

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ELŐZMÉNYEK, ÁTALAKÍTÁSOK

Nemesgulács Község Önkormányzata a Nemesgulácson, 1993. február 15. napján kelt társasház alapító okirattal az akkor tulajdonában állott és **Nemesgulács** külterületén fekvő, **08/5 hrsz-ú**, lakóház, udvar, megnevezésű, 2019 m² területű ingatlanon társasház tulajdont hozott létre. A fentebb említett társasház alapító okirat tartalma szerint négy külön tulajdonban álló lakás jött létre, amelyekből Nemesgulács Község Önkormányzata három lakást értékesített, egy lakás a tulajdonában maradt.

A Nemesgulács, Bányatelep 15-18. szám alatti társasház tulajdonosai – a továbbiakban tulajdonostársak – a Nemesgulács belterületén fekvő, 08/5 hrsz-ú, lakóház, udvar megnevezésű, 2019 m² területű, természetben 8284 Nemesgulács, Bányatelep 15-18. szám alatt található ingatlan vonatkozásában a Nemesgulácson, 1993. február 15. napján kelt társasház alapító okiratot egyező akarattal átdolgozzák és módosítják, továbbá az újonnan megszerkesztett dokumentumot az eredeti társasház alapító okirat helyébe léptetik. Az eredeti társasház alapító okirat átdolgozását és módosítását a társasház alapítást követően a lakóépület vonatkozásában elvégzett, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát is érintő átalakítás (lakás összevonás), továbbá az azt követően bekövetkezett jogszabályi változásoknak való megfelelés indokolja.

A Nemesgulács külterületén fekvő, 08/5/A/2 hrsz-ú, lakás megnevezésű, 48 m² területű, továbbá a Nemesgulács külterületén fekvő, 08/5/A/3 hrsz-ú, lakás megnevezésű, 31 m² területű ingatlanok tulajdonosai, Raduly Zsolt és Radulyné Halász Ibolya Bernadett a tulajdonukat képező, fentebb megjelölt ingatlanokat összevonták. Az összevonást eredményező építési munkák során az összevonással érintett két lakáson belül válaszfal lebontások történtek. A válaszfal lebontásból eredően az összevonás folytán létrejött új lakás alapterülete 2 m²-rel meghaladja az egyes lakások összevonást megelőző alapterületeinek összegét. Ez a változás az egyes önálló, külön tulajdonban álló ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadra is kihatással van, amit azt jelen okirat tartalmazza. A fentebb említett lakások összevonása eredményeként létrejött lakás helyrajzi száma: 08/5/A/3 hrsz., alapterülete: 81 m², a közös tulajdonból ezen ingatlanhoz tartozó eszmei hányad: 81/179.

Jelen társasház alapító okirat elválaszthatatlan mellékletét képezi Antalóczy Zoltán földmérő (8258 Badacsonytomaj, Borostyán utca 16.) által 3/2023 munkaszám alatt a Nemesgulács külterületén fekvő, 08/5/A/2 és 08/5/A/3 hrsz-ú ingatlanok összevonásához és a társasház alapító okirat módosításához készített változási vázrajz.

II. A KÖZÖSSÉG

A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A közösség közös neve: **Nemesgulács, Bányatelep 15-18. szám alatti Társasház**

A társasház címe: 8284 Nemesgulács, Bányatelep 15-18.

A földrészlet (ingatlan) területe: 2019 m²

III. KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonba tartozik azon épületrész, épület-berendezés, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. A földrészlet közös tulajdonba tartozik.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy közös tulajdonba tartozik. Minden tulajdonostárs jogosult a közös

Nemesgulács Község Önkormányzata
képv.: Tompos László polgármester, tul.társ

Kankóné Horváth Márta
tulajdonostárs

Raduly Zsolt
tulajdonostárs

Radulyné Halász Ibolya Bernadett
tulajdonostárs

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A tulajdonostársak megállapítják, hogy társasházi közös tulajdonban marad:

- I. Az ingatlanhoz tartozó telek, amelynek területe 2019 m²
- II. Az épület alapszerkezete
- III. Az épület falszerkezete
- IV. Az épület földem szerkezete
- V. Az épület tartószerkezetei
- VI. Az épület tetőszerkezete
- VII. Az épület tetőhéjazata
- VIII. Az épület kémény-, és szellőzőrendszere
- IX. Lakáson kívüli szennyvízelvezető az első fogadó aknáig
- X. Az épület gépészeti berendezései a lakásokon, egyéb helyiségen kívül
- XI. Az épület bádogos szerkezetei
- XII. Az épületet körülvevő járdák
- XIII. Az épület villámvédelmi berendezése

A közös tulajdon 179/179 tulajdoni hányadból áll.

