lakás felett elhelyezkedő padlástér 19,8 m² alapterülettel és a hozzá tartozó fűdém és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 2. jelű tároló 6,3 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 2. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **140/1000**, azaz egyszáznegyven-ezred részilletősége, továbbá a tervrajzon 2-es számmal jelölt kertrész kizárólagos használata.

3. A váci földhivatalnál bejegyzett **2450/A/3** helyrajzi számú ingatlan Palástiné Kovács Hajnalka és Palásti Gábor tulajdonosokat illeti 1/2-1/2 arányban a tervrajzon 3. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: földszinten szoba 22,85 m² és konyha 5,77 m², valamint fürdő 4,17 m², valamint a lakás és kapubejáró felett beépített tetőtérben elhelyezkedő 3 szoba 33,55 m², valamint fürdő 2,89 m² és közlekedő 4,4 m², **összesen 73,63 m² alapterülettel**, melyhez hozzá tartozik a földem és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 3. jelű tároló 4,4 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 3. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **225/1000**, azaz kettőszázhuszonöt-ezred részilletősége, továbbá a tervrajzon 3-as számmal jelölt kertrész kizárólagos használata.
4. A váci földhivatalnál bejegyzett **2450/A/4** helyrajzi számú ingatlan Baráth Aurélia Ágnes és Varju Csaba tulajdonosokat illeti 1/2-1/2 arányban a tervrajzon 4. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: földszinten szoba 18,01 m² és konyha 6,0 m², és fürdő 6,9 m², valamint a beépített tetőtérben elhelyezkedő 2 szoba 8,3 m² és 12,55 m² és fürdő 2,87 m² és közlekedő **összesen 62 m² alapterülettel** melyhez hozzá tartozik a földem és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 4. jelű tároló 4,4 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 4. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és 4/b jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **199/1000**, azaz egyszázkilencvenkilenc-ezred részilletősége, továbbá a tervrajzon 4-es számmal jelölt kertrész kizárólagos használata.
5. A váci földhivatalnál bejegyzett **2450/A/5** helyrajzi számú ingatlan Palástiné Magyar Csilla és Palásti Károly tulajdonosokat illeti 1/2-1/2 arányban a tervrajzon 5. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: földszinten szoba 11,27 m² és konyha-étkező-nappali 29,83 m², valamint fürdő 4,77 m², **valamint a lakás felett beépített tetőtérben elhelyezkedő 2 szoba 16,62 m² és 14,90 m², valamint fürdő 5,81 m² és folyosó 7,71 m², összesen 95,86 m² alapterülettel**, melyhez hozzá tartozik a földem és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 5. jelű tároló 6,3 m² alapterülettel, és a közös tulajdonban maradó részek **207/1000**, azaz kettőszázhet-ezred részilletősége, továbbá a tervrajzon 5-ös számmal jelölt kertrész kizárólagos használata.

III

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonosok kérik, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az 5. számú albetét tulajdoni lapján a lakás alapterületét és a szobák számát a jelen módosított alapító okiratban foglaltaknak megfelelően módosítsa. (A közös tulajdonból az egyes albetétekhez tartozó eszmei tulajdoni hányadok változatlanok maradtak, mivel az alapító okiratnak egy korábbi módosítása szerint a padlástér a közös tulajdoni részek számításának alapját képezte.)

IV

Egyéb rendelkezések

A kizárólagos használatban álló, de egyébként közös tulajdont képező ingatlanrészek fenntartásával, felújításával kapcsolatos költségeket kizárólag az a tulajdonos köteles viselni, aki az ingatlanrész kizárólagos használatára jogosult.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaikra.

A tulajdonostársak az egymás közötti jogviszonyaikat a Szervezeti és Működési Szabályzatban szabályozzák, erre tekintettel az alapító okirat rendelkezéseit „A tulajdonostársak egymás közti viszonya, rendelkezés, birtoklás használat” fejezetétől hatályon kívül helyezik.

Alapítók a jelen okirat aláírásával megbízzák **dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvédet** (1088 Budapest, Rákóczi út 17. I/4., kamarai nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara Ü-15210, KASZ: 36063886) ügyvédet a napján aláírt alapító okirat módosításának elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a jelen alapító okirat aláírásával meghatalmazzák, hogy a társasház alapításának bejegyzése ügyében a képviseletükben a PMKH Földhivatali Osztálya előtt az ügyvédekről szóló 2017. LXXVIII. törvényben meghatározott jogkörben teljes jogkörben eljárjon.

Vác, 2020.....

