

HÉVÍZ



Hévíz Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének

2016. október 25-ei  
rendkívüli nyilvános üléséről  
jegyzőkönyv

Önkormányzati rendeletek:

Képviselő-testületi határozatok:

248, 249/2016. (X. 25.)

Hévíz Város Önkormányzat  
Szám: SZO/231-22/2016.



## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Készült:** Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. október 25-én (kedden) 14:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

**Az ülés helye:** Hévíz Kossuth Lajos utca 1., Polgármesteri Hivatal első emeleti tárgyalója, a szavazás szavazógép használata nélkül, kézfelemeléssel történt

**A képviselő-testület jelen lévő tagjai:**

- Papp Gábor polgármester
- Kepli József János alpolgármester
- Fisli István képviselő
- Dr. Gelencsér Anita képviselő
- Gelencsér János képviselő
- Lázár László képviselő
- Naszádos Antal képviselő

**Távolmaradását bejelentette:** Dr. Lukács Ferenc nem képviselő-testületi tag alpolgármester

**Tanácskozási joggal meghívottak:**

- dr. Tüske Róbert jegyző
- dr. Márkus Mirtill aljegyző
- Szintén László osztályvezető

**Tanácskozási joggal meghívottak napirendhez:**  
Karsádi György városi főépítész

**Jegyzőkönyvvezető:** Lajkó Erzsébet testületi ügyintéző

I.

### NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA ELŐTT

**Papp Gábor polgármester:** Köszöntötte a Képviselő-testület tagjait, az ülés résztvevőit. Megállapította, hogy a képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülésén a képviselő-testület 7 tagjából 7 fő jelen van, az ülést határozatképesnek nyilvánította és megnyitotta.

*Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. október 25-ei rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyve*

Bejelentette, Dr. Lukács Ferenc nem képviselő-testületi tag alpolgármester jelezte, hogy a képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülésén nem tud részt venni.

Ismertette, majd szavazásra bocsátotta a Meghívóban szereplő napirendi javaslatot.

A képviselő-testület egyhangúlag, 7 igen szavazattal az ülés napirendi pontját az alábbiak szerint állapította meg:

### Napirend:

1. Társasház alapítás a Hévíz, 1089/2. és az 1403/2. hrsz-ú ingatlanokon

Előadó: Papp Gábor polgármester

## II.

### NAPIRENDEK TÁRGYALÁSA

1. Társasház alapítás a Hévíz, 1089/2. és az 1403/2. hrsz-ú ingatlanokon (SZO/474-3/2016.)

Előadó: Papp Gábor polgármester

**Papp Gábor polgármester:** A napirenddel kapcsolatosan elmondta, hogy az elmúlt hetekben már előkészítő munka zajlott a 1089/2. és az 1403/2. hrsz-ú ingatlanok társasházi ingatlanná alakítása érdekében. Megjegyezte, a két ingatlan esetében azért kell sürgősséggel eljárni, mivel október 31-ig a Földhivatalnál a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

**Dr. Márkus Mirtil aljegyző:** Hozzáfűzte, mivel október 31-ével adatot kell szolgáltatni a KLIKK felé, és ezt úgy szeretné megtenni az Önkormányzat, hogy az alapító okiratok már be legyenek adva a Földhivatalhoz.

**Papp Gábor polgármester:** Megemlítette, a Rózsakert ebből a szempontból nem sürgős, mivel nem érinti a KLIKK-et, de az ingatlanra vonatkozó feladatok előkészítése szintén megkezdődött.

A napirenddel kapcsolatosan több kérdés, hozzászólás nem hangzott el, Papp Gábor polgármester szavazásra bocsátotta az előterjesztés első számú határozati javaslatát.

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, egyhangúlag, az alábbi határozatot hozta:

### **Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 248/2016. (X. 25.) határozata**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete társasházat alapít a hévízi 1089/2. hrsz-ú ingatlanon az előterjesztés mellékletét képező alapító okiratban rögzítettek szerint.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a társasház alapító okiratot aláírja.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2016. október 26.

A polgármester szavazásra bocsátotta az előterjesztés második számú határozati javaslatát.

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, egyhangúlag, az alábbi határozatot hozta:


**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**249/2016. (X. 25.) határozata**

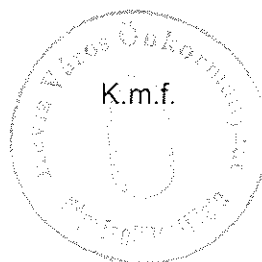
1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete társasházat alapít a hévízi 1403/2. hrsz-ú ingatlanon az előterjesztés mellékletét képező alapító okiratban rögzítettek szerint.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a társasház alapító okiratot aláírja.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2016. október 26.