IV. AZ EGYES KÜLÖN TULAJDONBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS EGYÉB HELYSÉG

A tulajdonostársak az alábbiak szerint határozzák meg a külön tulajdonba kerülő lakásokat:

1. Az eredeti társasház alapító okirat mellékletét képező mérési vázlaton **08/5/A/1 hrsz.** alatt feltüntetett „lakás” 2 db szoba, 1 db félszoba és 1 db konyha helyiségekből áll. A lakás nettó alapterülete 65 m². Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **65/179 eszmei hányad** tartozik.

Az ingatlan 1/1 arányban Kankóné Horváth Márta sz.n.: Horváth Márta (anyja neve: Kajdi Mária, született: Tapolca, 1964. szeptember 4., személyi azonosító: 2-640904-5179, adóazonosító jel: 8356751748) 8300 Tapolca, Hunyadi János utca 8. szám alatti lakos tulajdonát képezi.

2. A társasház alapító okirat mellékletét képező változási vázrajzon **08/5/A/3 hrsz.** alatt feltüntetett „lakás” az alábbi helyiségekből áll: 2.1: szoba (19,61 m²), 2.2: szoba (19,62 m²), 2.3: kamra (3,02 m²), 2.4: nappali + konyha (31,96 m²), 2.5: fürdő (5,11 m²), 2.6: WC (1,76 m²). A lakás nettó alapterülete 81 m². Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **81/179 eszmei hányad** tartozik.

Az ingatlan ½ - ½ arányban Raduly Zsolt sz.n.: Raduly Zsolt (anyja neve: Csont Ilona, született: Székelyudvarhely, 1976. június 25., személyi azonosító: 1-760625-0047, adóazonosító jel: 8399876208) és Radulyné Halász Ibolya Bernadett sz.n.: Halász Ibolya Bernadett (anyja neve: Sarkanti Erzsébet, született: Veszprém, 1979. január 11., személyi azonosító: 2-790111-3017, adóazonosító jel: 8409173883) mindketten 8257 Badacsonyörs, Kisörshegyi út 54. szám alatti lakosok tulajdonát képezi.

3. Az eredeti társasház alapító okirat mellékletét képező mérési vázlaton **08/5/A/4 hrsz.** alatt feltüntetett „lakás” 1 db szoba, 1 db konyha és 1 db kamra helyiségekből áll. Az lakás nettó alapterülete 33 m². Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **33/179 eszmei hányad** tartozik.

Nemesgulács Község Önkormányzata
képv.: Tompos László polgármester, tul.társ

Kankóné Horváth Márta
tulajdonostárs

Raduly Zsolt
tulajdonostárs

Radulyné Halász Ibolya Bernadett
tulajdonostárs

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

Az ingatlan 1/1 arányban Nemesgulács Község Önkormányzatának (8284 Nemesgulács, József Attila utca 59., törzskönyvi azonosító. 427571, adószám. 15427573-1-19, képviselő: Tompos László polgármester) tulajdonát képezi.

A tulajdonostársak kijelentik, hogy a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó eszmei hányadot az egyes lakások nettó alapterülete alapján határozták meg.

V.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak kérik a T. Földhivalt, hogy az átdolgozott társasház alapító okirat és annak elválaszthatatlan mellékletét képező változási vázrajz alapján a társasház törzslapján, valamint az egyes külön tulajdonban álló ingatlanok külön-lapjain (tulajdoni lapokon) az ingatlan-nyilvántartási adatok változását átvezetni szíveskedjék. Az egyes külön tulajdonban álló ingatlanok vonatkozásában a tulajdonosok tulajdonjogát az eredeti szerzési jogcímen szíveskedjék visszajegyezni.

A tulajdonostársak a fentebb rögzített kérelem teljesítéséhez jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket megadják.

VI.

KÖZÖS ÜGYEK, ÁLLAGMEGÓVÁS, FENNTARTÁS

A tulajdonostársak rögzítik, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 14. § (3) bekezdése alapján – mivel jelen társasház kevesebb, mint 6 külön tulajdonban álló lakást foglal magában – a társasházakról szóló fentebb megjelölt törvénynek a szervezeti – működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A tulajdonostársak külön tulajdonában álló lakások állagának megóvása, fenntartása az adott lakás tulajdonosát terheli.

