

1

8380 Hévíz, Rákóczi utca 17. szám alatti Rózsakert Társasház

ALAPÍTÓ OKIRATA

(módosító okirat, változásokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveggel)

Hévíz, 2018. február 7.

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv.: Papp Gábor polgármester)

DR. SZÓCS CSONGOR ügyvéd
8300 Hévíz, Holikon u. 6.
Adószám: 5377718-1-40
Tel.: +36 83/340-133
Telefax: +36 83/340-133

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>6</u>
1. <i>A társasház egysége.....</i>	<i>6</i>
2. <i>Birtoklás, használat és rendelkezés joga a külön tulajdon tekintetében.....</i>	<i>6</i>
3. <i>A közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklása, használata.....</i>	<i>7</i>
4. <i>A közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás stb. / járó költségek viselése</i>	<i>7</i>
5. <i>Az egyes önálló ingatlanok költségeinek viselése.....</i>	<i>8</i>
6. <i>A közös költségek biztosítása.....</i>	<i>8</i>
7. <i>A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.</i>	<i>8</i>
8. <i>Közös képviselő.....</i>	<i>8</i>
<u>VEGYES RENDELKEZÉSEK.....</u>	<u>9</u>

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képviselő: Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
 8380 Hévíz, Helikopter u. 6.
 Adószám: 53777169-1-40
 Tel.: +36 86 340 136
 Mobil: +36 86 9757-136

8380 HÉVÍZ, RÁKÓCZI U. 17. SZÁM ALATTI RÓZSAKERT TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése: 8380 Hévíz, Rákóczi u. 17., **nagysága:** 856 m²

Az ingatlan helyrajzi száma: Hévíz 978. hrsz.

ELŐZMÉNYEK

Az Alapító Hévíz Város Önkormányzat rögzíti, hogy az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában állott 8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. szám alatti, a hévízi 978. helyrajzi számú, „kivett vendéglő” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanon a Hévízen, 2017. november 13. napján kelt Alapító Okirattal – a Képviselőtestület 210/2017. (VIII.31.) számú határozata alapján – Hévíz, Rákóczi u. 17. szám alatti Rózsakert Társasház név alatt társasházat alapított, amely Társasházat az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság 30.356/3/2018/2017.11.15 számú határozattal a nyilvántartásba bejegyzett.

Az Alapító Hévíz Város Önkormányzat – a Képviselőtestület 13/2018. (I.25.) számú határozata alapján, a külön tulajdon tárgyait és az azokhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányadokat, ekként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat nem érintve, azokat változatlanul hagyva – az Alapító Okiratot módosítva azt új III.2.B. ponttal egészíti ki, és az Alapító Okirat változásokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét az alábbiak szerint állapítja meg (változások dőlt betűvel, aláhúzottan szedve):

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Hévíz 978 hrsz. alatt nyilvántartott, 856 m² 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, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló épületet – a 1078/2017 munkaszámú vázrajz szerint, az épület kiemelését követően – alulírott Alapító, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:85. § (1) bekezdése, illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 5. § (1) – (2) bekezdése értelmében a jelen Alapító Okiratnak és annak mellékletét képező vázrajznak (5. sz. melléklet) és tervrajzoknak (1-4. sz. melléklet) megfelelően **Hévíz, Rákóczi u. 17. szám alatti Rózsakert Társasház** név alatt

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

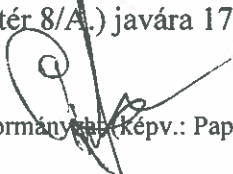
A Társasház II.B pontban felsorolt egységei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közös tulajdonban maradó épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Ptk. vonatkozó szabályai, a Tht., 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 Hévíz 978 hrsz.-ú ingatlanon álló épület mellékelt vázrajz szerint, önálló ingatlankénti feltüntetését követően a **Hévíz 978 hrsz.-ú ingatlant beépített területként**, 856 m² területnagysággal tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban, az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 17 m²-re bejegyzett **vezetékjog** visszajegyzésével.

