

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Alulírott Balinka Község Önkormányzat (székhely: 8055 Balinka, Petőfi u. 34., adószáma:15364562-2-07, KSH száma: 15364562-7511-321-07) mint a balinkai 582. hrsz. alatt található ingatlan tulajdonosa, az ingatlanon két lakásból, raktárból álló felépítményt és egy garázsóból, tárolóból álló felépítményt hozott létre, és társasházat alapít az alábbiak szerint:

A társasház lakásai és helyiségei a 2003. évi CXXXIII. Törvény (továbbiakban: Társasházi tv.), valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás célú helyiségek természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a tulajdonosok között az alábbiak szerint kerülnek felosztásra azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi tv. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A társasház neve: **BALINKA, ISKOLA UTCAI TÁRSASHÁZ**

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A) Közös tulajdon:

Osztatlan (eszmei) közös tulajdonban maradnak a mellékelt dokumentáció szerinti telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I./ Telek 6474 m2 alapterülettel.
- II./ Lakásokat, nem lakás célú helyiségeket elválasztó térelválasztó fal
- III./ Tetőszerkezet, héjazással, bádogg szerkezetek
- IV./ Közművek a szolgáltatói határtól az egyedi mérőkig
- V./ Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed tulajdoni hányadból áll.

B) Külön tulajdon:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek jelen okiratban felsorolt kivétellel közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások, nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

sorszám	megnevezése	hrsz	Helyiségek, m ²		Teljes terület m ²	közös tul. hányad
1.	Lakás	582/A/1	1. szoba	14,52	76,9	1798/10000
			2.közlekedő	6,23		
			3. WC	1,16		
			4.közlekedő	1,54		
			5. fürdőszoba	4,36		
			6. kamra	2,31		
			7. konyha	8,77		
			8. tároló	17,28		
			8- szoba	20,73		
2.	Raktár	582/A/2	1 szélfogó	13,19	243,70	5698/10000
			2. előtér	30,40		
			3. közlekedő	17,23		
			4. közlekedő	28,27		
			5. tároló	10,11		
			6. terem	109,13		
			7. terem	17,43		
			8. zuhanyzó	5,58		
			9. öltöző	3,38		
			10. tároló	2,89		
			11. mosdó	4,95		
			12. WC	1,17		
3.	Lakás	582/A/3	1. fürdőszoba	4,73	68,80	1609/10000
			2. tároló	1,70		
			3. kamra	1,70		
			4. WC	0,94		
			5. konyha	6,79		
			6. étkező	7,34		
			7. közlekedő	9,50		
			8. szoba	18,27		
			9. szoba	17,83		
4.	Garázs	582/B/1	1. garázs	23,54	23,54	550/10000
5.	Tároló	582/B/2	1. tároló	14,77	14,77	345/10000
					427,71	

III.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az Alapító az illetékes földhivataltól kéri, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be. Ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, nem lakás célú helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy, mint a telek is.

A társasházi öröklakás és a nem lakás célú helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás, nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. megterhelni.

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt 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.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra és nem lakás célú helyiségre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, ill. a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog nem illeti meg.

A tulajdonosok a lakásokat kizárólag lakás céljára használhatják és tilos azokban nagyobb forgalommal vagy zajjal járó foglalkozást üzni.

Bármilyen ipari vagy kereskedelmi tevékenység végzéséhez minden tulajdonostárs egybehangzó beleegyezése szükséges.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

Valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén.

A társasház mind külső, mind belső egységes, esztétikai hatásának minden időben leendő fenntartása a tulajdonostársak fontos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, teraszán, tetőzetén, kapu bejáratán, kertjében a ház egységes képét rontó feliratot, táblát, hirdetményt, világító berendezést, stb. sem a tulajdonostársaknak, sem azok bérlőinek elhelyezni nem szabad.

Tilos a közös tulajdonban maradó részekben állatot tartani.

A társasház tulajdonostársai az ingatlan kertjét közösen használják, és annak fenntartásáról, gondozásáról, vagy egyéb módon történő hasznosításáról a tulajdonostársak közössége köteles gondoskodni, illetőleg dönteni.

A közösségben maradó építményrészekre, felszerelésekre és berendezésekre a társtulajdonosok együttesen kötnék épületbiztosítást tűzkár, elemi kár stb. ellen, míg a külön társasház tulajdoni illetőségeket az egyes tulajdonostársak biztosítják.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, nem lakás célú helyiségben építési munkát végezhet. Ha azonban az öröklakás, nem lakás célú helyiség belső beosztását is érintő építkezést tervez (pl. falak áthelyezése), köteles a tulajdonostársakkal előzetesen egyeztetést folytatni, figyelemmel arra, hogy az építkezés az épület vagy az épület egy részének biztonságát nem veszélyeztetheti.

Ha a munka más öröklakás, nem lakás célú helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyón részen építkezni csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonú illetőségek tekintetében a fenntartással (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos esetlegesen fellépő egyéb közös kiadásokat (kezelési költség, üzemeltetési költség, stb.) tulajdoni hányaduk szerint határozzák meg és viselik.

6. Külön tulajdon költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő helyiségek berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás, nem lakás célú helyiség indenkori tulajdonosát terhelik.

Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a külön tulajdon bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a külön tulajdon mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más külön tulajdon vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársak szükség esetén gondoskodnak. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. A társasházközösség ügyei

A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) a társasház tulajdon megszüntetéséhez,
- c) az egész ingatlan megterheléséhez,
- d) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,

A közgyűlés határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja, ilyenkor az összes tulajdonostársat írásban értesíteni kell a szavazásról. A szavazás csak akkor érvényes, ha az összes tulajdonos írásban leadta szavazatát.

9. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalhoz.

A társasházra a Társasházi tv.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaikkal, nem lakás célú helyiségeik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval, használóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés,

felszerelés, amely a Társasházi tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

Balinka, 2013. évhó.....napja

Balinka Község Önkormányzat
Képv. Wéninger László polgármester
Alapító

Ellenjegyzem:

Balinka, 2013-.....-.....