Palástiné Magyar Csilla
tulajdonos

Palásti Károly
tulajdonos

Vác Város Önkormányzat
tulajdonos
képviselő: Matkovich Ilona polgármester

Kovács Hajnalka
tulajdonos

Palásti Gábor
tulajdonos

Baráth Aurélia Ágnes
tulajdonos

Varju Csaba
tulajdonos
képviseli: Baráth Aurélia Ágnes

Az alapító okirat módosítását készítettem és ellenjegyzem:
Vác, 2020. napján

Dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvéd
1088 Budapest, Rákóczi út 17. I/4.
Budapesti Ügyvédi Kamara KASZ:36063886

Társasház alapító okirat módosítása

a Vác, Horváth Mihály u. 19. szám alatti társasház alapító okiratának módosításáról, amelyet kötöttek a társasház tulajdonosaiként

1./ váci 2450/A/1 hrsz.

Nagy László (tulajdoni illetőség: 1/2)

(született: ...)

Nagy Zsolt (tulajdoni illetőség: 1/2)

(

Nagy Jánosné (özvegyi jog jogosult, illetőleg holtigtartó haszonélvezeti jog jogosult)

2./ váci 2450/A/2 hrsz.

Vác Város Önkormányzat (tulajdoni illetőség: 1/1)

(székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11.; képviseli: Dr. Bóth János polgármester)

3./ váci 2450/A/3 hrsz.

Kovács Hajnalka (tulajdoni illetőség: 1/2)

(

Palásti Gábor (tulajdoni illetőség: 1/2)

(

4./ váci 2450/A/4 hrsz.

Baráth Aurélia Ágnes (tulajdoni illetőség: 1/2)

(

Varju Csaba (tulajdoni illetőség: 1/2)

(

- képviseli: **Baráth Aurélia Ágnes** (született: ...)

(

5./ váci 2450/A/5 hrsz.

Sztrégovai Zoltán (tulajdoni illetőség: 1/1)

(

A jelen okiratban megnevezett szerződő felek, mint tulajdonostársak a névezett társasház alapító okiratát az alábbiak szerint módosítják, egészítik ki illetőleg foglalják egységes szerkezetbe.

Baráth Aurélia Ágnes
Baráth Aurélia Ágnes
Nagy László

Sztrégovai Zoltán
Nagy Jánosné
Nagy Zsolt

DR. JUHÁSZ
Ügyvéd
2600 Vác, Mézes
Postacím: 2601 V

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - személyi tulajdonba kerülnek, azzal hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A társasház tulajdon megosztása:

Közös tulajdon:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad az ingatlanhoz tartozó földrészlet (telek) 673 m² területtel.
2. Alap-, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, a homlokzati vakolás, a közös helyiségek belső vakolata, a pince és földszinti zárófüdém a rajta lévő feltöltéssel.
3. A bejárat kapu, a hozzá tartozó II. jelű kapubejárat, 7,6 m² alapterülettel.
4. A tervrajzon V. jelű pincefolyosó, 6,3 m² alapterülettel.
5. A vízvezeték-hálózat, a közös vízmérő órától a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.
6. Az utcai fővezetékbe való bekötésétől a szennyvízcsatorna alap és ejtővezetékei, a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig.
7. Az elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig.
8. A gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig.

Külön tulajdoni illetőségek:

1. A váci földhivatalnál bejegyzett 2450/A/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 25,3 m² és konyha 11,5 m², összesen 36,8 m² alapterülettel, valamint a lakás felett elhelyezkedő padlástér 36,8 m² alapterülettel és a hozzá tartozó fűdém és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 1. jelű tároló 5,88 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 1. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **229/1000**, azaz kettőszázhuszonkilenc-ezred rész-illetősége a tervrajzon 1-es számmal jelölt lakáskertész kizárólagos használati jogával.
2. A váci földhivatalnál bejegyzett 2450/A/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 13,2 m² és konyha 6,6 m², összesen 19,8 m² alapterülettel, valamint a lakás felett elhelyezkedő padlástér 19,8 m² alapterülettel és a hozzá tartozó fűdém és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 2. jelű tároló 6,3 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 2. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **140/1000**, azaz egyszáznegyven-ezred rész-illetősége a tervrajzon 2-es számmal jelölt lakáskertész kizárólagos használati jogával.
3. A váci földhivatalnál bejegyzett 2450/A/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 22,85 m² és konyha 5,77 m², valamint fürdő 4,17 m², valamint a lakás és kapubejáró felett beépített tetőtérben elhelyezkedő 3 szoba 33,55 m², valamint fürdő 2,89 m² és közlekedő 4,4 m², összesen 73,63 m² alapterülettel és a hozzá tartozó fűdém és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 3. jelű tároló 4,4 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 3. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek **225/1000**, azaz kettőszázhuszonöt-ezred rész-illetősége a tervrajzon 3-as számmal jelölt lakáskertész kizárólagos használati jogával..

Palkó G. Baráth Aurélio
Alm. L. V.

