

BUGYI, PUSKÁS TIVADAR UTCA 6. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Bugyi Nagyközség Önkormányzata (törzskönyvi azonosító száma: 730358, ÁHTI azonosító: 739944, adószám: 15730356-2-13, statisztikai számjel: 15730356-8411-321-13, KSH területi számjel: 1332027, székhelye: 2347 Bugyi, Beleznay tér 1., **képviselében Somogyi Béla polgármester** írja alá a szerződést),

mint a **bugyi 5/31 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **2347 Bugyi, Puskás Tivadar utca 6. szám** (tulajdoni lap szerint Bugyi, Ismeretlen utca 5/31 hrsz.) **alatt** található 922 m² alapterületű, kivett, lakóház, udvar, orvosi rendelő megnevezésű ingatlan tulajdonosa az ingatlant társasháztulajdonná alakítjuk, a mellékelt alaprajz, jogerős építési és használatba vételi engedély alapján, a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:85 §-a és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint.

A létesítendő társasház tulajdoni megosztására az egyes lakások tulajdonosainak egymás közötti jogviszonyára és általában a társasházzal kapcsolatos minden egyéb kérdésre az alábbi feltételeket állapítjuk meg:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Az ingatlan adatai

- helyrajzi szám: **bugyi 5/31 hrsz.**
- címe: **2347 Bugyi, Puskás Tivadar utca 6. szám**
- alapterület: 922 m²
- jellege: 1 lakásból és 1 orvosi rendelőből álló épület a hozzá tartozó telekkel

2./ A társasház elnevezése: **Bugyi, Puskás Tivadar utca 6. számú Társasház**

3./ Az 1. pont alatti ingatlanon vezetékJog áll fenn az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára a vázrajzon megjelölt területre (VMB-94/2009), az egyebekben tehermentes.

Az 1. pont alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban Bugyi Nagyközség Önkormányzata.

A társasház tagjának külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító szabályozza.

II. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt terven és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 922 m²
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, kémények és szellőző kürtők
- III. Közbenső födémek és zárófödémek
- IV. Tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel
- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek
- VI. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák)
- VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat
- VIII. Teraszlemez
- IX. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- X. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XI. A víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XII. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- XIII. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

III. A KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs az II./ pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A felépítmény hasznos alapterülete 194,74 m², mely teljes egészében külön tulajdonba kerül. A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanokhoz kapcsolódó tulajdoni hányad akként kerül meghatározásra, ahogyan az egyes ingatlan alapterülete az összes külön tulajdonba kerülő ingatlan alapterületéhez (194,74 m²) aránylik.

A szobaszámok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Kormányrendelet 105. §-ának (2) bekezdése alapján kerültek meghatározásra, eszerint ugyanis lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1./ Az **1. sz. orvosi rendelő** a **bugyi 3/51/A/1 hrsz.** alatti, mely Földszint: 2 előtér, betegváró, 2 öltöző, rendelő, elkülönítő, 3 WC, zuhanyzó, takarítószer tároló (82,18 m²) mindösszesen tehát 82 m² alapterületű orvosi rendelő, valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 422/1000 tulajdoni hányad. Az 1. sz. orvosi rendelő tulajdonosa Bugyi Nagyközség Önkormányzata 1/1 arányban. Az albetét címe: 2347 Bugyi, Puskás Tivadar utca 6. fszt. 1. ajtó.

2./ A **2. sz. lakás** a **bugyi 3/51/A/2 hrsz.** alatti, mely Földszint: 2 tároló, lépcsőház (16,27 m²), Emelet: előtér, közlekedő, 2 szoba, nappali, fürdőszoba, WC, konyha-étkező, kamra (96,29 m²) mindösszesen tehát 113 m² alapterületű háromszobás lakás, valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 578/1000 tulajdoni hányad. A 2. sz. lakás tulajdonosa Bugyi Nagyközség Önkormányzata 1/1 arányban. Az albetét címe: 2347 Bugyi, Puskás Tivadar utca 6. fszt. 2 ajtó.

