

Társasháztulajdont alapító okirat
/ I. módosítás /
„TÓKERT MILLENIUMI LAKÓPARK”

I./ Bevezető rendelkezés:

Alulírott „**INTER EURO BAU – 2005” Bt** – a továbbiakban **Alapító** - előrebocsátom, és tényként rögzítem, hogy a kizárólagos és tehermentes tulajdonomat képező **pápai 1390/1. Hrsz.** alatt nyilvántartásba vett ingatlanomon az illetékes Építésügyi Hatóság előzetes engedélye szerint hét külön bejáratú épülettömbből álló épületegyüttesből és abban található 42 önálló lakásból a piaci helyzetre tekintettel egyelőre két épülettömbből álló épületet és abban 12 önálló lakást alakítottam ki.

A már értékesített önálló lakásoknak megfelelő tulajdoni illetőségekre vonatkozóan megkötött adásvételi szerződések 8./ pontjában foglalt meghatalmazás alapján ezen alapító okiratban feltüntetett valamennyi tulajdonostárs helyett és nevében Alapító jogosult eljárni.

Az Alapító tulajdonában maradó és – parkoló megjelöléssel - külön albetétbe kerülő tulajdoni illetőségeket a későbbiekben - az Építésügyi Hatóság előzetes engedélyében foglaltak szerint - Alapító a későbbiekben be kívánja még építeni.

Ennek a ténylegesen megvalósult műszaki állapotnak megfelelően - az 1997. CLVII. évi törvény rendelkezéseinek megfelelően – kérem az ingatlant az alábbiak szerint társasházként bejegyezni.

I. Társasházi közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

A társasházban elhelyezkedő lakások mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerül az a földrészlet, amelyen a társasház épült, és a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések. A közös tulajdonjog a földrészlet és a közös tulajdonban maradó épületrészek, berendezések, felszerelések tekintetében az egyes külön albetétben feltüntetett kizárólagos tulajdonú épületrészek mindenkori tulajdonosait a II. pontban a külön tulajdonba kerülő épületrészek megjelölésénél feltüntetett közös tulajdoni hányad arányában illeti meg.

I/1. Közös használatú épületrészek:

- a pápai 1390/1. hrsz. 3411m² terjedelmű földrészlet (telekingatlan), amelyen a társasház felépül,
- közös tárolók - lépcsőházanként 16.8 m² alapterülettel
- kémények,
- az épületen belüli csapadékvíz-elvezető csatornák, valamint a közművezetékek a telekhatártól az egyéni fogyasztásmérőig ill. azok elzárószelvényei,
- a közös tulajdonú épületrészek közmű-vezetékhalózata, szerelvényei,
- lépcsőházak - lépcsőházanként 2*12.72 m² alapterülettel
- udvar,
- valamennyi itt külön ki nem emelt berendezési és felszerelési tárgy, amely a közös tulajdonú épületrészekben és területen található.

II. Külön tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségüket megtestesítő ingatlanrészek – a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek birtoklásának, használatának jogával együtt – az egyes alábbi társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek és azok tartozékai és felszerelése. (Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed eszmei hányadból áll.) A külön tulajdonba kerülő épületrészek a társasházi alapító okirat mellékletét képező „Helyiségleltár”-ban meghatározott alapterületűek, s az ott részletezett helyiségekből állnak:

- 1./ A műszaki rajzon D/1. számmal jelölt, földszint 1. alatt elhelyezkedő 2 + 1 félszoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/1. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 59 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 280/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Léránt László és Lérántné Kovács Zsuzsanna 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.
- 2./ A műszaki rajzon D/2. számmal jelölt földszint 2. alatt elhelyezkedő 1 szoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/2. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 42 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 198/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Kovács Amália kizárólagos tulajdonaként.
- 3./ A műszaki rajzon D/3. számmal jelölt első emelet 3. alatt elhelyezkedő 2 + 1 félszoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/3. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 59 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 280/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Bognár Lajos és Bognárné Végh Lilla 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.
- 4./ A műszaki rajzon D/4. számmal jelölt első emelet 4. alatt elhelyezkedő 2 + 1 félszoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/4. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 59 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 280/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Szecsődi Zsolt és Aller Zsuzsanna 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.
- 5./ A műszaki rajzon D/5. számmal jelölt tetőtérben 5. sorszám alatt elhelyezkedő 1 + 2 félszobás + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/5. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 40 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 190/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Jákló Tamás és Horváth Szilvia 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.
- 6./ A műszaki rajzon D/6. számmal jelölt tetőtérben 6. sorszám alatt elhelyezkedő 1 + 2 félszoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/6. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 40 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 190/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Darázs Sándor és Vörös Beáta 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.
- 7./ A műszaki rajzon E/1. számmal jelölt földszint 1. alatt elhelyezkedő 3 szoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/7. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 59 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 280/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Kelemen Gyula és Kelemen Gyuláné 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.

8./ A műszaki rajzon E/2. számmal jelölt földszint 2. alatt elhelyezkedő 1 szoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/8. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 42 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 199/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, az "INTER EURO BAU - 2005" Bt kizárólagos tulajdonaként.

9./ A műszaki rajzon E/3. számmal jelölt első emelet 3. alatt elhelyezkedő 3 szoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/9. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 59 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 280/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Bagarus József és Bagarus Józsefné sz. Orsós Livia 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.

10./ A műszaki rajzon E/4. számmal jelölt első emelet 4. alatt elhelyezkedő 3 szoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/10. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 59 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 280/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Szijjártó Szabolcs és Szijjártóné Kaszab Judit 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.

11./ A műszaki rajzon E/5. számmal jelölt tetőtérben 5. sorszám alatt elhelyezkedő 1 + 2 félszoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/11. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 42 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 199/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Helyes Péter Tamásné kizárólagos tulajdonaként.

12./ A műszaki rajzon E/6. számmal jelölt tetőtérben 6. sorszám alatt elhelyezkedő 1 + 2 félszoba + hozzá tartozó mellékhelyiségekből álló öröklakás – bejegyzendő a pápai 1390/1/A/12. hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 42 m² alapterülettel – „öröklakás” megjelöléssel – az ahhoz tartozó 199/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, Szóka Péter és Füredi Mónika 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonaként.

13./ Az épülettömbtől balra, a Bakonyér felé elhelyezkedő, az épületfeltüntetési vázrajzon P1 számmal jelölt parkoló - bejegyzendő a pápai 1390/1/A/13. Hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 1462 m² alapterülettel - "parkoló" megjelöléssel - az ahhoz tartozó 4287/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, az "INTER EURO BAU - 2005" Bt kizárólagos tulajdonaként.

14./ Az épülettömbtől jobbra, a Gyimóti út felé elhelyezkedő, az épületfeltüntetési vázrajzon P2 számmal jelölt parkoló - bejegyzendő a pápai 1390/1/A/14. Hrsz. társasház különlapra: (kerekítve) 975 m² alapterülettel - "parkoló" megjelöléssel - az ahhoz tartozó 2858/10000-ed közöstulajdoni illetőséggel, az "INTER EURO BAU - 2005" Bt kizárólagos tulajdonaként.

Az egyes épületrészekhez a társasházi közös tulajdonból tartozó tulajdoni hányadok a külön tulajdonba kerülő épületrészek alapterülete (a tetőtérben a nettó térmérték) alapján kerültek meghatározásra.

III. A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

Az épületrészek értékesítése után a társasházközösségre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

1./ A tulajdonost a külön tulajdonában álló épületrészre megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga. Az egyes épületrészeket csak rendeltetésüknek megfelelően, így a lakásokat kizárólag lakás céljára lehet használni. A rendeltetészerű használatról – közgyűlés hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonostárs sem térhet el.