Stancsani Zoltán

DR. JUHÁSZ BÉLA

Ügyvéd

2610 Vác, Mézeskalács u. 1.

4. A váci földhivatalnál bejegyzett 2450/A/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 19,8 m² és konyha 7,6 m², fürdő 3,5 m² összesen 30,9 m² alapterülettel, valamint a lakás felett elhelyezkedő padlástér 30,9 m² alapterülettel és a hozzá tartozó földem és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 4. jelű tároló 4,4 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 4. jelű tároló 7,3 m² alapterülettel és 4/b jelű tároló 2,15 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek 199/1000, azaz egyszázkilencvenkilenc-ezred részilletősége a tervrajzon 4-es számmal jelölt lakáskertész kizárólagos használati jogával.
5. A váci földhivatalnál bejegyzett 2450/A/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt lakás az alábbi helyiségekkel: szoba 17,2 m², konyha 12,4 m² és kamra 1,7 m², összesen 31,3 m² alapterülettel, valamint a lakás felett elhelyezkedő padlástér 31,3 m² alapterülettel és a hozzá tartozó földem és tetőszerkezet, valamint a pincében lévő (1. mellékleten) 5. jelű tároló 6,3 m² alapterülettel, ezen kívül a melléképületben lévő 5. jelű tároló 9,5 m² alapterülettel és a közös tulajdonban maradó részek 207/1000, azaz kettőszázhet-ezred részilletősége a tervrajzon 5-ös számmal jelölt lakáskertész kizárólagos használati jogával.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A tulajdonosok kérik, hogy a Váci Körzeti Földhivatal a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítése, az egyes öröklakásokat pedig az 1–5. szám alatt felsorolt közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A tulajdontársak egymásközi viszonya, rendelkezés, birtoklás, használat:

Rendelkezés a külön tulajdoni illetőséggel:

Mindegyik tulajdonostárs a saját tulajdoni illetőségével a társasházi törvény, jelen okirat, a tulajdonostársak és általában a közös tulajdonban lévő dolgokra vonatkozó jogok és kötelezettségek korlátai között, úgy élők között, mint halál esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. A jogutódot ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik, mint a jogelődöt.

A társasház tulajdoni illetőségek oszthatatlansága és egysége:

A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban levő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg, mint tulajdont, átruházni vagy megterhelni.

Valamely önálló ingatlant megosztani, vagy akár egészben más társasház-tulajdoni illetőséggel egyesíteni csak valamennyi tulajdonostárs okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

A társasház építményrészeinek használata:

1./ A külön tulajdoni illetőségek használata:

A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt mindenkor tulajdonosa rendeltetésének megfelelően, szabadon használja, a használatot akár bérlet útján, akár egyébként másnak átengedheti. Egyik tulajdonostárs sem jogosult a rendeltetészerű használatól, a többi tulajdonostárs sérelmére, a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül eltérni. A lakások csak olyan célra használhatók, amely a lakáshasználat fogalmát és törvényes kereteit nem haladja meg. Amennyiben bármely tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt másnak a használatára

Barabás Aurél, Házvezető

Nagy Károly Házvezető

DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u.
Postacím: 2601 Vác, Pf. 1:

átengedi, a hasznával egyetemlegesen felel mindazokért a károkért, amelyet az a rendeltetésellenes használattal valamelyik tulajdonostársnak, vagy a közösségnek okoz.

Amennyiben a tulajdonostárs a lakás és ahhoz tartozó helyiségek rendeltetésszerű használatára vonatkozó kötelezettségének nem tenne eleget, úgy a többi tulajdonostárs összessége, vagy közös képviselőjük jogosítva van a tulajdonostársat, illetve a lakás használóját a rendeltetésszerű használatra felhívni. A felhívás eredménytelensége esetén a közös képviselő jogosítva van a tulajdonostárs költségére mindazon intézkedéseket megtenni, amelyek a ház rendjének, a lakás állagának, a tulajdonostársak sérelmének megszüntetése érdekében szükségesek.

A tulajdonostársaknak jogukban áll hatósági engedély alapján, a mindenkor érvényes építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdonukat képező építményrészekben építkezni, s az építményrész belső beosztását a főfalak érintetlenül hagyása mellett megváltoztatni, amennyiben ez az épület, vagy egy részének állagát nem veszélyezteti.

Építkezés, vagy általában az építményrészben eszközrendező változtatás esetén a tulajdonostárs köteles a tervbe vett munkákról a közös képviselőt értesíteni, aki köteles a tervezett munkálatokról a jelentést az összehívandó közgyűlés elé terjeszteni. A közgyűlés a munkák megengedhetőségéről egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonostársakat elővásárlási, előbérleti jog nem illeti meg.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

2./ A közös tulajdonban maradó részek használata:

A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használatát sem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni. A használat során egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű használat mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el saját kizárólagos használatára, a többiek hozzájárulása nélkül.

Tilos a közös építményrészekben olyan építkezés, vagy átalakítás, amely az épület állagát veszélyezteti, vagy a tulajdonostársak érdekét sérti.

A közös telek és közös tulajdonban maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával kapcsolatos ügyeket általában a közös képviselő intézi. A tulajdonostársak azonban fenntartják maguknak azt a jogot, hogy a közgyűlés állapítsa meg a használat és kezelés módját.