Ezt követően Papp Gábor polgármester megköszönte a részvételt és a képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülését 14:05 órakor bezárta.

  
dr. Túske Róbert  
jegyző



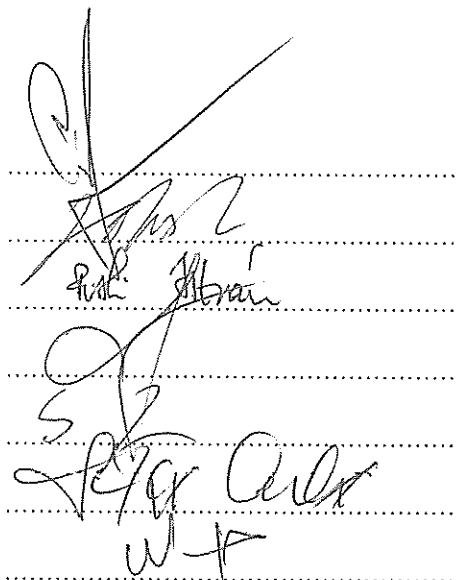
  
Papp Gábor  
polgármester

## JELENLÉTI ÍV

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2016. október 25-ei rendkívüli nyilvános ülésére

### Képviselő-testület tagjai:

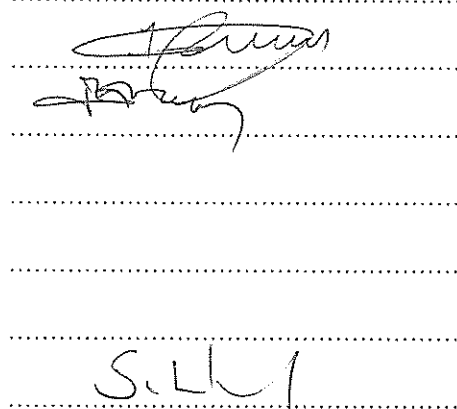
Papp Gábor	polgármester
Kepli József János	alpolgármester
Fisli István	képviselő
Dr. Gelencsér Anita	képviselő
Gelencsér János	képviselő
Lázár László	képviselő
Naszáros Antal	képviselő



Handwritten signatures of the council members, including Papp Gábor, Kepli József János, Fisli István, Dr. Gelencsér Anita, Gelencsér János, Lázár László, and Naszáros Antal.

### Tanácskozási joggal meghívott:

Dr. Lukács Ferenc	nem képviselő-testületi tag alpolgármester
dr. Tüske Róbert	jegyző
dr. Márkus Mirtill	aljegyző
Fábiánné Hoffman Márta	mb. osztályvezető
Olt István	osztályvezető
Óry Rozália	kabinetvezető
Szintén László	osztályvezető



Handwritten signatures of invited participants, including Dr. Lukács Ferenc, dr. Tüske Róbert, dr. Márkus Mirtill, and Szintén László.

### Tanácskozási joggal meghívott napirendhez:

.....

.....

.....



**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**  
8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Szám: SZO/7-50/2016.

**M E G H Í V Ó**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45. §-ában biztosított jogkörömben eljárva a Képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülését

**2016. október 25-én (kedden) 14:00 órára**

a Polgármesteri Hivatal 1. emeleti tárgyalójába (Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.) összehívom.

**Napirend:**

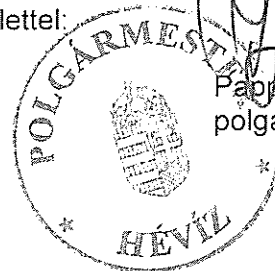
1. Társasház alapítás a Hévíz, 1089/2. és az 1403/2. hrsz-ú ingatlanokon

Előadó: Papp Gábor polgármester

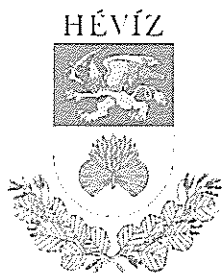
Megjelenésére feltétlen számítok.

Hévíz, 2016. október 21.

Tisztelettel:



Papp Gábor  
polgármester



## HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: SZO/474-3/2016.

Napirend sorszáma:

1.

### Előterjesztés

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2016. október 25-ei rendkívüli nyilvános ülésére

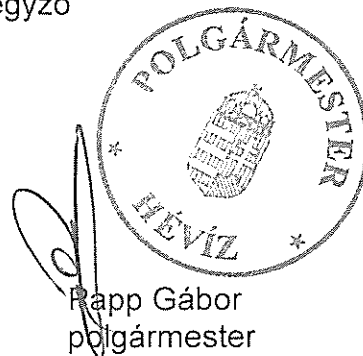
Tárgy: Társasház alapítás a Hévíz 1089/2. és az 1403/2. hrsz-ú ingatlanokon

Az előterjesztő: Papp Gábor polgármester

Készítette: dr. Márkus Mirtill aljegyző

Megtárgyalta: -

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Tüske Róbert jegyző



Papp Gábor  
polgármester

## Tárgy és tényállás ismertetése

Tisztelt Képviselő-testület!