Ha a tulajdonostárs a tulajdonában álló épületrész használatát másnak engedi át, a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok és az alapító okirat szerinti kötelezettsége azonban ekkor is változatlanul fennáll, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, lakó stb.) a lakásban vagy a közösségben maradó ingatlanrészekben okoz.

Bármely kizárólagos használatú ingatlanrész bérbeadása esetében a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két v. több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával, - azonos ajánlat esetén - az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésének határozata alapján megállapított sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

A tulajdonos a külön tulajdonában lévő épületrészt csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.

2./ A tulajdonostárs köteles a saját tulajdonú épületrészét jó karban tartani. Tilos olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állapotát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sérti.

A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét vagy művészi hatását bántó feliratos táblát, világítást, reklámot, napellenzőt, bútordarabot stb. elhelyezni nem szabad. Az ezen előírást rendelkezéseket megszegő minden ebből eredő kárért felel, és a sérelmezett állapot megszüntetésére a közgyűlés kötelezheti.

3./ A tulajdonos a saját tulajdonú épületrészeiben belső építési-átalakítási munkát is végezhet. Ha azonban a munka más öröklakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosainak a jogát vagy jogos érdekét érinti, - akkor ehhez ki kell kérni az érintettek hozzájárulását.

A tulajdonostársak éppen ezért kötelezik magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról és változtatásokról - foganatosításuk előtt - előzetesen értesítik a tulajdonostársaikat a célból, hogy megállapíthassák: a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állapotát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.

Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 5 (öt) napon belül tiltakozást jelent be, akkor a tervezett változtatás csak abban az esetben kivitelezhető, ha ahhoz a - legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül egybehívandó - közgyűlés hozzájárul.

Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő kárért felelős és a jogellenesen kialakított állapot megszüntetésére kényszeríthető.

4./ A társasházhoz tartozó beépítetlen telekrész (udvar) használatára a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések illetőleg a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet a hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek a sérelmére.

5./ A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési, üzemeltetési költségeit, közterheit, biztosítási- és közüzemi díjait a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban az ezen okiratnak a II. pontjában történt *külön tulajdonba kerülő épületrészekhez tartozó közös tulajdonbéli illetőségük arányában kötelesek viselni.*

Valamennyi öröklakáshoz külön-külön víz-, villany- és gázfogyasztás-mérő óra lesz felszerelve, - ezekre fizetendő közműfejlesztési hozzájárulást és a fogyasztási díját értelemszerűen az érintett épületrész tulajdonosai kötelesek viselni. A közös használatú helyiségek áramfogyasztását és a vízfőmérőn kimutatott fogyasztás almérők alapján esetlegesen el nem számolható részét a társasház fizeti.

6./ Az épületet, a közös használatú felszereléseivel és berendezéseivel együtt – speciális társasházi biztosítással – folyamatosan biztosítani kell és az esetleges kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. Ez a biztosítás a közösséget érintő érdek, amelyen túl a külön tulajdonú épületrészeket azok tulajdonosai belátásuk szerint biztosíthatják.

Ha valamely közös tulajdonú építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy elpusztul, abban az esetben helyreállításukról a lakóközösségnek azonnal gondoskodnia kell.

Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közösségben maradó vagyonban vétkesen vagy a rendeltetésszerű használatától eltérő birtoklással okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

7./ Az előző 5./ és 6./ pontokban felsorolt költségek mindenkor fedezésére a tulajdonostársak felújítási-karbantartási és üzemeltetési alapot létesítenek, amelynek mértékét és ahhoz való időnkénti hozzájárulás (közös költség) befizetésének rendjét és összegét a közgyűlés határozza meg- a tulajdonostársak befizetéseiket külön tulajdonukban álló épületrészekhez tartozó közös tulajdoni illetőségük arányában kötelesek teljesíteni.