Amennyiben valamely közös tulajdonban maradó vagyontárgy elpusztul, annak pótlásáról gondoskodni kell. Bármely tulajdonostárs által gondatlanságból, vagy szándékosan okozott rongálódás kapcsán felmerülő kárt a károkozónak kell megfizetnie.

3./ A közösségben maradó részek biztosítása, fenntartása:

A közös részek biztosítása a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Biztosítás esetén, ha kár következik be, a biztosítás alapján kifizetett kártérítés összegét a kár helyreállítására kell felhasználni.

A közös tárgyak, épületrészek javítási és karbantartási költsége, továbbá a használatból eredő rongálódás, elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonostársak közös költségei. Ettől a szabálytól annyiban lehet helye eltérésnek, ha a rongálódás, elpusztulás valamelyik tulajdonostárs, vagy az ő jogán más használó szándékos, vagy gondatlan magatartásának, vagy a rendeltetésellenes használatának következtében állt elő, mert ez esetben a

Pali G. Barátok Párja
Cég Nagy László

Stargovai Zoltán
Nagy Jánosné Nagy Katalin

J. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.

helyreállításért a kárt okozó, rendeltetésellenes használata esetén, ha nem a tulajdonostárs a használó, úgy a használó és a tulajdonostárs egyetemlegesen felel.

4./ A közterhek és a közös költségviselés szabályai:

A közös telek, közös építményrészek, közös felszerelések és egyéb közös berendezések, ideértve az udvar és az utcafront kötelező rendben tartásának költségeit és közterheit, a karbantartás, felújítás költségeit a tulajdonostársak egymás között és harmadik személlyel szemben 1/5 részarányban tartoznak viselni.

Ilyen arányban viselik a tulajdonostársak azokat a közterheket és közüzemi költségeket (vízdíj, csatornahasználati díj stb.) is, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik, kivéve ha jogszabály egyes közüzemi díjak, közterhek megfizetésére vonatkozóan ettől eltérően rendelkezik, mert ilyen esetben a jogszabály rendelkezései az irányadók.

A közös képviselő:

1./ A közös képviselő jogállása:

A tulajdonostársak a közös ügyek intézésére maguk közül közös képviselőt választanak. A közös képviselő díjazása kérdésében a közgyűlés dönt. A közös képviselő készkiadásait, esetleges díjazását a költségvetés terhére kell kifizetni. A közös képviselő megbízása 3 évre szól, de a megbízást a közgyűlés bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közösségből folyó valamennyi ügy intézése, kivéve azokat, amelyek a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak.

A közös képviselő köteles a jelen alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni, a hátralék és járulékaik behajtását intézni, az ehhez szükséges intézkedéseket foganatosítani.

A közös képviselő hatáskörére harmadik személlyel szemben a társasházi törvény rendelkezései az irányadók. A közös képviselő a közösségből folyó ügyek körében képviseli a tulajdonostársakat a hatóságokkal, harmadik személyekkel szemben és fel van jogosítva mindazokra a jognyilatkozatokra, amelyek a társasház közös ügyeinek vitelével rendszerint együtt járnak. A közös képviselőnek e jogát a tulajdonostársak nem korlátozhatják.

A közös képviselő a tulajdonostársak irányában köteles a jelen okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan ragaszkodni és a tulajdonostársak érdekeit mindenben szem előtt tartani. A közös képviselőt egyes tulajdonostársak nem utasíthatják, de kéréseiket meghallgatni köteles, amennyiben pedig a közösség érdekeivel nem ellentétes, teljesíteni. Intézkedése ellen az azt kifogásoló tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, a közgyűlés az intézkedést helybenhagyhatja, vagy megváltoztathatja.

2./ A közös képviselő számadása:

A közös képviselő a tulajdonostársak kérésére köteles számadásait lezárni és a számadást igazoló okiratokat, betekintés végett, arra alkalmas helyen a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátani. A közgyűlés a közös képviselő számadási kötelezettségét a fentiektől eltérően is megállapíthatja.

A számadásoknak tartalmazniuk kell az összes bevételeket és kiadásokat, bevételi forrásokat, különös tekintettel a társ tulajdonosok közös költség-hozzájárulásaira befizetett összegekre, az ezekből fennálló hátralékokra, továbbá tartalmaznia kell a kiadások részletezését időrendi sorrendben.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában az összehívandó közgyűlés határoz.

3./ A tulajdonostársak egyhangú szavazással Palásti Gábort a társasház közös képviselőjének a mai nappal megválasztották; megbízása 3 évre szól.

Palásti Gábor
Barabás Árpád
Nagy László

Sztráposi Zoltán
Nagy Gábor
Nagy Zoltán

DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.