A 234/2016. (IX.30.) számú határozat alapján előkészítő munka zajlott az elmúlt hetekben a hévízi 1089/2. és az 1403/2. hrsz-ú ingatlanok társasházi ingatlanná alakítása érdekében. A határozat hasonló feladatot írt elő a Rózsakert ingatlanra vonatkozóan is, melynek előkészítése szintén megkezdődött, azonban a fent utalt két ingatlan esetében rendkívüli sürgősséggel járunk el. Ez esetben a város két iskolájának helyet adó ingatlanokról van szó, melyeket 2017. január 1-jétől működtetés tekintetében is át kell adnunk az államnak, aki azt vagyonkezelésbe veszi. Tekintettel arra, hogy a közoktatási feladatellátáshoz kapcsolódó ingatlanokra nézve áll fenn az átadási kötelezettség, az ingatlanok azon részeit, melyek ehhez nem kötődnek, nem adjuk az állam vagyonkezelésébe. A társasházak alapítása e szándékunkhoz nyújt segítséget.

A citált határozat a Bibó István Gimnázium és Szakközépiskola esetében a sportcsarnok önálló helyrajzi számmal történő teljes leválasztásának lehetőségét is megvizsgálni rendelte. A kérdést megvizsgáltuk és azt állapítottuk meg, hogy az időtényezőt figyelembe véve a társasház alapítás az a megoldás, mely kivitelezhető határidőben.

Jelen előterjesztés mellékletét képezik a Farkas és Társai Ügyvédi Iroda által elkészített alapító okirat tervezetek, melyekben pontosan látható, hogy milyen társasházi albetétek alakulnak ki az alapítást követően.

Az előkészítő munkafolyamat kiterjedt és kiterjed arra is, hogy megoldást keressünk a társasház alapítás által kialakuló új ingatlanok egymástól történő elhatárolására, leválasztására a közművekkel való csatlakozás területén is. E munkafolyamat még zajlik, de ez nem akadályozza annak, hogy a mellékelt dokumentumok jóváhagyásával a társasházak létrejöjjenek. A városfejlesztési osztály munkatársai járnak el közben annak érdekében, hogy 2017. január 1-jétől legalább almerő szinten vagy más, de műszakilag elfogadott és mérhető módon oldjuk meg azt, hogy a vagyonkezelővel történő elszámolás szabályai rögzíthetők legyenek.

Kérem, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek. A határozathozatal egyszerű szótöbbséget igényel.



## 2.

### 1. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete társasházat alapít a hévízi 1089/2. hrsz-ú ingatlanon az előterjesztés mellékletét képező alapító okiratban rögzítettek szerint.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a társasház alapító okiratot aláírja.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2016. október 26.

### 2. Határozati javaslat

3. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete társasházat alapít a hévízi 1403/2. hrsz-ú ingatlanon az előterjesztés mellékletét képező alapító okiratban rögzítettek szerint.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a társasház alapító okiratot aláírja.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2016. október 26.

8380 Hévíz, Kossuth Lajos  
utca 2. szám alatti Társasház

# ALAPÍTÓ OKIRATA

Hévíz, 2016. október 20.

# TARTALOMJEGYZÉK

<u>ELŐZMÉNYEK.....</u>	<u>3</u>
<u>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK .....</u>	<u>3</u>
<u>INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK .....</u>	<u>3</u>
<u>A TÁRSASHÁZ TULAJDONVISZONYAI.....</u>	<u>4</u>
<u>KÖZÖS TULAJDON.....</u>	<u>4</u>
<u>KÜLÖN TULAJDON .....</u>	<u>4</u>
<u>A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA.....</u>	<u>5</u>
1. <i>A társasház egysége .....</i>	<i>5</i>
2. <i>Birtoklás, használat és rendelkezés joga a külön tulajdon tekintetében.....</i>	<i>5</i>
3. <i>A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata .....</i>	<i>6</i>
4. <i>A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felhajtás stb. / járó költségek viselése .....</i>	<i>6</i>
5. <i>Az egyes önálló ingatlanok költségeinek viselése.....</i>	<i>7</i>
<u>VEGYES RENDELKEZÉSEK.....</u>	<u>7</u>

# 8380 HÉVÍZ, KOSSUTH LAJOS U. 2. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 2., nagysága: 3172 m<sup>2</sup>

Az ingatlan helyrajzi száma: Hévíz 1089/2. hrsz.

## ELŐZMÉNYEK

Az Alapító megállapítja, hogy Hévíz Város Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 2. szám alatti, a hévízi 1089/2. helyrajzi számon „kivett általános iskola, udvar” megnevezéssel nyilvántartott, évtizedek óta általános iskolaként és szolgálati lakásként működtetett ingatlan.

Rögzíti az Alapító, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára az alábbi terhek kerültek bejegyzésre: 5.500.000,- Ft és járulékai erejéig az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium (1051 Budapest, József A. u. 2-4.) javára bejegyzett *jelzálogjog*; az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 4 m<sup>2</sup>-re és további 1 m<sup>2</sup>-re bejegyzett *vezetékjogok*; e bejegyzett jogoktól eltekintve az ingatlan per-, igény- és tehermentes.