A társasház tulajdonostársainak közössége 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. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ai és jelen Alapító Okirat alapján a társasház törzslapján a II. pontban felsorolt, közös tulajdonban álló földrészletet és épületrészeket; míg a tulajdoni különlapokon a külön tulajdonban álló lakást és orvosi rendelőt, a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal és adatokkal együtt az alábbiak szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék:

- az 1. sz. orvosi rendelő a bugyi 3/51/A/1 hrsz. alatti, amely 82,18 (kerekítve: 82) m² alapterületű orvosi rendelő, valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 422/1000 tulajdoni hányad; és
 - a 2. sz. lakás a bugyi 3/51/A/2 hrsz. alatti, amely 112,56 (kerekítve: 113) m² alapterületű háromszobás lakás, valamint a közös tulajdoni részekből hozzátartozó 578/1000 tulajdoni hányad,
- továbbá az ingatlanokra a tulajdonjogot az Alapító Bugyi Nagyközség Önkormányzata nevére 1/1 arányban, társasház alapítása jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1./ A társasházban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasházi öröklakás).

Minden tulajdonostárs társasház tulajdoni illetőségével a törvények és a tulajdonostársak, továbbá mások jogainak korlátai között, mind élők között, mind halál esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. A tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében köteles a tulajdonos vagy bérlő személyének megváltozását a többi tulajdonostársnak bejelenteni.

2./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó), háborítása nélkül,
- a tervezett építkezésről értesíteni a többi tulajdonostársat.

A tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett. Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

3./ **Jogutódlás** esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen Alapító Okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazok a jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődot illették, vagy terhelték. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasház tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé felveszik ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

4./ **Közös tulajdonba** tartozik az az épületrész, épület-berendezés és egyéb helyiség, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

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 tulajdonú lakáson belül van. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

5./ A tulajdonostárs a lakásban építési munkát végezhet. Ha a munka a többi tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

6./ A közösségben maradó építményrészek, felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával rendszerint együtt járó ügyeket a tulajdonostársak közösen intézik.

7./ Ha valamelyik közös építményrész vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. A közös tárgyak rendes használatából eredően rongálás, vagy elpusztulás következtében szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amely valamely tulajdonostárs közös tárgyban felróható módon, vagy a rendestől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

8./ A társasházi tulajdont alapító okirat II./ I-XIII. pontjaiban felsorolt építményrészek, felszerelések, berendezések fenntartási költségeit, azok pótlását, felújítását és a közüzemi díjakat, a tulajdonostársakat egymás közötti viszonyukban a III./ pontban meghatározott, az egész ingatlanhoz viszonyított tulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni, és számla ellenében kötelesek egymással elszámolni.

VI. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK

1./ A tulajdonostársak a folyó ügyeket maguk intézik.

2./ A tulajdonostársak **a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése** értelmében a társasház vonatkozásában külön szervezetet nem állítanak fel, így a döntéshozataluk során a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Ennek megfelelően:

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

3./ Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.

4./ A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
- b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog haszonélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet. **Felek megállapodnak abban, hogy a társasház tulajdonostársait a külön tulajdonban lévő lakások vonatkozásában elővásárlási jog, illetve előbérleti jog nem illeti meg.**

5./ Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a társasház-tulajdon bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlant esetlegesen terhelő jogokat töröljék, vagy a felek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 1./ A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Dabasi Járási Földhivatalnak.
- 2./ Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
- 3./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései és a társasházról szóló törvényben** foglaltak az irányadók.
- 4./ Bugyi Nagyközség Önkormányzata jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat.
- 5./ Az Alapító meghatalmazza a **Rim Ügyvédi Irodát** (Dabas, Bartók Béla út 46. A/I/19., 0629-367-840, ügyintéző ügyvéd: Dr. Rim Zsuzsanna) hogy jelen jogügylet kapcsán őt a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje.

Az Alapító az Alapító Okiratot – az okiratszerkesztő előtt, cégszerűen, képviselője pedig saját kezűleg – azzal írja alá, hogy akaratát helyesen tartalmazza.

Bugyi, 2014. április 8.

Bugyi Nagyközség Önkormányzata
képv: Somogyi Béla polgármester
alapító

Készítettem és ellenjegyzem Bugyi, 2014. április 8.:

