

Aszód Város Önkormányzat Polgármesterétől

2170. Aszód, Szabadság tér 9.

Telefon: 28/ 500-666 fax: 28/400-575 E-mail: aszod.titkarsag@aszod.hu Web: www.aszod.hu

Előkészítésben közreműködött: Uti Csabáné osztályvezető
Szili Petra vagyongazdálkodási ügyintéző

ELŐTERJESZTÉS

az Aszód belterület 772. hrsz.-ú „kivett gyógyszertár” társasház alapításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 93/2014. (VI.26.) ÖKT sz. határozatával az Aszód Város Önkormányzat Közép-és Hosszú távú Vagyongazdálkodási Tervét jóváhagyta, amely tartalmazza többek között az ingatlan nyilvántartásban rendezendő ingatlanokat. A feladatok közé tartoznak a társasház alapításról szóló 2003 évi CXXXIII. törvény szerinti rendelkezések végrehajtása. A folyamatot elindítottuk, így a Falujárók u. 28 és 30. épületek esetében folyamatban van a társasházi bejegyzés a Földhivatalnál. A 772 hrsz.-ú „kivett gyógyszertár” megnevezésű, természetben, 2170 Aszód, Szabadság tér 2. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan (valóságban 2 lakás és a gyógyszertár) vonatkozásában szükséges a társasház alapítás.

Az alapító okirat és az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés folyamatát az alábbi lépések alkotják:

1. A jogszabályi előírásoknak megfelelő, földhivatali bejegyzésre alkalmas dokumentáció elkészítése, mivel az ingatlan-nyilvántartás célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013.(VI.16.) VM rendelet 33.§(1) bekezdés kimondja, „a társasház, illetve szövetkezeti ház ingatlan-nyilvántartásba vétele előtt a járási földhivatalhoz a társasház, illetve a szövetkezeti ház vektoros formátumban elkészített szintenkénti alaprajzát vizsgálat és nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani.”
2. Az elkészített rajzokat, a Földhivatal felé elektronikus úton és papír alapon egyaránt be kell nyújtani, aminek ellenőrzésére a Földhivatalnak 30 nap áll a rendelkezésére.
3. A Földhivatali záradékolás után, a Földhivatal által elfogadott alaprajzon szereplő adatok alapján szükséges az alapító okirat elkészítése, melyet a Képviselő-testület határozattal fogad el.
4. Az alapító okirat aláírását követően, az okirat és a záradékolt rajz alapján kérhető a Földhivaltól a társasház bejegyzése, mellyel egyidejűleg a térképi átvezetés is megtörténik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

1. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és elrendelte, a 772 hrsz.-ú „kivett gyógyszertár”, természetben, 2170 Aszód, Szabadság tér 2. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan (valóságban 2 lakás és a gyógyszertár) vonatkozásában a társasház alapítását.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pont alapján a társasház alapításához szükséges földhivatali bejegyzésre alkalmas dokumentációk elkészítésére ajánlatokat kérjen be.

Határidő: 2016. június 15.

Felelős: polgármester a Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály útján

Aszód, 2016. május 17.

Látta:

dr. Bóta Julianna
dr. Bóta Julianna
jegyző



Sztán István
Sztán István
polgármester



Társasháztulajdon alapító okirat

Aszód Város Önkormányzata (székhely: 2170 Aszód, Szabadság tér 9., törzsszám: 730435, adószám: 15730435-2-13, KSH jel: 15730435-8411-321-13, bankszámlaszám: 12001008-00169993-00100004, képviseli: Sztán István polgármester), mint az **Aszód 1150/6 hrsz.** alatt felvett, természetben 2170 Aszód, Falujárók útja 30 sz alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa, egyben mint **Alapító**, az ingatlanon megépített 12 lakásból álló lakóépületet társasházzá alakítja és a Társasház Alapító Okiratát elfogadja a következők szerint:

I.

Általános rendelkezések

Az ingatlan fekvése: Aszód, belterület
Helyrajzi száma: 1150/6
Az ingatlan területe: 2134 m²
A Társasház neve: Aszód, Falujárók útja 30 sz Társasház
A Társasház címe: 2170 Aszód, Falujárók útja 30

Az Aszód 1150/6 hrsz. alatt felvett, természetben a 2170 Aszód, Falujárók útja 30. sz. alatt lévő 2134 m² alapterületű belterületi ingatlan tulajdoni formája: Társasház.

A társasházban található lakások és nem lakás céljára szolgáló külön tulajdoni egységek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a tulajdonostársak tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. CXXXIII. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken és a műszaki leírásban feltüntetett telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Lépcsőház a földszinten 33,9 m²
- II. Lépcsőház az emeleten 33,9 m²
- III. Lépcsőház a tetőtérben 19,6 m²
- IV. Telek: 2134 m²
- V. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak,
- VI. Közbülső födémek a burkolat nélkül és a zárófödém,
- VII. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel,
- VIII. Kémények falazata (a kémény bélése a kémény által kiszolgált külön tulajdoni egység része)
- IX. Gépészeti szerelvények, villámvédelem szerkezetek és azok tartozékai.
- X. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- XI. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n

- XII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói és az épület felszerelési tárgyak (létrák, szeméttárolók, stb.).
- XIII. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XIV. Hideg víz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XV. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XVI. Gáz gerincevezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XVII. Épület körüli járdák és egyéb térburkolatok.

B. Külön tulajdon

433/2016

Nagy

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló külön tulajdoni egységek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint:

1. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „1.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló **49,8 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **782/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/6/A/1** hrsz alatt.
2. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „2.” számmal jelölt, 3 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló **58,4 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **908/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/6/A/2** hrsz alatt.
3. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „3.” számmal jelölt, 3 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló **58,4 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **908/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/6/A/3** hrsz alatt.
4. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „4.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló **49,8 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **782/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/6/A/4** hrsz alatt.
5. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „5.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló **49,8 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **782/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/6/A/5** hrsz alatt.
6. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „6.” számmal jelölt, 3 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló **58,4 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **908/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/6/A/6** hrsz alatt.
7. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „7.” számmal jelölt, 3 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

WC-ből álló 58,4 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 908/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/6/A/7 hrsz alatt.

8. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „8.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló 49,8 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 782/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/6/A/8 hrsz alatt.
9. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „9.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló 47,1 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 736/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/6/A/9 hrsz alatt.
10. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „10.” számmal jelölt, 3 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló 55,8 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 876/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/6/A/10 hrsz alatt.
11. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „11.” számmal jelölt, 3 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló 55,8 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 876/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/6/A/11 hrsz alatt.
12. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „12.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből álló 47,7 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 752/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/6/A/12 hrsz alatt.

A közös tulajdon törten kifejezve 10000/10000 tulajdoni hányadból áll. Az egyes külön tulajdoni egységekhez tartozó közös tulajdoni hányadot olyan törtszámmal számoljuk ki, amelynek számlálója az adott egység hasznos alapterülete kerekítve m² - ben, a nevezője pedig a Társasházban lévő összes külön tulajdoni egység hasznos alapterületének kerekített összege (639 m²). Ezt a törtszámot kell átalakítani tízezrekké.
Pl.: az 1. sz külön tulajdoni egységhez tartozó közös tulajdoni hányad kiszámítása:

$$\frac{50}{639} = 0,0782472 = 782/10000$$

III.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

I./ A társasháztulajdon egysége

A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasházi külön tulajdoni egység a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdoni egység és a hozzá kapcsolt közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

2./ Birtoklás, használat, rendelkezés joga

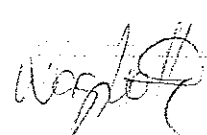
A tulajdonostársat a társasházi külön tulajdoni egységére megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást, illetve nem lakás célú helyiséget;
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása, helyisége használatát átengedte, betartsa az e fejezetben foglalt rendelkezéseket;
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába, helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a közüzemi fogyasztásmérők leolvasása, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A beavatkozással okozott esetleges károkat a közösség, vagy az érdekelt tulajdonostárs köteles a kárt szenvedettnek megtéríteni;
- A mindenkori építkezés megkezdődése előtt (kivétel vis-maior) a tulajdonos köteles a társasház többi tulajdonosait és a közös képviselőt egy héttel előtte értesíteni a várható munkálatok helyéről, időtartamáról.
- külön tulajdonú lakásának elidegenítéséről és az új tulajdonos személyéről értesíteni a tulajdonostársakat,
- a közösségi főmérőn mért közműfogyasztás esetén adatokat szolgáltatni a tulajdonostársak felé a külön tulajdonban lakó személyek számáról, vagy a költségfelosztáshoz szükséges más információt kérésre megadni.

Ha a tulajdonos az öröklás használatát harmadik személynek engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (családtag, bérlő, alkalmazott stb.) más lakásban, helyiségben vagy a közösségben maradt vagyontárgyakban okozott.

Aszód Város Önkormányzata alapító 433/2016
Képv: Sztán István polgármester



Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás, külön tulajdoni egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyontárgyon építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek birtoklása, használata

A tulajdonostársak az ingatlan telkét közösen használják, illetve dönthetnek arról is, hogy kizárólagos használatra egymás között felosztják, ez a telek közös tulajdoni jellegén nem változtat. A telekfelosztást olyan módon kell megvalósítani és a használati jogot olyan módon kell gyakorolni, hogy a kizárólagos használat a közös használatban maradt részek használatát, valamint a többi tulajdonostárs használati jogának gyakorlását a saját kizárólagos használatába adott telekrészen ne korlátozza.

4./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak kötelesek a fenntartás, felújítás, víz-, csatorna-, jelszolgáltatás stb. díjakat (együtt: közös költség) a felmerüléskor viselni.

A közös költségek viselése a közös tulajdonban fennálló arányok szerint történik.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások során keletkezett létesítmény, tárgy stb. a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét együttesen állapítják meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja – élők közötti jogutódlás esetén – a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

IV.: A társasház szervezete és működése, a közösség ügyeinek intézése.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat állapítja meg.

Közös képviselő: a Társasház a közös képviselő működését az SZMSZ-ben szabályozza.

A közgyűlés számvizsgáló bizottságot is választhat.

A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait az SZMSZ állapítja meg.

V.: Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

433/2016

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n

Wagyt

A társasháztulajdonra a 2003. évi CXXXIII. törvényt, valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell figyelembe venni.

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

A tulajdonostársak a jelen okiratban rögzített jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Gödöllői Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal és társasházi egységeik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Ezen "ALAPÍTÓ OKIRAT"-ot az Alapító törvényes képviselője, mint akaratával mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírta.

Az Alapító a jelen okirat aláírásával meghatalmazza dr. Kolozs László (1364 Budapest, Pf: 150) ügyvédet az okirat ellenjegyzésével és földhivatali előterjesztésével.

Kelt: Aszódon, 2016.....-n

LS 3/2016

Wagyl

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n

Társasháztulajdont alapító okirat

Aszód Város Önkormányzata (székhely: 2170 Aszód, Szabadság tér 9., törzsszám: 730435, adószám: 15730435-2-13, KSH jel: 15730435-8411-321-13, bankszámlaszám: 12001008-00169993-00100004, képviseli: Sztán István polgármester), mint az **Aszód 1150/32 hrsz.** alatt felvett, természetben 2170 Aszód, Falujárók útja 28 sz alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa, egyben mint **Alapító**, az ingatlanon megépített 12 lakásból álló lakóépületet társasházzá alakítja és a Társasház Alapító Okiratát elfogadja a következők szerint:

I.

Általános rendelkezések

Az ingatlan fekvése:	Aszód, belterület
Helyrajzi száma:	1150/32
Az ingatlan területe:	333 m ²
A Társasház neve:	Aszód, Falujárók útja 28 sz Társasház
A Társasház címe:	2170 Aszód, Falujárók útja 28

Az Aszód 1150/32 hrsz. alatt felvett, természetben a 2170 Aszód, Falujárók útja 28. sz. alatt lévő 333 m² alapterületű belterületi ingatlan tulajdoni formája: Társasház.

A társasházban található lakások a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a tulajdonostársak tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. CXXXIII. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken és a műszaki leírásban feltüntetett telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Lépcsőház a földszinten 21,9 m²
- II. Lépcsőház az emeleten 21,9 m²
- III. Lépcsőház a tetőtérben 18,2 m²
- IV. Telek: 333 m²
- V. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak,
- VI. Közbülső födémek a burkolat nélkül és a zárófödém,
- VII. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel,
- VIII. Kémények falazata (a kémény bélése a kémény által kiszolgált külön tulajdoni egység része)
- IX. Gépészeti szerelvények, villámvédelem szerkezetek és azok tartozékai.
- X. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- XI. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n

- XII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói és az épület felszerelési tárgyak (létrák, szeméttárolók, stb.).
- XIII. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XIV. Hideg víz vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XV. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XVI. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XVII. Épület körüli járdák és egyéb térburkolatok.

B. Külön tulajdon

434/2016. 10.10.

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyónrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló külön tulajdoni egységek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint:

1. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „1.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **45,1 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **796/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/32/A/1** hrsz alatt.
2. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „2.” számmal jelölt, 2 szobából, 2 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **59,8 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **1063/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/32/A/2** hrsz alatt.
3. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „3.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **45,1 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **796/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/32/A/3** hrsz alatt.
4. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt földszinti alaprajzon „4.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **45,8 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **814/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/32/A/4** hrsz alatt.
5. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „5.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **45,1 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **796/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/32/A/5** hrsz alatt.
6. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „6.” számmal jelölt, 2 szobából, 2 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **60,8 m²** hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **1080/10000** eszmei tulajdoni hányad **1150/32/A/6** hrsz alatt.
7. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „7.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló **45,4**

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 796/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/32/A/7 hrsz alatt.

8. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt emeleti alaprajzon „8.” számmal jelölt, 2 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 fürdőszoba-WC-ből álló 45,8 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 814/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/32/A/8 hrsz alatt.
9. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „9.” számmal jelölt, 1 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 39,4 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 690/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/32/A/9 hrsz alatt.
10. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „10.” számmal jelölt, 1 szobából, 2 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 50,9 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 903/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/32/A/10 hrsz alatt.
11. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „11.” számmal jelölt, 1 szobából, 1 belépőből, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 43,0 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 762/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/32/A/11 hrsz alatt.
12. Az Alapító 1/1 mértékű kizárólagos tulajdonában áll a csatolt tetőtéri alaprajzon „12.” számmal jelölt, 1 szobából, 1 közlekedőből, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 39,3 m² hasznos alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 690/10000 eszmei tulajdoni hányad 1150/32/A/12 hrsz alatt.

A közös tulajdon törtben kifejezve 10000/10000 tulajdoni hányadból áll. Az egyes külön tulajdoni egységekhez tartozó közös tulajdoni hányadot olyan törtszámmal számoljuk ki, amelynek számlálója az adott egység hasznos alapterülete kerekítve m² - ben, a nevezője pedig a Társasházban lévő összes külön tulajdoni egység hasznos alapterületének kerekített összege (565 m²). Ezt a törtszámot kell átalakítani tíezredekké.
Pl.: az 1. sz külön tulajdoni egységhez tartozó közös tulajdoni hányad kiszámítása:

$$\frac{45}{565} = 0,079646 = \frac{796}{10000}$$

III.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

I./ A társasháztulajdon egysége

A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n

A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi külön tulajdoni egység a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdoni egység és a hozzá kapcsolt közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

2./ Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi külön tulajdoni egységére megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást, illetve nem lakás célú helyiséget;
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása, helyisége használatát átengedte, betartsa az e fejezetben foglalt rendelkezéseket;
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába, helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a közüzemi fogyasztásmérők leolvasása, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A beavatkozással okozott esetleges károkat a közösség, vagy az érdekelt tulajdonostárs köteles a kárt szenvedettnek megtéríteni;
- A mindenkori építkezés megkezdése előtt (kivétel vis-maior) a tulajdonos köteles a társasház többi tulajdonosait és a közös képviselőt egy héttel előtte értesíteni a várható munkálatok helyéről, időtartamáról.
- külön tulajdonú lakásának elidegenítéséről és az új tulajdonos személyéről értesíteni a tulajdonostársakat,
- a közösségi főmérőn mért közmfogyasztás esetén adatokat szolgáltatni a tulajdonostársak felé a külön tulajdonban lakó személyek számáról, vagy a költségfelosztáshoz szükséges más információt kérésre megadni.

Ha a tulajdonos az öröklakás használatát harmadik személynek engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (családtag, bérlő, alkalmazott stb.) más lakásban, helyiségben vagy a közösségben maradt vagyontárgyakban okozott.

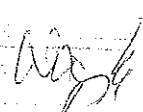
Aszód Város Önkormányzata alapító

Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n

4/34/2016



Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás, külön tulajdoni egység tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyontárgyon építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek birtoklása, használata

A tulajdonostársak az ingatlan telkét közösen használják, illetve dönthetnek arról is, hogy kizárólagos használatra egymás között felosztják, ez a telek közös tulajdoni jellegén nem változtat. A telekfelosztást olyan módon kell megvalósítani és a használati jogot olyan módon kell gyakorolni, hogy a kizárólagos használat a közös használatban maradt részek használatát, valamint a többi tulajdonostárs használati jogának gyakorlását a saját kizárólagos használatába adott telekrészen ne korlátozza.

4./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak kötelesek a fenntartás, felújítás, víz-, csatorna-, jelszolgáltatás stb. díjakat (együtt: közös költség) a felmerüléskor viselni.

A közös költségek viselése a közös tulajdonban fennálló arányok szerint történik.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások során keletkezett létesítmény, tárgy stb. a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét együttesen állapítják meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja – élők közötti jogutódlás esetén – a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

IV.: A társasház szervezete és működése, a közösség ügyeinek intézése.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat állapítja meg.

Közös képviselő: a Társasház a közös képviselő működését az SZMSZ-ben szabályozza.

A közgyűlés számvizsgáló bizottságot is választhat.

A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait az SZMSZ állapítja meg.

V.: Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

434/2016

[Handwritten signature]

A társasháztulajdonra a 2003. évi CXXXIII. törvényt, valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell figyelembe venni.

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

A tulajdonostársak a jelen okiratban rögzített jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Gödöllői Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal és társasházi egységeik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Ezen "ALAPÍTÓ OKIRAT"-ot az Alapító törvényes képviselője, mint akaratával mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírta.

Az Alapító a jelen okirat aláírásával meghatalmazza dr. Kolozs László (1364 Budapest, Pf. 150) ügyvédet az okirat ellenjegyzésével és földhivatali előterjesztésével.

Kelt: Aszódon, 2016.....-n

434/2016



Aszód Város Önkormányzata alapító
Képv: Sztán István polgármester

Ellenjegyzem:
Aszódon, 2016

-n