Tulajdonos kijelenti, hogy az épület 2 db, használatilag teljesen önálló egységből áll, ezen épülethez tartozó egységek a mai napig a tulajdonos kizárólagos tulajdonában álltak. Az okirat I. pontjában megjelölt Alapító ezen okirat aláírásával kifejezi szándékát arra vonatkozóan, hogy a használatilag és természetben is megosztott 2 db önálló egység, külön helyrajzi számokkal jelölve, társasházként nyerjen feltüntetést az ingatlan nyilvántartásban.

## I.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Hévíz 1089/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 3172 m<sup>2</sup> alapterületű, és Hévíz Város Önkormányzat Alapító (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonként nyilvántartott, két önálló rendeltetésű egységet – egy általános iskolát és egy lakást – magába foglaló épületet alulírott Alapító, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (1) – (2) bekezdése értelmében a jelen Alapító Okiratnak és annak mellékletét képező tervrajznak megfelelően a **Hévíz, Kossuth L. u. 2. szám alatti Társasház** név alatt

### TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A Társasház II.B pontban felsorolt egységei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közös tulajdonban maradó telek, a közös tulajdonban maradó épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (PTK.) vonatkozó szabályai, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

## I.A

### INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Az Alapító, mint tulajdonos jelen okirat aláírásával kéri a T. Földhivatalt, és egyben feltétel nélküli és végleges beleegyezését adja hozzá, hogy a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a II.A. pont alatti közös tulajdonban maradó telket, építmény részeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház Hévíz, 1089/2-es helyrajzi számú törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve jegyezze be, eredeti felvétel jogcímén.

Az Alapító jelen okirat aláírásával kéri továbbá a T. Földhivatalt, és egyben feltétel nélküli és végleges beleegyezését adja hozzá, hogy az egyes külön tulajdonba kerülő, II.B. pontban felsorolt albetéteket a közös tulajdonból megillető – alapterület-arányosan megállapított – hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont, a külön tulajdoni lapokra jegyezze be a II.B. fejezet 1-2. pontjaiban felsorolt Alapító javára, eredeti felvétel jogcímén.

Kéri az Alapító, hogy a T. Földhivatal mindkét külön tulajdoni lapra egyaránt jegyezze vissza az ingatlan alábbi terhét:

- az 5.500.000,- Ft és járulékai erejéig az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium (1051 Budapest, József A. u. 2-4.) javára a *jelzálogjogot*;

Rögzíti az Alapító, hogy az ingatlan földrészletét változatlanul terheli alábbi teher:

- az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 4 m<sup>2</sup>-re és további 1 m<sup>2</sup>-re a *vezetékjogok*.

## II. A TÁRSASHÁZ TULAJDONVISZONYAI

### II.A KÖZÖS TULAJDON

Az Alapító okirat rögzíti, hogy az önálló ingatlanok mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerül:

- I. A Hévíz 1089/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3172 m<sup>2</sup> nagyságú telek.
- II. Az ingatlanon gépjármű és gyalogos forgalom számára létesített - burkolattal ellátott - utak, járdák, műfüves futballpálya, játszó udvar, továbbá parkoló udvar.
- III. Az épület külső térelhatároló falszerkezetei.
- IV. Az egyes külön tulajdonú ingatlanokat egymástól elválasztó falak, kémények és szellőző kürtők.
- V. Közbenső födécek és vasbeton szerkezetű zárófödécek.
- VI. Alapozás és víz elleni szigetelések.
- VII. Nyeregtető, részben beépített padlástérrel, víz- és hőszigeteléssel.
- VIII. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek.
- IX. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő- és lefolyó csatornák).
- X. A közös területeken lévő lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, illetve korlátai és mellvédei.
- XI. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XII. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIII. A víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIV. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- XV. Minden olyan építmény, felszerelési és berendezési tárgy, amely a mellékelt tervrajzon társasházi közös, vagy külön tulajdonként nincs megjelölve.

### II.B KÜLÖN TULAJDON

Külön tulajdonba kerülnek az épületben található – jelen Alapító Okirat 1-2. számú mellékletét képező alaprajzokon megjelölt, külön bejáratú – 4 szintes (pince, földszint, emelet és tetőtér) iskola és az épület földszintjén található lakás az alábbi (a II.A pontban fel nem sorolt) szerkezeti és egyéb elemekkel, épületrészekkel:

- a) belső válaszfalak a vakolattal;
- b) belső hideg és meleg padlóburkolatok (szalagparketta, kerámia burkolat, stb.);
- c) falburkolati, nyílászáró szerkezetek;
- d) berendezési és felszerelési tárgyak;
- e) a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek;
- f) az elektromos- és gázhálózatból a lakásokhoz tartozó fogyasztásmérők utáni vezetékek.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik: a tulajdoni hányadok meghatározása az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdoni alapterülethez viszonyított arányában történt. A külön tulajdon az egyes leendő tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való tulajdoni hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. **Hévíz Város Önkormányzat** (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) 1/1 arányú tulajdona a **Hévíz 1089/2/A/1.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Kossuth L. u. 2. 1. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 1. sorszámmal megjelölt, a **343,17 m<sup>2</sup>-es pincében:** tárolók, kazánházak, közlekedő, előtér és műhely, az **1.281,40 m<sup>2</sup>-es földszinten:** fedett-nyitott előtér, szélfogó, lépcsőház, előtér, pénztár, zeneterem, raktár, aula, folyosó, lány és fiú mosdók és WC-k, előadóterem, Musica Antiqua próbaterem, zsibongó, 7 tanterem, előtér és mosókonyha, fiú és lány mosdók és WC-k, **az 1.256,27 m<sup>2</sup>-es emeleten:** lépcsőház, belépő, zuhanyozó, teakonyha, iroda és erkély, 2 könyvtár helyiség, folyosó, fiú és lány mosdók és WC-k, igazgatói iroda, titkárság, igazgató helyettesi iroda, 2 helyiséges tanári szoba, zsibongó, fiú és lány mosdók és WC-k, előtér, 11 tanterem, tornaszoba, a **990,02 m<sup>2</sup>-es tetőtérben:** lépcsőház, képzőművészeti szaktanterem, zuhanyozó, vendégszoba, fedett terasz, fiú és lány mosdók és WC-k, folyosó, zeneterem, padlástéri bejárat, zsibongó, 8 tanterem, előtér, 2 szertár, öltöző, fiú és lány mosdók és WC-k, helyiségekből álló, mindösszesen **3.870,86 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületű **általános iskola**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **9857/10.000-ed** tulajdoni hányaddal.
2. **Hévíz Város Önkormányzat** (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) 1/1 arányú tulajdona a **Hévíz 1089/2/A/2.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Kossuth L. u. 2. 2. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 2. sorszámmal megjelölt, előszoba, konyha, kamra, WC, fürdő és 2 szoba helyiségekből álló, mindösszesen **56,09 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületű **lakás**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **143/10.000-ed** tulajdoni hányaddal.

Rögzíti az Alapító, hogy az 1089/2/A/2. hrsz-ú lakásingatlan a Széchenyi utca felől közelíthető meg, amely megközelíthetőséget a tulajdonostársak az ingatlan mindenkori tulajdonosának biztosítják.

### III.

#### A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

##### 1. A társasház egysége

A társasházban lévő (II.B fejezetben megjelölt) általános iskola és lakás a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

A külön tulajdonban lévő iskola és lakás, az ezekhez tartozó társasházi közös tulajdonból ráeső részekkel együtt a tulajdonost megillető önálló ingatlan, mely együttesen jogi egységet képez, azt csak egészében lehet elidegeníteni, megterhelni.

##### 2. Birtoklás, használat és rendelkezés joga a külön tulajdon tekintetében

A tulajdonostársakat a külön tulajdonban álló társasházi ingatlanokra megilleti a használat, a birtoklás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőségekkel, mint önálló ingatlannal szabadon rendelkezik. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles:

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló társasházi általános iskolát és lakást,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt élő 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 külön tulajdonú ingatlanban a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzést elvégezze, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából – arra alkalmas időben – bejuthasson, a tulajdonostárs, illetve a használó szükségtelen háborítása nélkül,
- a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt/a tulajdonostársak közösségét.

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

Ezen alapító okiratban foglaltak tulajdonosváltás esetén az új tulajdonostársakra is kötelezőek, az új tulajdonost ugyanazon jogok illetik, és kötelezettségek terhelik, mint a jogelődöt illették, vagy terhelték.

A tulajdonostársak kötelesek a társasházat mindenkor rendeltetésszerűen használni.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és a hatósági rendelkezések, valamint jelen Alapító Okirat keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség (közgyűlés) gyakorolhatja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat (Tt. 10. § (2)-(3) bek.).

### **4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás stb. / járó költségek viselése**

Az alapító okirat II.A. fejezetében felsorolt közös tulajdonban álló építményrészek és tartozékaik, berendezések és felszerelések fenntartásával, karbantartásával és felújításával járó költségeket – amennyiben jelen Alapító Okirat, vagy jogszabály másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a közös tulajdonból rájuk eső hányad szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

A rendes gazdálkodást meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak – ha a törvény másként nem rendelkezik – szótöbbséggel határoznak, minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodást körét meghaladó kiadásokhoz.

A közös költség-tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

Ha a külön tulajdonba került területre, építményre karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területől is látható, és/vagy közös tulajdonú építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a másik tulajdonostárs megteheti.

#### **5. Az egyes önálló ingatlanok költségeinek viselése**

A külön tulajdonban levő ingatlanokkal, helyiségekkel, azok berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az ingatlan, illetve helyiség mindenkorai tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdon tárgyainak jó karban tartásáról.

### **IV.**

#### **VEGYES RENDELKEZÉSEK**

Az Alapító a 2003. CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az említett törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást végző szervnek.

