

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
MÓDOSÍTÁSA
a változásokkal egységes szerkezetben

I.
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

A jelen társasház alapító okiratot a 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 42. szám alatt elhelyezkedő, hajdúnánási 3613 hrsz. alatt felvett „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 1699 m² alapterületű belterületi ingatlan tulajdonosa a Hajdúnánás Város Önkormányzata (képviseli: Szólláth Tibor polgármester) 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám alatti önkormányzat hozta létre.

Alapító megállapítja, hogy az ingatlanon egy szinten összesen 220,82 m² alapterületű lakóépület, továbbá az udvari részen, a lakóépülettől és részben egymástól elkülönülve 4 darab gazdasági épület áll.

Alapító a hajdúnánási 3612 hrsz. alatti ingatlanon elhelyezkedő három darab rendeltetési egységet társasházzá alakította, melynek eredményeként három darab külön, önálló tulajdonba kerülő illetőség alakult ki.

A társasház elnevezése:

4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 42. szám alatti Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ INGATLANRÉSZEK

Alapító megállapítja, hogy a felülepítmény építési és használatbavételi engedéllyel rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartásban szerepel.

A társasház alapító okirat következtében azokban az ingatlanrészekben, illetőleg felülepítményi részekben, amelyekben albetétesítés nem történt, a tulajdonos társaknak az ingatlan-nyilvántartásban eszmei hányad szerinti közös tulajdona marad fenn.

Az alábbiakban felsorolt és nevesített közös tulajdonban maradt tulajdoni részek tekintetében a Társasházakról szóló 2003. évi CXXIII. törvény rendelkezései az irányadóak, azaz a társasház közössége egyhangú határozatával dönt, illetve a társtulajdonosok eszmei hányadaik alapján jogosultak és kötelezettek ezen ingatlanrészek használatára, illetve fenntartására. Az épület telke felek között megosztásra került a Hajdúnánáson, 2012. október 31. napján kelt társasház alapító okirat mellékletét képező helyszínrajzban történt bejelölésekkel összhangban.

A kivitelezés alapjául szolgáló tervdokumentáció szerint a következő épületrészek, berendezések a társasház közös tulajdonában maradók, albetétesítésre nem kerülő közös tulajdonát képezi:

- I. A társasház telkének teljes területe az ingatlan-nyilvántartás szerint és ténylegesen is 1699 m², közös használatban van az ingatlan telke, a lakóépületben levő 2 darab pincehelyiség, amelyből az 1-sel jelölt pince 26,23 m² alapterületű, a 2-sel jelölt pince 71,82 m² alapterületű, az ezekhez vezető 6,20 m² alapterületű pincejáró, illetve a földszinten lévő 13,36 m² alapterületű tűzifatároló és a 14,65 m² alapterületű tároló.
- II. Az udvaron elhelyezkedő különálló, a helyszínrajz szerint 1. számú, 7,2 m² alapterületű gazdasági épület, különálló 2. számú 2,125 m² alapterületű gazdasági épület, 3. számú 22,86 m² alapterületű gazdasági épület, melynek egyik fala közös a 4. számú gazdasági épülettel, továbbá a 4. számú gazdasági épület, melynek alapterülete 111,18 m².
- III. A társasház telkén elhelyezett térburkolatok
- IV. Az épület alapja, teljes szerkezete, főfalak, födémek
- V. Az épület külső és belső homlokzata
- VI. A tetőszerkezet és a héjalás kémények

- VII. Fügőleges gépészeti vezetékek
- VIII. A telek bejárati kapuja, a rendeltetési egységekhez kapcsolódó közlekedők és előterek
- IX. A víz alap és felszálló vezetékek, az utcai bekötéstől, a külön tulajdonban levő ágvezetékig, a közös tulajdonban levő területek, helyiségek vízvezetékei, vizes berendezési tárgyai és a vízóra
- X. Csatorna vezeték, az utcai vezetéktől, a külön tulajdonú ágvezetékig
- XI. Elektromos hálózat, az utcai bekötéstől a külön tulajdonú fogyasztásmérő óráig, közös kiszolgáló vezetékrendszere

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöli meg.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó rendeltetési egységen belül van.

III.

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ ILLETŐSÉGEK

(Az önálló ingatlanok számozása a 44/2006. (VI.13.) FVM számú rendelet alapján szerepel)