Alapító: Hévíz Város Önkormányzatának képvis.: Papp Gábor polgármester)



DR. SZÉCSÉNYI CSÖNGÖR ügyvéd
8380 Hévíz, Fehérvári u. 6.
Adószám: 5377108-1-40
Tel.: 06-82-344-136
Ügyvéd:
Mobil: 06-96-802-57-994

Az Alapító, mint tulajdonos – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 12. § (1) bekezdés a) ab) pontja alapján – jelen okirat aláírásával kéri a T. Földhivatalt, és egyben feltétel nélküli és végleges beleegyezését adja hozzá, hogy **Hévíz 978/A hrsz.** alatt a jelen okiratban és a mellékelt vázrajzban foglaltak szerint a Hévíz 978 hrsz.-ú ingatlanon álló épületet **önálló ingatlanként** tüntesse fel az ingatlan-nyilvántartásban, ezt követően pedig a társasház alapítását, és ennek során a II.A. pont alatti közös tulajdonban maradó építmény részeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház **törzslapján Hévíz 978/A hrsz.** alatt nyilvántartási jogi egységgé egyesítve jegyezze be, eredeti felvétel jogcímén.

Az Alapító, mint tulajdonos jelen okirat aláírásával kéri a T. Földhivatalt, és egyben feltétel nélküli és végleges beleegyezését adja hozzá, hogy a kizárólagos tulajdonában maradó Hévíz 978 hrsz.-ú telek tekintetében, ezen ingatlant terhelően a Ptk. 5:85. § (2) bekezdése alapján létrejövő **földhasználati jogot** jegyezze be.

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 1-6 pontjaiban felsorolt Alapító javára, eredeti felvétel jogcímén.

Rögzíti az Alapító, hogy a Hévíz 978 hrsz.-ú ingatlanon teherként változatlan tartalommal fennáll az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.) javára 17 m²-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. Az épület külső térelhatároló falszerkezetei.
- II. Az egyes külön tulajdonú ingatlanokat egymástól elválasztó falak, kémények és szellőző kürtők.
- III. Közbenső födémekek és vasbeton szerkezetű zárófödémekek.
- IV. Alapozás és víz elleni szigetelések.
- V. Tetőszerkezetek, beépített padlástér, illetve a járható és nem járható felületű lapos tetők víz- és hőszigeteléssel.
- VI. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek.
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő- és lefolyó csatornák).
- VIII. A lépcsőház, a közös területeken lévő lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, illetve korlátai és mellvédei.
- 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. Gépészeti alap és felszálló vezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIV. Hőközpont, a légkezelő berendezések, és a légkondicionáló berendezés kültéri egységei.
- XV. Minden olyan építmény, felszerelési és berendezési tárgy, amely a mellékelt tervrajzon társasházi külön tulajdonként nincs megjelölve.

II.B KÜLÖN TULAJDON

Külön tulajdonba kerülnek az épületben található nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi (a II.A pontban fel nem sorolt) szerkezeti és egyéb elemekkel, épületrészekkel:

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv.: Papp Gábor polgármester)

DR. SCOS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Velikon u. 6.
AÜgyvéd: 53/20168-1-40
Tel.: +36 83/20-136
Mobil: +36 20/9757-054

- 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, épületgépészeti rendszerekből az ágazatvezetékek;
- f) az elektromos- víz-, 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 978/A/1.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. pincszint 1. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 1. sorszámmal és sárga színnel megjelölt, szárazáru raktár, raktár, italhűtő, közlekedő helyiségekből álló, mindösszesen **76,46 m²** hasznos alapterületű **raktár**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **77/960-ad** 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 978/A/2.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. földszint 1. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 2. sorszámmal és sötétkék színnel megjelölt, üzlet, öltöző, mosdó és WC helyiségekből álló, mindösszesen **23,36 m²** hasznos alapterületű **üzlet**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **23/960-ad** tulajdoni hányaddal.
3. **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 978/A/3.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. földszint 2. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 3. sorszámmal és világoskék színnel megjelölt, közlekedő, 3 előtér, 3 WC, 3 raktár, konyha, 2 mosogató, hűtőkamra, 2 előkészítő, hulladékártoló, konyha, étterem helyiségekből álló, mindösszesen **234,66 m²** hasznos alapterületű **étterem**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **235/960-ad** tulajdoni hányaddal.
4. **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 978/A/4.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. földszint 3. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 4. sorszámmal és rózsaszín színnel megjelölt, raktár, ivócsarnok helyiségekből álló, mindösszesen **62,41 m²** hasznos alapterületű **ivócsarnok**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **62/960-ad** tulajdoni hányaddal.
5. **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 978/A/5.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. I. emelet 1. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 5. sorszámmal és piros színnel megjelölt, 4 előtér, lift, lépcsőház, 7 WC, 5 mosdó, pihenő, 6 raktár, közösségi tér és könyvtár, kiállítóterem, iroda, aula és közlekedő, „e” pont helyiségekből álló, mindösszesen **511,36 m²** hasznos alapterületű **közösségi tér, könyvtár**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **511/960-ad** tulajdoni hányaddal.