A társasház tulajdonra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (Tt.), valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódaira is. A jelen Alapító Okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

Az Alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a PTK., a Tt. és az Alapító Okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy az, akinek a használatot átengedte – a közös tulajdonú részekben, vagy a másik tulajdonostárs külön tulajdonában kárt okoz – ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem



térül meg – úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni.

Az Alapító képviselője útján nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett önkormányzat, szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll.

Az Alapító képviselője Hévíz Város Önkormányzat csatolt, ..../2016. (X.....) számú Képviselő-testületi felhatalmazása alapján jár el.

Az Alapító a jelen okirat aláírásával meghatalmazza **dr. Soós Csongor ügyvédet** (Dr. Farkas és Társai Ügyvédi Iroda, H-8380 Hévíz, Helikon u. 6.), hogy őt a Társasház bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje, jogi képviseletét az illetékes járási kormányhivatal (Földhivatal), és más hatóságok (pld. építési hatóság) előtt ellássa.

Ezen Alapító Okiratot, mint akaratával mindenben megegyezőt, elolvasás után az Alapító helybenhagyólag aláírja.

Hévíz, 2016. október ....

**Hévíz Város Önkormányzat**  
**képviseletében: Papp Gábor polgármester**  
**Alapító**

Ellenjegyzem és a meghatalmazást elfogadom:

Hévíz, 2016. október ....

**dr. Soós Csongor ügyvéd**

8380 Hévíz, Park utca 9.  
szám alatti Társasház

# ALAPÍTÓ OKIRATA

Hévíz, 2016. október 20.

# TARTALOMJEGYZÉK

<u>ELŐZMÉNYEK.....</u>	<u>3</u>
<u>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK .....</u>	<u>3</u>
<u>INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK .....</u>	<u>3</u>
<u>A TÁRSASHÁZ TULAJDONVISZONYAI.....</u>	<u>4</u>
<u>KÖZÖS TULAJDON.....</u>	<u>4</u>
<u>KÜLÖN TULAJDON .....</u>	<u>4</u>
<u>A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA.....</u>	<u>5</u>
1. <i>A társasház egysége.....</i>	<i>5</i>
2. <i>Birtoklás, használat és rendelkezés joga a külön tulajdon tekintetében.....</i>	<i>5</i>
3. <i>A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata .....</i>	<i>6</i>
4. <i>A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás stb. / járó költségek viselése .....</i>	<i>6</i>
5. <i>Az egyes önálló ingatlanok költségeinek viselése.....</i>	<i>7</i>
<u>VEGYES RENDELKEZÉSEK.....</u>	<u>7</u>

# 8380 HÉVÍZ, PARK U. 9. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése: 8380 Hévíz, Park u. 9., nagysága: 4288 m<sup>2</sup>

Az ingatlan helyrajzi száma: Hévíz 1403/2. hrsz.

## ELŐZMÉNYEK

Az Alapító megállapítja, hogy Hévíz Város Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a 8380 Hévíz, Park u. 9. szám alatti, a hévízi 1403/2. helyrajzi számon „kivett általános iskola” megnevezéssel nyilvántartott, évtizedek óta gimnáziumként és sportsarnokként működtetett ingatlan. Rögzíti az Alapító, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára az alábbi teher került bejegyzésre: az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 205 m<sup>2</sup>-re bejegyzett *vezetékjog*; e bejegyzett jogtól eltekintve az ingatlan per-, igény- és tehermentes.

Tulajdonos kijelenti, hogy az épület 2 db, használatilag teljesen önálló egységből áll, ezen épület-egységek a mai napig a tulajdonos kizárólagos tulajdonában álltak. Az okirat I. pontjában megjelölt Alapító ezen okirat aláírásával kifejezi szándékát arra vonatkozóan, hogy a használatilag és természetben is megosztott 2 db önálló egység, külön helyrajzi számokkal jelölve, társasházként nyerjen feltüntetést az ingatlan nyilvántartásban.

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Hévíz 1403/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 4288 m<sup>2</sup> alapterületű, és Hévíz Város Önkormányzat Alapító (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott, két önálló rendeltetésű egységet – egy közoktatási intézményt és egy sportsarnokot – magába foglaló épületet alulírott Alapító, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (1) – (2) bekezdése értelmében a jelen Alapító Okiratnak és annak mellékletét képező tervrajznak megfelelően a Hévíz, Park u. 9. szám alatti Társasház név alatt

## TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A Társasház II.B pontban felsorolt egységei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közös tulajdonban maradó telek, a közös tulajdonban maradó épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (PTK.) vonatkozó szabályai, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

## I.A INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Az Alapító, mint tulajdonos jelen okirat aláírásával kéri a T. Földhivatalt, és egyben feltétel nélküli és végleges beleegyezését adja hozzá, hogy a társasház alapítását tüntesse fel, és ennek során a II.A. pont alatti közös tulajdonban maradó telket, építmény részeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház Hévíz, 1403/2-es helyrajzi számú törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve jegyezze be, eredeti felvétel jogcímén.