A közgyűlés:

A tulajdonostársak évente egy rendes közgyűlést tartanak, legkésőbb május végéig. Ha a közgyűlés hatáskörében tartozó ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést haladéktalanul össze kell hívni. A rendkívüli közgyűlés egybehívását bármely tulajdonostárs az ok közlése mellett kérheti.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Szükség esetén a közgyűlést az érdekeltek kérésére, két tag aláírásával, a közös képviselő intézkedésének hiányában is összehívottnak kell tekinteni. A közgyűlésre az érdekelteket a meghívó és a tárgysorozatok közlésével, ajánlott levél, vagy e célra szolgáló meghívó aláírásával kell meghívni.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat felszólalási és tulajdoni részarányának megfelelő szavazati jog illeti meg. A felszólalási és a szavazati jogot megbízott útján is lehet gyakorolni. Az írásbeli megbízást a közös képviselőnek kell átadni. Azok a tulajdonostársak, akiket egy társasházi öröklakás tulajdona közösen illet, felszólalási és szavazati jogukat közösen jogosultak gyakorolni. Amennyiben közöttük megegyezés nem jött létre a jogok gyakorlását illetően, úgy azt a tulajdonostársat illeti meg a szavazati jog, akinek tulajdonjogát előbb jegyezték be a telekkönyvbe.

A közgyűlést esetenként megválasztott elnök vezeti. Határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük szerint számított egyszerű többsége szükséges. Amennyiben az összehívott közgyűlés nem határozatképes, úgy azt 8 napon belül újból össze kell hívni, az újból összehívott közgyűlés a megjelentek számától függetlenül a korábbi közgyűlés napirendjére kitűzött kérdések tekintetében határozatképes.

A közgyűlésen a megjelentek az egész tulajdoni arányuk szerint számított egyszerű szótöbbséggel hozzák határozataikat. Az elnök utoljára szavaz, a szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Irányadó ez arra az esetre is, ha az elnök szavazatával együtt is egyenlően oszlanak meg a szavazatok.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, s a jegyzőkönyvet az elnöknek és legalább egy tulajdonostársnak alá kell írnia.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz, ami a közösséget érinti és nincs a közös képviselő hatáskörébe átengedve, így különösen:

1. A számadások megvizsgálása és a felmentvény megadása, a költségvetés megállapítása, illetve az új költségvetés elfogadása.
2. Építkezés tárgyában hozandó határozat, amennyiben az építkezéshez közgyűlési jóváhagyás szükséges.
3. A kezelésnek, a használat módjának, a karbantartási munkálatoknak a megállapítása, amennyiben azt a hatáskört a közgyűlés nem ruházza át a közös képviselőre.
4. Biztosítás, állagmegóvás kérdésében hozandó határozat.
5. Közös képviselő megválasztása, díjazásának megállapítása, megbízásának visszavonása, intézkedése elleni panasz elbírálása.
6. Az alapító okirat módosítása, kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése, állagának lényeges megváltoztatása, a társasház tulajdonközösség megszüntetése felőli határozat azzal, hogy az e pontban foglaltak kapcsán hozandó határozathoz valamennyi tulajdonostárs, ideértve a külön tulajdoni illetőség valamennyi résztulajdonosát is, hozzájárulása szükséges.

A közgyűlés hatáskörébe tartozó 2., 3. és 4. pontok esetében, egyes kisebb jelentőségű vagy gyors intézkedést igénylő kérdést a közös képviselő közgyűlés tartása nélkül is a tulajdonostársak elé bocsáthat, az értesítésük mellett intézkedhet.

Patai G. Barát A. Aurelius
Nagy László

Szabó Zoltán
Nagy Jánosné

JR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskút utca 1.
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.

A társasháztulajdon-közösség megszűntetése:

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy jelen okiratban megállapított feltételek mellett maguk és jogutódaik számára békés és zavartalan társasház tulajdont alapítsanak.

Kölcsönösen kötelezik magukat, hogy ezt a közös célt tőlük telhetően előmozdítani és a társasháztulajdont fenntartani fogják. Ha valamely tulajdonostárs ismételten és súlyosan sérti a közösséget vagy az egyes tulajdonostársak érdekeit, kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételten folyamatba tett peres eljárás útján teljesítené, a többi tulajdonostárs együttesen bírói úton kérheti a tulajdonközösség megszűntetését a vétkes taggal szemben.

Egyéb rendelkezések:

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a 2003. évi CXXXIII. törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

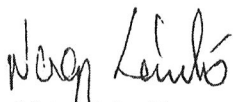
Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz.