A felújítási-karbantartási alapot a társasház nagyobb javításaira tartalékalapként is kell kezelni és a közgyűlés eseti döntése alapján lehet azt igénybe venni.

Az esetenként meghozandó döntésnél szem előtt kell tartani, hogy:

- a társasház rendeltetésszerű használatával összefüggő időszakonkénti, műszakilag szükségessé váló minden javítás elvégzésre kerüljön,
- a felújítások a társasház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egy épületszerkezetek és központi berendezések felújításával vagy kicserélésével biztosítsa,
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segítsék elő a munkálatok.

A felújítási-karbantartási alap felhasználható még a további célok elérése érdekében:

- a társasház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra,
- az építésügyi hatóság által a társasház közösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre, valamint
- a közgyűlés által tételesen jóváhagyott minden egyéb – a társasház állagának megőrzését szolgáló – munkára.

A fenti célra befizetett összegeket a társasház pénztárában a közös képviselő őrzi és kezeli.

8./ Bármelyik külön tulajdonú épületrész értékesítése esetén a társasház ugyanazon lépcsőházában található további lakások tulajdonosait elővásárlási jog illeti meg.

IV. A társasház ügyeinek intézése, a társasház szervei:

IV/1./ Közgyűlés:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a külön tulajdonú épületrészek tulajdonosaiból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlést a közös képviselő illetve bármelyik tulajdonos jogosult összehívni, amelyről valamennyi épületrész tulajdonosát értesíteni kell.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdonosokat megillető szavazati jogok min. 75 %-a jelen van.

A közgyűlésen a tulajdonosokat lakásonként egy – egy szavazati jog illeti meg.

A közgyűlés a határozatait a jelenlevő tulajdonostársak által képviselt szavazati jogok min. 2/3-os többségével hozza meg.

- a./ a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b./ a közös képviselőnek kijelöléséről, felmentéséről és díjazásáról,
- c./ a társasház költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról,
- d./ a házirend megállapításáról,
- e./ felújítási- karbantartási alaphoz történő havi hozzájárulás mértékének megállapítása
- f./ minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közös képviselő hatáskörébe.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonos egyhangúlag határoz.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy ezen Alapító okirat bármely rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, akkor azt bármely tulajdonostárs a bíróságon keresettel megtámadhatja, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül, - amely határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

IV.2./ Közös képviselő:

A közgyűlés a társasház ügyeinek intézésére a tulajdonostársak képviseletére a közgyűlés közös képviselőt választ, de megbízatását bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő tevékenységét a közgyűlés felhatalmazása alapján a megbízatásának megfelelően végzi, arról a közgyűlésnek köteles rendszeresen beszámolni. A közös képviselő eljár harmadik személyekkel szemben, képviseli a társasházközösséget. A közös képviselő tisztsége ellátásáért tiszteletdíjban részesülhet, amelyet a közgyűlés állapít meg részére.

A közös képviselő köteles:

- a./ a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályoknak, az Alapító okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek,
- b./ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- c./ közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a./ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b./ a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- c./ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és – tulajdonszerzésük napjától és alapján - azok jogutódaira egyaránt érvényesek. Az ezen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései, illetve a Társasházakról szóló 1997. évi CLVII. Törvényben (Tv) szabályozottak az irányadók.

A tulajdonostársak az ezen okiratban megalapított társasházi tulajdoni viszonyukból eredő vitáik eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes Pápa Városi Bíróság kizárólagos illetékességét és hatáskörét.

Kelt Pápa városban 2002. október 15. napján.

„INTER EURO BAU - 2005” Bt

képv: Iványi Szabolcs

(Alapító)

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte:
Pápa, 2002. október 15.

„INTER EURO BAU 2005” BT.

8500 Pápa, Harmat u. 8.
Adószám: 20952677-2-19
Cégjegyzéksz.: 19-06-505956/3

DECSI ÜGYVÉDIRODA

Dr. Decsi Péter

Ügyvéd

8500 Pápa, Szem László u. 1.