Az Alapító jelen társasház alapítással egyidejűleg kéri a T. Földhivatalt, hogy a csatolt hatósági bizonyítvány alapján módosítsa az ingatlan megjelölését a következők szerint: **közoktatási intézmény (Bibó István Gimnázium) és sportcsarnok.**

Az Alapító jelen okirat aláírásával kéri továbbá a T. Földhivatalt, és egyben feltétel nélküli és végleges beleegyezését adja hozzá, hogy az egyes külön tulajdonba kerülő, II.B. pontban felsorolt albetéteket a közös tulajdonból megillető – alapterület-arányosan megállapított – hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont, a külön tulajdoni lapokra jegyezze be a II.B. fejezet 1-2. pontjaiban felsorolt Alapító javára, eredeti felvétel jogcímén.

Rögzíti az Alapító, hogy az ingatlanon teherként változatlan tartalommal fennáll az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 205 m<sup>2</sup>-re a **vezetékjog**.

## II. A TÁRSASHÁZ TULAJDONVISZONYAI

### II.A KÖZÖS TULAJDON

Az Alapító okirat rögzíti, hogy az önálló ingatlanok mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerül:

- I. A Hévíz 1403/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4288 m<sup>2</sup> nagyságú telek.
- II. Az ingatlanon a gyalogos forgalom számára létesített - burkolattal ellátott - utak, járdák, bekerített kosárlabdapálya, udvar.
- III. Az épület külső térelhatároló falszerkezetei.
- IV. Az egyes külön tulajdonú ingatlanokat egymástól elválasztó falak, kémények és szellőző kürtök.
- V. Közbenő födémek és vasbeton szerkezetű zárófödémek.
- VI. Alapozás és víz elleni szigetelések.
- VII. Nyeregtető, beépített padlástérrel, illetve a járható és nem járható felületű lapos tető víz- és hőszigeteléssel.
- VIII. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek.
- IX. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő- és lefolyó csatornák).
- X. A közös területeken lévő lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, illetve korlátai és mellvédei.
- XI. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XII. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIII. A víz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIV. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- XV. Minden olyan építmény, felszerelési és berendezési tárgy, amely a mellékelt tervrajzon társasházi közös, vagy külön tulajdonként nincs megjelölve.

### II.B KÜLÖN TULAJDON

Külön tulajdonba kerülnek az épületben található – jelen Alapító Okirat 1-2. számú mellékletét képező alaprajzokon megjelölt, külön bejárattal – 4 szintes (pince, földszint, emelet és tetőtér) közoktatási intézmény és azzal egy nyaktaggal összeépített 3 szintes (pince, földszint, emelet) sportcsarnok az alábbi (a II.A pontban fel nem sorolt) szerkezeti és egyéb elemekkel, épületrészekkel:

- a) belső válaszfalak a vakolattal;
- b) belső hideg és meleg padlóburkolatok (szalagparketta, kerámia burkolat, stb.);
- c) falburkolati, nyílászáró szerkezetek;
- d) berendezési és felszerelési tárgyak;
- e) a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek;
- f) az elektromos- és gázhálózatból a külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó fogyasztásmérők utáni vezetékek.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik: a tulajdoni hányadok meghatározása az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdoni alapterülethez viszonyított arányában történt. A külön tulajdon az egyes leendő tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való tulajdoni hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. **Hévíz Város Önkormányzat** (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) 1/1 arányú tulajdona a **Hévíz 1403/2/A/1.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Park u. 9. 1. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 1. sorszámúval és kék színnel megjelölt, a **130,2 m<sup>2</sup>-es pincében:** lépcső, folyosó, tanterem, tároló, műhely, kazánház; az **593 m<sup>2</sup>-es földszinten:** szélfogó, porta, 2 folyosó, takarítószerter, lépcső, 3 szertár, öltöző, 4 tanterem, zsibongó, fiú és lány mosdók és WC-k, természettudományi előadó, előtér, orvosi szoba, büfé, kazánház; a **467,2 m<sup>2</sup>-es emeleten:** lépcsőház, 2 folyosó, közlekedő, raktár, öltöző, könyvtár, 3 tanterem, terasz, nyelvi terem, 2 WC-mosdó, tanári szoba és öltöző, iroda, titkárság, igazgatói iroda, igazgató-helyettesi iroda; a **177 m<sup>2</sup>-es tetőtérben:** lépcsőház, 2 raktár, folyosó, számítógépes labor, 2 padlástér helyiségekből álló, mindösszesen **1.367,4 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületű **közoktatási intézmény (Bibó István Gimnázium)**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **6.415/10.000-ed** tulajdoni hányaddal.
2. **Hévíz Város Önkormányzat** (székhelye: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., adószáma: 15734374-2-20, KSH jele: 15734374-8411-321-20, törzsszáma: 15734374, képviseli: Papp Gábor polgármester) 1/1 arányú tulajdona a **Hévíz 1403/2/A/2.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Park u. 9. 2. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 2. sorszámúval és zöld színnel megjelölt, a **36 m<sup>2</sup>-es pincében:** lépcső, tároló, raktár; a **673,3 m<sup>2</sup>-es földszinten:** közlekedő, női mosdó, férfi mosdó, női öltöző-zuhanyzó és WC, férfi öltöző-zuhanyzó és WC, 2 közlekedő és 2 lépcső, tornacsarnok, lépcső, emelvény, tanári; a **54,9 m<sup>2</sup>-es emeleten:** lépcső, kéziszertár, lelátó helyiségekből álló, mindösszesen **764,2 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületű **sportcsarnok**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **3.585/10.000-ed** tulajdoni hányaddal.