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv.: Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSORGÓR ügyvéd
 8380 Hévíz, Halikon u. 6.
 Adószám: 53777168-1-40
 Tel.: +36 83/340-136
 Mobil: +36 20/9707-994
 Ügyvéd.

6. **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 978/A/6.** helyrajzi számú, **8380 Hévíz, Rákóczi u. 17. II. emelet 1. ajtó** szám alatti, a tervrajzon 6. sorszámmal és halványlila színnel megjelölt, közlekedő, előtér, 3 öltöző, 2 mosdó, 2 zuhanyzó, 2 WC helyiségekből álló, mindösszesen **52,35 m²** hasznos alapterületű **öltöző**, az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó **52/960-ad** tulajdoni hányaddal.

III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

1. A társasház egysége

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

A külön tulajdonban lévő ingatlanok, az ezekhez tartozó társasházi közös tulajdonból rácső 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. 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, annak berendezéseit, felszereléseit, közműveit,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdon, és a közös tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit,
- 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 terheltek.

A tulajdonostársak kötelesek a társasházat mindenkor rendeltetésszerűen, az egyes külön tulajdonú ingatlanokat rendeltetésüknek megfelelően használni. Az egyes külön tulajdonú ingatlanok alapító okiratban rögzített rendeltetésének megváltoztatásához a közgyűlés (tulajdonostársak közösségének)

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv.: Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSABAI ÖNGYAKOR
8380 Hévíz, Kossuth u. 6.
Adószám: 15734374-168-1-40
Ügyvéd
Tel.: +36 85 940-125
Mobil: +36 90 9757-041

hozzájáruló határozata szükséges, amelyet az összes leadható szavazathoz viszonyított többséggel hoz meg.

B. A Hévíz 978 hrsz.-ú ingatlant terhelően a Ptk. 5:85. § (2) bekezdése alapján létrejött, jelen Alapító Okirat I.A pontjában rögzített földhasználati jog gyakorlása és terjedelme tekintetében az Alapító, jogutódaira is kiterjedő hatállyal, akként rendelkezik, hogy az Alapító Okirat 6. számú mellékletét képező helyszínrajzon A-val jelölt (színesen vonalazott) 311,53 m² nagyságú földrészletet kizárólagosan a Hévíz 978/A/3-as helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult használni. A Hévíz 978/A/3-as helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa maga viseli az általa kizárólagosan használt (6. sz. mellékletben A-val jelölt) földrészlettel, valamint az azon található épületrészekkel, berendezésekkel, illetve a kizárólagos használatú területrészen található burkolatokkal, járdákkal és feljárókkal – különösen azok használatával, fenntartásával, karbantartásával, állagmegóvásával, javításával, cseréjével, pótlásával – kapcsolatos, azokkal összefüggő valamennyi költséget, kiadást és kárt.

A 6. számú mellékleten A-val jelölt földrészleten fennálló kizárólagos használati jogosultságát, illetve ennek gyakorlását a Hévíz 978/A/3-as helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa(i) sem részben, sem egészben, semmilyen jogcímen másra nem ruházhatja át, azt másnak át nem engedheti, a jelenlegi használati módot – amely jelenleg éttermi terasz, és amely használat csak a Hévíz 978/A/3-as helyrajzi számú étteremmel együtt lehetséges – meg nem változtathatja, köteles jogainak gyakorlása, a földrészlet használata során a Társasház tulajdonostársainak jogait tiszteletben tartani, azok indokolatlan zavarásától tartózkodni, köteles továbbá a vonatkozó jogszabályokban, helyi rendeletekben és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltakat betartani.

3. A közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez elhelyezésére szolgáló telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és a hatósági rendelkezések, a földhasználati jog (I.A. pont), 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.

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 (Tht. 10. § (2)-(3) bek.).

4. A közös tulajdonban lévő 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, a Szervezeti és Működési Szabályzat, vagy jogszabály másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a közös költségből fedezik (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képviselő: Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSONKÓR
8330 Hévíz, Halászi u. 6.
Adószám: 5377163-4-09
Ügyvéd: 83/340-138
Mobil: +36 30/717.004

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetére felújítási alapot képeznek.

A közös költség és a felújítási alap mértékét, azok viselésének és megfizetésének módját, a felújítási alap felhasználására vonatkozó szabályokat a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

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

Ha a külön tulajdonba került területrészt, 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 használatával, berendezéseiknek, felszereléseiknek karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az ingatlan, illetve helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik. A külön tulajdonban levő ingatlanokkal, helyiségekkel kapcsolatos, egyedileg nem mérhető közüzemi költségek elosztásával kapcsolatos szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza. A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdon tárgyainak jó karban tartásáról.

6. A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

A közös költség összegét, nagyságát, annak megfizetésének módját a közgyűlésnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

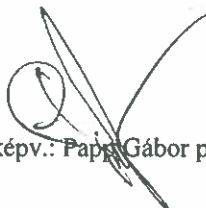
Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselő kérelemre írásban köteles nyilatkozni az új tulajdonostárs felé arról, hogy az előző tulajdonostársat terheli-e közös költségtartozás.

7. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő (intézőbizottság, továbbá az intézőbizottság elnöke) dönt. A közgyűlésre, a közös képviselőre (intézőbizottságra és az intézőbizottság elnökére) vonatkozó részletes szabályokat a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

8. Közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt (intézőbizottságot) kell választani. A közös képviselőt (legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot) a közgyűlés választja. Az intézőbizottság tagjait a tulajdonostársak közül kell megválasztani. A közös képviselő (intézőbizottság, valamint az intézőbizottság elnökének) feladat- és hatáskörét a Tt. és a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.



Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv.: Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
8380 Hévíz, Heilikon u. 6.
Adószám: 53777169-1-40
T: +36 83 83 91 136
Mobi: +36 90 90 71 7 994
Ügyvéd

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak egymás közötti viszonyának részletes szabályait, a szervezeti és működési kérdéseket, a közösség szerveit, azok feladat és hatáskörét, a tulajdonostársak jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait és a társasház házirendjét a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

Az Alapító Okirat aláírását követő hatvan napon belül alakuló közgyűlést kell tartani (Tt. 12. § (1) bek.) Az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy – a közös képviselő helyett – intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról. Az alakuló közgyűlést bármely tulajdonostárs vagy az építető hívhatja össze. A szervezeti-működési szabályzatot (SZMSZ) a közösség az alakuló közgyűlésen – de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen – az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg (Tt. 14. § (1) bek.).

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

A társasház tulajdonra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (Tht.), 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 Tht. 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, 210/2017. (VIII.31.) számú Képviselő-testületi felhatalmazása alapján jár el.

Az Alapító a jelen okirat aláírásával meghatalmazza **Dr. Soós Csongor ügyvédet** (8380 Hévíz, Helikon u. 6.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt jegyezze ellen, és az Alapítót a Társasház módosított Alapító Okiratának ingatlan-nyilvántartási iratokhoz történő csatolása kapcsán, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje, jogi képviseletét az illetékes járási kormányhivatal (Földhivatal), és más hatóságok (pld. építési hatóság) előtt ellássa.

Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv. Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSONGOR ügyvő.
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 5377168-1-40
Tel.: +36 83/310-136
Mobil: +36 30/2757-994
Ügyvéd:

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

Hévíz, 2018. február 7.



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

Ellenjegyzem és a meghatalmazást elfogadom:

Hévíz, 2018. február 7.

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
 8380 Hévíz, Helikon u. 6.
 Adószám: 53777168-1-40
 Tel.: +36 83/340-136
 Mobil: +36 89/9757-994

Dr. Soós Csongor ügyvéd
 (Iroda: 8380 Hévíz, Helikon u. 6.; nyilvántartó kamara: Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara;
 kamarai azonosító szám: 36068562)


 Alapító: Hévíz Város Önkormányzat (képv.: Papp Gábor polgármester)

DR. SOÓS CSONGOR ügyvéd
 8380 Hévíz, Helikon u. 6.
 Adószám: 53777168-1-40
 Tel.: +36 83/340-136
 Mobil: +36 89/9757-994
 Ügyvéd: 