A tulajdonostársak a közös tulajdonban álló, jelen társasház alapító okirat III. fejezetében felsorolt épületrészek állagának megóvása és fenntartása céljából külön pénzalapot nem képeznek, a tulajdonostársak számára közös költség fizetési kötelezettséget nem írnak elő.

A közös tulajdonban álló épületrészek, épületszerkezetek, berendezések állagának megóvására és fenntartására a tulajdonostársak saját vagyoniuk terhére kötelesek. Ezen kiadások a tulajdonostársakat a külön tulajdonukban álló ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad arányában terhelik.

A tulajdonostársak az állag megóvására és fenntartására vonatkozó kötelezettségüknek az állag sérelme illetve annak veszélye esetén lehetőség szerint haladéktalanul kötelesek eleget tenni, a kijavításhoz szükséges munkákat elvégezni.

VII.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

- A tulajdonostársak külön tulajdonában álló lakások a közös tulajdonból hozzájuk tartozó eszmei hányaddal önálló ingatlannak minősülnek, amelyeket a tulajdonostársak szabadon elidegeníthetnek, megterhelhetnek. A tulajdonostársak a külön tulajdon tárgyait (a lakásokat) rendeltetésüknek megfelelően, szabadon használhatják, azokat bérbe adhatják, azok használatát más jogcímen harmadik személyek részére átengedhetik.
- A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy minden tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakásban a többi tulajdonostársat nem zavaró mértékű, szintű zajjal járó és a többi tulajdonostárs érdekeit nem sértő tevékenységet folytathat.
- Ha a tevékenység bármely közösen használt ingatlanrészen szennyeződéssel jár, azt a tulajdonostárs

Nemesgulács Község Önkormányzata
képv.: Tompos László polgármester, tul.társ

Kankóné Horváth Márta
tulajdonostárs

Raduly Zsolt
tulajdonostárs

Radulyné Halász Ibolya Bernadett
tulajdonostárs

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd

köteles haladéktalanul megszüntetni.

- A tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak arra, hogy általában, de különösen 20.00 óra és reggel 7.00 óra között tartózkodnak minden olyan fokozott hanghatással járó tevékenységtől, amely a tulajdonostársakat zavarhatja.
- A közös tulajdonban maradó építményen, építményrészen változtatni, egyes építményeket vagy építményrészeket lebontani, azokhoz hozzáépíteni illetve azokat újra felosztani csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével, egyhangú döntéssel lehet.

VIII. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A társasház alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, továbbá azok jogutódjaira. A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdon viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes Tapolcai Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A tulajdonosok közül Kankóné Horváth Márta, Raduly Zsolt és Radulyné Halász Ibolya Bernadett kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, míg Nemesgulács Község Önkormányzatának képviselőjében eljáró Tompos László polgármester úgy nyilatkozik, hogy Nemesgulács Község Önkormányzata magyarországi honosságú jogi személy.

A szerződő felek rögzítik, hogy jelen átdolgozott és a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, továbbá a hatályos jogszabályi rendelkezések irányadók.

A szerződő felek rögzítik, hogy jelen átdolgozott társasház alapító okirat szerinti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével a korábbi (eredeti) társasház alapító okirat hatályát veszíti, helyébe jelen dokumentum lép.

A szerződő felek megbízzák dr. Kaszás Tibor ügyvédet (8300 Tapolca, Keszthelyi út 9.), hogy jelen átdolgozott és a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okiratot írásba foglalja, ellenjegyzéssel ellássa, őket az illetékes földhivatal előtt a változás átvezetési iránti eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

A szerződő felek jelen okiratot annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Tapolca, 2023. június

.....
Nemesgulács Község Önkormányzata, képv.:
Tompos László polgármester – tulajdonostárs

.....
Kankóné Horváth Márta – tulajdonostárs

.....
Raduly Zsolt – tulajdonostárs

.....
Radulyné Halász Ibolya Bernadett –
tulajdonostárs

Ellenjegyzem: Dr. Kaszás Tibor ügyvéd
KASZ azonosító: 36072327
Ellenjegyzés helye és ideje: Tapolca, 2023. június

Nemesgulács Község Önkormányzata
képv.: Tompos László polgármester, tul.társ

Kankóné Horváth Márta
tulajdonostárs

Raduly Zsolt
tulajdonostárs

Radulyné Halász Ibolya Bernadett
tulajdonostárs

Dr. Kaszás Tibor
ügyvéd