A tulajdonostársak a jelen okiratban foglalt kérdésekben, az okiratban foglalt társasház tulajdoni viszonyukból felmerülő perek elbírálására kikötik a Váci Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

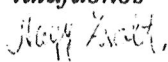
Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Juhász Béla ügyvédet (2600 Vác Mézeskalács u. 1.), hogy a jelen szerződést az általuk megadott adatokkal és feltételekkel, a fentiekben leírtak szerint készítse el és ellenjegyezze, illetőleg a földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek a jelen okiratot, a benne foglalt tartalommal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

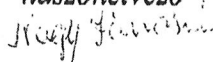
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akaratkijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon, személyazonosságuk igazolása után, ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

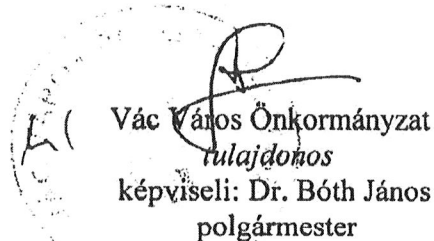
Vác, 2009. MÁJUS 20

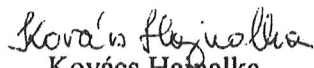


Nagy László
tulajdonos

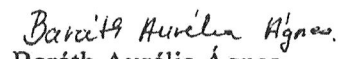
Nagy Zsolt
tulajdonos


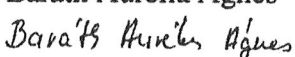
Nagy Jánosné
haszonélvező


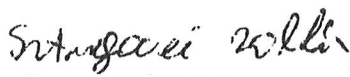

Vác Város Önkormányzat
tulajdonos
képviseleti: Dr. Bóth János
polgármester


Kovács Hajnalka
tulajdonos


Palásti Gábor
tulajdonos


Baráth Aurélia Ágnes
tulajdonos

Varju Csaba
tulajdonos
képviseleti: Baráth Aurélia Ágnes



Sztregovai Zoltán
tulajdonos
ELLENJEGYZEM, 2009. MÁJUS 20-AI
DR. JUHÁSZ BÉLA
ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.

Szervezeti és Működési Szabályzat

A tulajdonostársak egymásközi viszonya, rendelkezés, birtoklás, használat:

Rendelkezés a külön tulajdoni illetőséggel:

Mindegyik tulajdonostárs a saját tulajdoni illetőségével a társasházi törvény, jelen okirat, a tulajdonostársak és általában a közös tulajdonban lévő dolgokra vonatkozó jogok és kötelezettségek korlátai között, úgy élők között, mint halál esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. A jogutódot ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik, mint a jogelődöt.

A társasház tulajdoni illetőségek oszthatatlansága és egysége:

A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban levő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg, mint tulajdont, átruházni vagy megterhelni.

Valamely önálló ingatlant megosztani, vagy akár egészben más társasház-tulajdoni illetőséggel egyesíteni csak valamennyi tulajdonostárs okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

A társasház építményrészeinek használata:

1./ A külön tulajdoni illetőségek használata:

A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt mindenkor tulajdonosa rendeltetésének megfelelően, szabadon használja, a használatot akár bérlet útján, akár egyébként másnak átengedheti. Egyik tulajdonostárs sem jogosult a rendeltetésszerű használatról, a többi tulajdonostárs sérelmére, a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül eltérni. A lakások csak olyan célra használhatók, amely a lakáshasználat fogalmát és törvényes kereteit nem haladja meg. Amennyiben bármely tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt másnak a használatába átengedi, a használat egyetemlegesen felel mindazokért a károkért, amelyet az a rendeltetésellenes használatval valamelyik tulajdonostársnak, vagy a közösségnek okoz.

Amennyiben a tulajdonostárs a lakás és ahhoz tartozó helyiségek rendeltetésszerű használatára vonatkozó kötelezettségének nem tenne eleget, úgy a többi tulajdonostárs összessége, vagy közös képviselőjük jogosítva van a tulajdonostársat, illetve a lakás használatját a rendeltetésszerű használatra felhívni. A felhívás eredménytelensége esetén a közös képviselő jogosítva van a tulajdonostárs költségére mindazon intézkedéseket megtenni, amelyek a ház rendjének, a lakás állagának, a tulajdonostársak sérelmének megszüntetése érdekében szükségesek.

A tulajdonostársaknak jogukban áll hatósági engedély alapján, a mindenkor építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdonukat képező építményrészekben építkezni, s az építményrész belső beosztását a főfalak érintetlenül hagyása mellett megváltoztatni, amennyiben ez az épület, vagy egy részének állagát nem veszélyezteti.

Építkezés, vagy általában az építményrészben eszközrendő változtatás esetén a tulajdonostárs köteles a tervbe vett munkákról a közös képviselőt értesíteni, aki köteles a tervezett munkálatokról a jelentést az összehívandó közgyűlés elé terjesztetni. A közgyűlés a munkák megengedhetőségéről egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonostársakat elővásárlási, előbérleti jog nem illeti meg.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

2./ A közös tulajdonban maradó részek használata:

A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használatát sem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni. A használat során egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű használat mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el saját kizárólagos használatára, a többiek hozzájárulása nélkül.

Tilos a közös építményrészekben olyan építkezés, vagy átalakítás, amely az épület állagát veszélyezteti, vagy a tulajdonostársak érdekét sérti.