1. A **hajdúnánási 3612/A/1. hrsz.** alatti, a valóságban 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 42. szám alatt elhelyezkedő 29,91 m² alapterületű „lakás” megjelölésű egység, amelyben 15,76 m² alapterületű szoba, 1,74 m² alapterületű fürdő, 5,22 m² alapterületű közlekedő, 5,43 m² alapterületű konyha+étkező, 1,76 m² alapterületű WC található.
Az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a Hajdúnánás Város Önkormányzata (képviseli: Szólláth Tibor polgármester) 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám alatti önkormányzat a közös tulajdonból az ehhez az egységhez tartozó 30/152-ed tulajdoni illetőséggel együtt.
2. A **hajdúnánási 3612/A/2. hrsz.** alatti, a valóságban 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 42. szám alatt elhelyezkedő 44,85 m² alapterületű „lakás” megjelölésű egység, amelyben 25,47 m² alapterületű szoba, 3,55 m² alapterületű fürdő+WC, 6,72 m² alapterületű közlekedő, 1,90 m² alapterületű kamra, 7,21 m² alapterületű konyha+étkező található.
Az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a Hajdúnánás Város Önkormányzata (képviseli: Szólláth Tibor polgármester) 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám alatti önkormányzat a közös tulajdonból az ehhez az egységhez tartozó 45/152-ed tulajdoni illetőséggel együtt.
3. A **hajdúnánási 3612/A/3. hrsz.** alatti, a valóságban 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 42. szám alatt elhelyezkedő 77,55 m² alapterületű „lakás” megjelölésű egység, amelyben 21,22 m² alapterületű szoba, 16,47 m² alapterületű szoba, 5,36 m² alapterületű fürdő+WC, 9,32 m² alapterületű közlekedő, 2,52 m² alapterületű kamra, 11,23 m² alapterületű konyha+étkező, 6,81 m² alapterületű galéria, 4,62 m² alapterületű előtér található.
Az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a Hajdúnánás Város Önkormányzata (képviseli: Szólláth Tibor polgármester) 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám alatti önkormányzat a közös tulajdonból az ehhez az egységhez tartozó 77/152-ed tulajdoni illetőséggel együtt.

IV.

TULAJDONI VISZONYOK, A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon:

A közös tulajdon, a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt, önálló ingatlan. A külön tulajdon és a hozzá kapcsolódó közös tulajdoni hányad egységet képeznek, kizárólag együtt ruházhatók át. Mindegyik tulajdonostárs a külön tulajdonával önállóan, a többi

tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon rendelkezhet. Ez azt jelenti, hogy az egyes külön tulajdon elidegenítésekor nem áll fenn elővásárlási joga a többi tulajdonostársnak.

A tulajdonostársak közössége közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, perelhető és önállóan perelhet, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak, vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2. A birtoklás, használat, hasznosítás és a rendelkezési jog

A tulajdonostársakat a külön tulajdonuk vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás és a rendelkezés joga. Mindegyik tulajdonostárs – külön tulajdona tekintetében – a többi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon köthet bérleti vagy más szerződést, létesíthet használati jogot, szolgáltatást. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmére. Tulajdonjogának védelmében, bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Használat során a tulajdonostárs köteles:

- fenntartani, szükség szerint felújítani a külön tulajdonában lévő épületrészt,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt élő személy, valamint az, akinek a helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben, a szükséges ellenőrzést, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó) háborítása nélkül,
- a tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt (intézőbizottság elnökét).

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában, vagy közös tulajdonában keletkezett.

A tulajdonrész átruházása, valamint a jogutódlás esetén a jogutódot a jogelő jogai illetik meg és terhelik annak kötelezettségei. Tulajdon átruházás esetében az átruházó által nem rendezett, a társasház közösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdon átruházását a tulajdonostársaknak be kell jelenteni. A tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen úgy használni, hogy az a többi tulajdonos használatát ne sértse. Tudomásul veszik, hogy az egyes külön tulajdonok funkciójából fakadóan a használatuk időszakonként zajjal is járhat, így azt kötelesek tűrni.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

Az épületrészekhez tartozó közös tulajdon használatára mindegyik tulajdonostárs – az eszmei tulajdonuk arányában – jogosult, de ezt a jogot egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek a sérelmére.

A tulajdonostársak ettől a közös birtoklási, használati elvtől el is térhetnek. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ, a többlethasználatért térítést köteles fizetni, melynek mértékét közösen határozták meg.

4. Építkezés

A tulajdonostársak jogosultak – a szükséges és jogerős hatósági engedélyek birtokában – a külön tulajdonukon építési munkát végezni, amennyiben az a közös tulajdont nem érinti. Az épület

homlokzatának, vagy olyan szerkezeti elemeinek a megváltoztatása, amely az egész épület egységét, vagy a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészeket érinti, kizárólag a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehetséges.

Ha az építési munka olyan épületmegosztást, vagy összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségi határozattal az alapító okiratot módosíthatja. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak a tulajdonostársak 4/5-ének a hozzájárulásával lehet. Abban az esetben, ha a közös tulajdonon végzett építési munka új külön tulajdont eredményez, az alapító okiratot módosítani kell.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) és a helyreállítással kapcsolatos költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonban maradó dolgok (építményrészek, berendezések és felszerelések) fenntartásával (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) járó költségeket a tulajdoni hányaduk arányában viselik ugyanúgy, mint a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (közös közüzemi, üzemeltetési, kezelési díj, stb.)

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek, melynek mértékét a közgyűlési határozat állapítja meg. A közös költség, a felújítási alap képzése, ezek részletes szabályainak megállapítását, a közös költséghátralék behajtásának módját és eljárási rendjét a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

6. A közös tulajdon karbantartási-felújítási költségeinek viselése

A közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával, felszereléseinek karbantartásával, felújításával és pótlásával járó munkák elvégzésének költsége a mindenkori tulajdonost terheli. A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek jó karbantartásáról, azok megjelenésének megfelelő színvonaláról.

Ha valamelyik tulajdonostárs (vagy akinek a használatot átengedte) a közös tulajdoni részben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz – ha ez a kár máshonnan (pl. a biztosítótól) nem térül meg, úgy köteles saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott időn belül.

Ha az érintett tulajdonostárs ezen kötelezettségét nem, vagy nem megfelelő minőségben teljesíti, a szükséges intézkedést – a mulasztó tulajdonostárs terhére és költségére – a többi tulajdonostárs megteheti.

7. A közös költségek biztosítása

A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések terheinek viseléséről, közüzemi díjak (adó, biztosítás, vízdíj, közös helyiségek és a térvilágítás költsége, stb.), illetve ezek karbantartásához vagy helyreállításához szükséges költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg, ahol a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak. Az előíránytól késedelmesen üzentő tulajdonostársai a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

V. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A tulajdonostársak egyenrangúak, határozatokat a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közgyűlés határoz:

.....
Hajdúnánás Város Önkormányzata
tulajdonos, alapító
képviselőtében Szólláth Tibor Zoltán polgármester

.....
Dr. Kovács Tamás ügyvéd
KASZ: 36063851

- a) a közös tulajdonban lévő épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról
- b) a közös képviselőnek (vagy intéző bizottságának vagy annak elnökének), valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról,
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő (vagy intézőbizottság) éves tevékenységének a jóváhagyásáról,
- d) szervezeti és működési szabályzat (SzMSz) elfogadásáról,
- e) a házirend megállapításáról
- f) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy az SzMSz nem utal a közös képviselő (vagy intézőbizottság) vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe
- g) a közös tulajdon (vagyon)biztosításáról

A közgyűlés eljárására vonatkozó részletes szabályokat az SzMSz tartalmazza.

KÖZÖS KÉPVISELŐ

A tulajdonostársak a közösségből, a folyó ügyeik intézésére, közös képviselőt választhatnak. A közgyűlés 2/3-os többségi határozattal megbízást adhat más kívülálló természetes vagy jogi személynek a közös képviselet ellátására. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időre is szólhat. A közös képviselő többször is újraválasztható, személyét a közgyűlés bármikor felmentheti. A társasház közösség ügyeiben eljárva – a társasház tulajdonosainak közössége nevében, az épület üzemeltetése, fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben perbeli cselekvőképesség illeti meg.

A közös képviselő köteles:

- a) a közgyűlést és határozatait előkészíteni és végrehajtani, továbbá gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz rendelkezéseinek
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épületek üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében
- c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit
- d) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felújítási munkákat és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét
- e) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és ténylegesen felmerült kiadásokat költség nemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként
- f) a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni (közgyűlési határozatok könyve)
- g) a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közösség érdekeit szem előtt tartva dönteni
- h) köteles beszámolni a közgyűlésnek a két közgyűlés közötti időszakról
- i) képviseli a közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselőre vonatkozó részletes szabályokat az SzMSz tartalmazza.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Jelen társasház alapító okirat aláírásával szerződő felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri, egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal, a jelen alapító okirat, valamint a csatolt mellékletek alapján a társasház megszüntetését, alapításának törlését jegyezze be, egyidejűleg a társasházi külön tulajdonok külön tulajdoni lapjait is törölje, a hajdúnánási 3612/A/1. hrsz. alatti, a

hajdúnánási 3612/A/2. hrsz. alatti, illetőleg a hajdúnánási 3612/A/3. hrsz. alatti albetétek vonatkozásában a felülről törölje.

Az Alapító akként rendelkezik, hogy ezen Okiratban szereplő változásokat, a jogokat és kötelezettségeket, a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel, és a változásokat az ingatlan-nyilvántartás műszaki munkarészein is vezesse át.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Társasházról rendelkező 2003. évi. CXXXIII. Törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Alapító kijelenti, hogy a jelen társasház megszüntetés a Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testülete számú Képviselő-testületi Határozatán alapul. Kijelenti továbbá, hogy jelen alapító okirat aláírásának jogszabályi akadálya nincs.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira. A tulajdonostársak a jelen Alapító Okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek eldöntésére a pertárgy értékétől függően a Hajdúböszörményi Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki és kölcsönösen kijelentik, hogy magukat ennek alávetik.

Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és a kapcsolatos eljárás lefolytatásával Dr. Kovács Tamás ügyvédet (4600 Kisvárda, Krucsay M. út 2. szám) bízák meg, melyet eljáró ügyvéd elfogad.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a társasházról szóló törvény lényegesebb rendelkezéséről, illetve az esetleges adó- illetékfizetési kötelezettségről. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényállás is.

Jelen alapító okiratot a Hajdúnánás Város Önkormányzata – mint egyszemélyes alapító -, mint akaratával mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírta.

Hajdúnánás, 2020. február

Hajdúnánás Város Önkormányzata
tulajdonos, alapító
képviselőiben Szólláth Tibor Zoltán polgármester

Ellenjegyzem: Hajdúnánás, 2020. február

Dr. Kovács Tamás ügyvéd
KASZ: 36063851