### III.

#### A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

##### 1. A társasház egysége

A társasházban lévő (II.B fejezetben megjelölt) Iskola és a Sportcsarnok a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

A külön tulajdonban lévő közoktatási intézmény (Bibó István Gimnázium) és a sportcsarnok, az ezekhez tartozó társasházi közös tulajdonból részes részekkel együtt a tulajdonost megillető önálló ingatlan, mely együttesen jogi egységet képez, azt csak egészében lehet elidegeníteni, megterhelni.

##### 2. Birtoklás, használat és rendelkezés joga a külön tulajdon tekintetében

A tulajdonostársakat a külön tulajdonban álló társasházi ingatlanokra megilleti a használat, a birtoklás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőségekkel, mint önálló ingatlannal szabadon rendelkezik. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles:

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló társasházi ingatlant,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy 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 külön tulajdonú ingatlanban a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzést elvégezze, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából – arra alkalmas időben – bejuthasson, a tulajdonostárs, illetve a használó szükségtelen háborítása nélkül,
- a külön tulajdonú ingatlanában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt/a tulajdonostársak közösségét.

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

Ezen alapító okiratban foglaltak tulajdonosváltás esetén az új tulajdonostársakra is kötelezőek, az új tulajdonost ugyanazon jogok illetik, és kötelezettségek terhelik, mint a jogelődöt illették, vagy terhelték.

A tulajdonostársak kötelesek a társasházat mindenkor rendeltetésszerűen használni.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és a hatósági rendelkezések, valamint jelen Alapító Okirat keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség (közgyűlés) gyakorolhatja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat (Tt. 10. § (2)-(3) bek.).

### **4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás stb. / járó költségek viselése**

Az alapító okirat II.A. fejezetében felsorolt közös tulajdonban álló építményrészek és tartozékaik, berendezések és felszerelések fenntartásával, karbantartásával és felújításával járó költségeket – amennyiben jelen Alapító Okirat, vagy jogszabály másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a közös tulajdonból rájuk eső hányad szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

A rendes gazdálkodást meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak – ha a törvény másként nem rendelkezik – szótöbbséggel határoznak, minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodást körét meghaladó kiadásokhoz.

A közös költség-tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

Ha a külön tulajdonba került területrész, építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható, és/vagy közös tulajdonú építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a másik tulajdonostárs megteheti.

### **5. Az egyes önálló ingatlanok költségeinek viselése**

A külön tulajdonban levő ingatlanokkal, helyiségekkel, azok berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az ingatlan, illetve helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdon tárgyainak jó karban tartásáról.

## **IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

Az Alapító a 2003. CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az említett törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást végző szervnek.

A társasház tulajdonra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (Tt.), valamint a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódaira is. A jelen Alapító Okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

Az Alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a PTK., a Tt. és az Alapító Okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy az, akinek a használatot átengedte – a közös tulajdonú részekben, vagy a másik tulajdonostárs külön tulajdonában kárt okoz – ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg – úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni.



Az Alapító képviselője útján nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett önkormányzat, szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll.

Az Alapító képviselője Hévíz Város Önkormányzat csatolt, ..../2016. (X.....) számú Képviselő-testületi felhatalmazása alapján jár el.

Az Alapító a jelen okirat aláírásával meghatalmazza **dr. Soós Csongor ügyvédet** (Dr. Farkas és Társai Ügyvédi Iroda, H-8380 Hévíz, Helikon u. 6.), hogy őt a Társasház bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje, jogi képviseletét az illetékes járási kormányhivatal (Földhivatal), és más hatóságok (pld. építési hatóság) előtt ellássa.

Ezen Alapító Okiratot, mint akaratával mindenben megegyezőt, elolvasás után az Alapító helybenhagyólag aláírja.

Hévíz, 2016. október .....

**Hévíz Város Önkormányzat**  
**képviseletében: Papp Gábor polgármester**  
**Alapító**

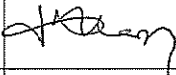

Ellenjegyzem és a meghatalmazást elfogadom:

Hévíz, 2016. október .....

**dr. Soós Csongor ügyvéd**

4.

Felülvizsgálatok - egyeztetések

Polgármesteri Hivatal			
név	beosztás/feladat	aláírás	megjegyzés
dr. Márkus Mirtill	aljegyző		
dr. Tüske Róbert	törvényességi felülvizsgálat		

Külsős partner			
név	beosztás	aláírás	megjegyzés