A közös telek és közös tulajdonban maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával kapcsolatos ügyeket általában a közös képviselő intézi. A tulajdonostársak azonban fenntartják maguknak azt a jogot, hogy a közgyűlés állapítsa meg a használat és kezelés módját.

Amennyiben valamely közös tulajdonban maradó vagyontárgy elpusztul, annak pótlásáról gondoskodni kell. Bármely tulajdonostárs által gondatlanságból, vagy szándékosan okozott rongálódás kapcsán felmerülő kárt a károkozónak kell megfizetnie.

3./ A közösségben maradó részek biztosítása, fenntartása:

A közös részek biztosítása a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Biztosítás esetén, ha kár következik be, a biztosítás alapján kifizetett kártérítés összegét a kár helyreállítására kell felhasználni.

A közös tárgyak, épületrészek javítási és karbantartási költsége, továbbá a használatból eredő rongálódás, elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonostársak közös költségei. Ettől a szabálytól annyiban lehet helye eltérésnek, ha a rongálódás, elpusztulás valamelyik tulajdonostárs, vagy az ő jogán más használó szándékos, vagy gondatlan magatartásának, vagy a rendeltetésellenes használatának következtében állt elő, mert ez esetben a helyreállításért a kárt okozó, rendeltetésellenes használata esetén, ha nem a tulajdonostárs a használó, úgy a használó és a tulajdonostárs egyetemlegesen felel.

4./ A közterhek és a közös költségviselés szabályai:

A közös telek, közös építményrészek, közös felszerelések és egyéb közös berendezések, ideértve az udvar és az utcafront kötelező rendben tartásának költségeit és közterheit, a karbantartás, felújítás költségeit a tulajdonostársak egymás között és harmadik személlyel szemben 1/5 részarányban tartoznak viselni.

Ilyen arányban viselik a tulajdonostársak azokat a közterheket és közüzemi költségeket (vízdíj, csatornahasználati díj stb.) is, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik, kivéve ha jogszabály egyes közüzemi díjak, közterhek megfizetésére vonatkozóan ettől eltérően rendelkezik, mert ilyen esetben a jogszabály rendelkezései az irányadók.

A közös képviselő:

1./ A közös képviselő jogállása:

A tulajdonostársak a közös ügyek intézésére maguk közül közös képviselőt választanak. A közös képviselő díjazása kérdésében a közgyűlés dönt. A közös képviselő készkiadásait, esetleges díjazását a költségvetés terhére kell kifizetni. A közös képviselő megbízása határozatlan időre szól, de a megbízást a közgyűlés bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közösségből folyó valamennyi ügy intézése, kivéve azokat, amelyek a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak.

A közös képviselő köteles a jelen alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni, a hátralék és járulékaik behajtását intézni, az ehhez szükséges intézkedéseket fogantatosítani.

A közös képviselő hatáskörére harmadik személlyel szemben a társasházi törvény rendelkezései az irányadók. A közös képviselő a közösségből folyó ügyek körében képviseli a tulajdonostársakat a hatóságokkal, harmadik személyekkel szemben és fel van jogosítva mindazokra a jognyilatkozatokra, amelyek a társasház közös ügyeinek vitelével rendszerint együtt járnak. A közös képviselőnek e jogát a tulajdonostársak nem korlátozhatják.

A közös képviselő a tulajdonostársak irányában köteles a jelen okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan ragaszkodni és a tulajdonostársak érdekeit mindenben szem előtt tartani. A közös képviselőt egyes tulajdonostársak nem utasíthatják, de kéréseiket meghallgatni köteles, amennyiben pedig a közösség érdekeivel nem ellentétes, teljesíteni. Intézkedése ellen az azt kifogásoló tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, a közgyűlés az intézkedést helybenhagyhatja, vagy megváltoztathatja.

2./ A közös képviselő számadása:

A közös képviselő a tulajdonostársak kérésére köteles számadásait lezárni és a számadást igazoló okiratokat, betekintés végett, arra alkalmas helyen a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátani. A közgyűlés a közös képviselő számadási kötelezettségét a fentiekől eltérően is megállapíthatja.

A számadásoknak tartalmazniuk kell az összes bevételeket és kiadásokat, bevételi forrásokat, különös tekintettel a társtulajdonosok közös költség-hozzájárulásaira befizetett összegekre, az ezekből fennálló hátralékokra, továbbá tartalmaznia kell a kiadások részletezését időrendi sorrendben.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában az összehívandó közgyűlés határoz.

3./ A tulajdonostársak egyhangú szavazással Palásti Gábort a társasház közös képviselőjének a mai nappal megválasztották; megbízása határozatlan időre szól.

