

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

## TÁRSASHÁZ

8460 Devecser, Bocskai utca 4. Társasház II,

2022.

# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

## Preambulum

Alulírott **Devecser Város Önkormányzata** (székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1., törzsszám: 733920, adószám: 15733926-2-19, statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19, képviseli: Ferenczi Gábor polgármester), mint a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Devecser belterület 333/2 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1155 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa az Ingatlanon felépítésre került lakóházra, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint

társasházat

(továbbiakban: társasházat) kívánok alapítani

a mellékelt Veszprém Megyei Kormányhivatal által kiállított, Pápán, 2021. november 12. napján kelt, VE/51-ETDR/3676-7/2021. számú, Devecser belterület 333/2 hrsz-ú ingatlanon egyszerű bejelentés alapján felépített lakóépület építésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány tartalmának, valamint Cseri László földmérő mérnök (földmérő ig.szám: 6215/2013.) – Térkép 90 Bt. 8400 Ajka, Sport út 2/a.) által Ajkán, 2022. január 07. napján kelt, F-27/2021. munkaszámú változási vázrajznak megfelelően. A változási vázrajzokat a Veszprém Megyei Kormányhivatal 2022. február 04. napján, 8-0025-2022 szám alatt záradékolta.

## Az alapító:

Devecser Város Önkormányzata  
képviseleti: Ferenczi Gábor polgármester  
székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1.  
törzsszám: 733920  
adószám: 15733926-2-19  
statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19

## A társasház neve:

8460 Devecser, Bocskai utca 4. szám alatti Társasház II.

## A társasház címe:

8460 Devecser, Bocskai utca 4.

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Devecser belterület 333/2 helyrajzi szám alatt felvett, 1155 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, Devecser Város Önkormányzata a csatolt alaprajzok szerint társasház alapításról döntött.

Jelen alapító okirat a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően:

- A társasházi külön tulajdonba kerülő lakásokat,
- A közös tulajdonban álló épületrészekből a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait)** megillető – a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- A közös tulajdonban kerülő földrészlet és épület részek felsorolását, közös használatának – és kizárólagos használatának jogát, valamint
- Az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot, és ténnyt az alábbiak szerint tartalmazza és szabályozza:

## II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### A./ Közös tulajdon

1.A **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak)** közös tulajdonában marad(nak) a mellékelt alaprajzon feltüntetett telek, építmény részek, felszerelések és berendezések:

I. Telek (1155 m<sup>2</sup>), azon található utak, és a telket körülhatároló kerítés és kapuk

II. Lépcsőház 24,97 m<sup>2</sup>

III. Épületgépészeti elemek:

- alapozás, víz elleni szigetelés, kémények, szellőzők a béléscsőekkel és a fedlapokkal együtt

- közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém a burkolattal, áthidalók, koszorúk, gerendák,
- tetőszerkezet a héjalással, hőszigeteléssel és valamennyi bádogos szerkezet (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák,
- padlástér
- külső homlokvakolat és lábazat
- elektromos fővezeték, kapcsolók a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig,
- gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdonú fogyasztómérőjéig
- minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen vagy közös számlára szereznek be.

2. A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek a tulajdonjog mindegyik **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait)** a B. pontban feltüntetett arányban osztatlanul illeti meg.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek közös és kizárólagos használati jogát a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** jelen okiratban foglaltak szerint szabályozza(ák).

A Rimex Plussz Kft. kivitelező által készített, közös helyiségekben kifüggesztett karbantartási és kezelési utasítás megnevezésű dokumentumban foglaltak lakókra nézve kötelező érvényű rendelkezéseket tartalmaznak.

A közös tulajdon 274/274 rész eszmei hányadból áll.

## **B./ Külön tulajdon**

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek - a közös tulajdonban maradó részek közös használat jogával - az egyes lakások és nem lakás célú helyiségek a következők szerint:

### Az épület földszinti alaprajzán

1. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/1 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 1. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. fszt. 1. szám alatti, 70,26 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a hozzátartozó 6,71 m<sup>2</sup> alapterületű terasz, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

1.1.Előtér	2,31 m <sup>2</sup>
1.2 Közlekedő	5,39 m <sup>2</sup>
1.3 Szoba	12,34 m <sup>2</sup>
1.4 Szoba	12,33 m <sup>2</sup>
1.5 Fürdő	5,39 m <sup>2</sup>
1.6 WC	1,50 m <sup>2</sup>
1.7 Háztartási helyiség	3,00 m <sup>2</sup>
1.8 Nappali+konyha	28,00 m <sup>2</sup>

Lakás összesen: 70,26 m<sup>2</sup>

Terasz 6,71 m<sup>2</sup>

Hozzátartozik a közös tulajdonban lévő részekből 77/274 hányad rész.

2. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/2 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 2. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. fszt. 2. szám alatti, 68,39 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a hozzátartozó 18,43 m<sup>2</sup> alapterületű terasz, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

2.1.Előtér	3,00 m <sup>2</sup>
2.2 Közlekedő	4,46 m <sup>2</sup>
2.3 Szoba	12,10 m <sup>2</sup>
2.4 Szoba	12,08 m <sup>2</sup>
2.5 Fürdő	6,63 m <sup>2</sup>
2.6 WC	1,58 m <sup>2</sup>
2.7 Háztartási helyiség	3,17 m <sup>2</sup>
2.8 Nappali+konyha	25,37 m <sup>2</sup>

Lakás összesen: 68,39 m<sup>2</sup>

Terasz 18,43 m<sup>2</sup>

Hozzátartozik a közös tulajdonban lévő részekből 87/274 hányad rész.

### Az épület tetőtéri alaprajzán

3. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/3 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 3. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. 1. emelet 1. szám alatti, 49,74 m<sup>2</sup> alapterületű, be nem épített tetőtér. Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 50/274 hányad rész.

4. Az Alapító tulajdonában áll 1/1 arányban a Devecser belterület 333/2/A/4 helyrajzi szám alatti, a változási vázrajzon 4. sorszámmal jelölt, természetben 8460 Devecser, Bocskai utca 4. 1. emelet 2. szám alatti, 60,51 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

4.1. Előtér	4,23 m <sup>2</sup>
4.2 WC	1,55 m <sup>2</sup>
4.3 Fürdő	6,94 m <sup>2</sup>
4.4 Háztartási helyiség	2,68 m <sup>2</sup>
4.5 Nappali konyha	32,30 m <sup>2</sup>
4.6 Szoba	12,81 m <sup>2</sup>

Lakás összesen: 60,51 m<sup>2</sup>

Hozzá tartozik a közös tulajdonban lévő részekből 60/274 hányad rész.

### **III. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

Az Alapító jelen Alapító Okirat benyújtásával kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a Társasház alapítását az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze fel.

Ennek során a jelen Alapító Okirat II/A. pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építmény részeket önálló ingatlanként törzsbetétben egyesítse, míg az Alapító Okirat II/B. pontjában felsorolt lakásokat, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészeket önálló ingatlanként, albetétként tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásba.

### **III. A II/B. PONTBAN RÖGZÍTETT KÜLÖN TULAJDONÚ LAKÁSOK TULAJDONOSA(I) EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA**

#### **1. A társasháztulajdon egysége, a közös tulajdon elidegenítése**

A társasházban lévő lakások a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak)** külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek.

A társházi lakás és helyisége, a közös tulajdonból a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait)** megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdonban lévő lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

A **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** a külön tulajdonával és ahhoz kapcsolódva a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.

A telektest, az épületnek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, melyek nincsenek külön tulajdonban, a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** közös tulajdonában vannak.

#### **2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga**

A **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosát(ait)** a társasházi lakásra és helyiségeire megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet.

A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) a lakásokat kizárólag lakás céljára használhatják, tilos azokban nagyobb forgalommal vagy zajjal járó tevékenységet folytatni.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a III. pontban rögzítetteken túl, a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között – a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) jogosult(ak).

Valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A társasház mind külső, mind belső egységes esztétikai hatásának, megjelenésének fenntartása a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak) fontos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, teraszán, tetőzetén, kapu bejáratán, kertjében a ház egységes képét rontó módosítást elvégezni, feliratot, táblát, hirdetményt stb. elhelyezni mind a II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosának(ainak), mind az ingatlanok bármely jogcímen történő használójának tilos.

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

A II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i) a III. 1. pontban és a III.2 pontban rögzítettek kivételével a közös tulajdonú illetőségek tekintetében a fenntartással (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos esetlegesen fellépő egyéb közös kiadásokat (kezelési költség, üzemeltetési költség, stb.) tulajdoni hányaduk szerint viselik.

5. Külön tulajdon és kizárólagos használatban lévő terület költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő helyiségek, berendezések, felszerelések és a közös tulajdonban lévő, de a III.1. pontban és a III.2. pontban foglaltak szerint kizárólagos

használatban lévő területek karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát, terület használóját terhelik.

#### 6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** szükség esetén gondoskodik(nak).

#### 7. A társasházközösség ügyei

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** a szükséges mértékben jogosult(ak) elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** viselni köteles(ek).

#### 8. Egyéb rendelkezések

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

A társasházra az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

### IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Az Alapító Okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezési és felszerelési tárgy, amely a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, az Alapító Okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a **II/B. pontban rögzített külön tulajdonú lakások tulajdonosa(i)** tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, beszerzésükhöz és nincsenek külön tulajdonban.

Alapító meghatalmazza dr. Somogyi Gyöngyi egyéni ügyvédet (székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 1. 1. emelet 7. ajtó), hogy az Alapító Okiratot ellenjegyezze és a

tulajdonostársak Földhivatali eljárásban való képviseltét ellássa, aki a meghatalmazást jelen alapító okirat ellenjegyzésével elfogadja.

**Ajka, 2022. ....**

.....

**Devecser Város Önkormányzata**  
**képviseli: Ferenczi Gábor polgármester**  
**Alapító**

**Ellenjegyzem: Ajkán, 2022. .... napján**  
**dr. Somogyi Gyöngyi ügyvéd**  
**Kamarai azonosító szám: 36073840**  
**8400 Ajka, Szabadság tér 1. 1. emelet 7. ajtó**