A közgyűlés:

Ha a közgyűlés hatáskörében tartozó ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést haladéktalanul össze kell hívni. A rendkívüli közgyűlés egybehívását bármely tulajdonostárs az ok közlése mellett kérheti.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Szükség esetén a közgyűlést az érdekeltek kérésére, két tag aláírásával, a közös képviselő intézkedésének hiányában is összehívottnak kell tekinteni. A közgyűlésre az érdekelteket a meghívó és a tárgysorozat közlésével, ajánlott levél, vagy e célra szolgáló meghívó aláírásával kell meghívni.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat felszólalási és tulajdoni részarányának megfelelő szavazati jog illeti meg. A felszólalási és a szavazati jogot megbízott útján is lehet gyakorolni. Az írásbeli megbízást a közös képviselőnek kell átadni. Azok a tulajdonostársak, akiket egy társasházi öröklakás tulajdona közösen illet, felszólalási és szavazati jogukat közösen jogosultak gyakorolni. Amennyiben közöttük megegyezés nem jött létre a jogok gyakorlását illetően, úgy azt a tulajdonostársat illeti meg a szavazati jog, akinek tulajdonjogát előbb jegyezték be a telekkönyvbe.

A közgyűlést esetenként megválasztott elnök vezeti. Határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük szerint számított egyszerű többsége szükséges. Amennyiben az összehívott közgyűlés nem határozatképes, úgy azt 8 napon belül újból össze kell hívni, az újból összehívott közgyűlés a megjelentek számától függetlenül a korábbi közgyűlés napirendjére kitűzött kérdések tekintetében határozatképes.

A közgyűlésen a megjelentek az egész tulajdoni arányuk szerint számított egyszerű szótöbbséggel hozzák határozataikat. Az elnök utoljára szavaz, a szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata

dönt. Irányadó ez arra az esetre is, ha az elnök szavazatával együtt is egyenlően oszlanak meg a szavazatok.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, s a jegyzőkönyvet az elnöknek és legalább egy tulajdonostársnak alá kell írnia.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz, ami a közösséget érinti és nincs a közös képviselő hatáskörébe átengedve, így különösen:

1. A számadások megvizsgálása és a felmentvény megadása, a költségvetés megállapítása, illetve az új költségvetés elfogadása.
2. Építkezés tárgyában hozandó határozat, amennyiben az építkezéshez közgyűlési jóváhagyás szükséges.
3. A kezelésnek, a használat módjának, a karbantartási munkálatoknak a megállapítása, amennyiben azt a hatáskört a közgyűlés nem ruházza át a közös képviselőre.
4. Biztosítás, állagmegóvás kérdésében hozandó határozat.
5. Közös képviselő megválasztása, díjazásának megállapítása, megbízásának visszavonása, intézkedése elleni panasz elbírálása.
6. Az alapító okirat módosítása, kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése, állagának lényeges megváltoztatása, a társasház tulajdonközösség megszüntetése felőli határozat azzal, hogy az e pontban foglaltak kapcsán hozandó határozathoz valamennyi tulajdonostárs, ideértve a külön tulajdoni illetőség valamennyi résztulajdonosát is, hozzájárulása szükséges.

A közgyűlés hatáskörébe tartozó 2., 3. és 4. pontok esetében, egyes kisebb jelentőségű vagy gyors intézkedést igénylő kérdést a közös képviselő közgyűlés tartása nélkül is a tulajdonostársak elé bocsáthat, az értesítésük mellett intézkedhet.

A társasháztulajdon-közösség megszüntetése:

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy jelen okiratban megállapított feltételek mellett maguk és jogutódai számára békés és zavartalan társasház tulajdont alapítsanak.

Kölcsönösen kötelezik magukat, hogy ezt a közös célt tőlük telhetően előmozdítani és a társasháztulajdont fenntartani fogják. Ha valamely tulajdonostárs ismételt és súlyosan sérti a közösséget vagy az egyes tulajdonostársak érdekeit, kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételt folyamatba tett peres eljárás útján teljesítené, a többi tulajdonostárs együttesen bírói úton kérheti a tulajdonközösség megszüntetését a vétkes taggal szemben.

Egyéb rendelkezések:

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a 2003. évi CXXXIII. törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz.

A tulajdonostársak a jelen okiratban foglalt kérdésekben, az okiratban foglalt társasház tulajdoni viszonyukból felmerülő perek elbírálására kikötik a Váci Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek meghatalmazzák XXXX YYYY ügyvédet (XY CIME.), hogy a jelen szerződést az általuk megadott adatokkal és feltételekkel, a fentiekben leírtak szerint készítse el és ellenjegyezze, illetőleg a földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek a jelen okiratot, a benne foglalt tartalommal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon, személyazonosságuk igazolása után, ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

Vác, 2020. november 10.

Palástiné Magyar Csilla
tulajdonos

Palásti Károly
tulajdonos

Vác Város Önkormányzat
tulajdonos

Kovács Hajnalka
tulajdonos

Palásti Gábor
tulajdonos

Baráth Aurélia Ágnes
tulajdonos

Varju Csaba
tulajdonos
képviseli: Baráth Aurélia Ágnes