



Száma: U1/ 509-1/2022

Tárgy: Szatymaz belterület 356 ingatlan
társasház alapító okirata

üi.: Dr. Makay Enikő

S z a t y m a z

Tisztelt Képviselő-testület!

Szatymaz Községi Önkormányzat tulajdonát képezi a Szatymaz belterület 356 hrsz. alatt felvett (valóságban 6763 Szatymaz, Kossuth Lajos u. 10.) ingatlan. Az ingatlan címe „felülvizsgálat alatt” megjelöléssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásba. Az épületben 2 lakás található ezért a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. rendelet címképzésre vonatkozó rendelkezéseit akkor tudjuk alkalmazni, ha az ingatlan társasház lesz. A társasház alapító okirat – tervezet és a változási vázrajz elkészült, ezért kérem a képviselőtestület felhatalmazását az alapító okirat aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. képviselő-testület elé.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta Szatymaz belterület 356 hrsz. ingatlan társasházzá történő alapításáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Szatymaz Község Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező Szatymaz belterület 356. hrsz. ingatlan társasházzá történő alakítását jóváhagyja.
2. A Képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert az alapító okirat aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.
3. A társasház alapítással kapcsolatos költségeket a képviselőtestület a 2022. évi költségvetés terhére biztosítja.

A határozatról értesül:

1. Barna Károly polgármester
2. Dr. Makay Enikő jegyző

Szatymaz, 2022. 03. 08.

Barna Károly
polgármester

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott Szatymaz Község Önkormányzat, mint egyszemélyes alapító, a **Szatymaz belterület 356 Hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, a valóságban 6763 Szatymaz, Kossuth Lajos u. 10. „felülvizsgálat alatt” faliszám alatti 959 nm területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonosa vagyok. Ezen ingatlanon egy összesen 2 lakást magába foglaló épület kivitelezése történt. Az ingatlanhoz tartozik udvar és a közös helyiségek. **Alulírott jelen okiratba foglaltan, az alábbi feltételekkel elhatároztam, hogy tulajdonomat képező ingatlanomon kifejezett alapítási elhatározással társasházat létesítek.**

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Az ingatlan adatai:

- helyrajzi szám: **Szatymaz belterület 356 Hrsz**
- címe: **6763 Szatymaz, Kossuth Lajos u. 10.**
- alapterület: **959 nm.**
- jellege: **lakóépület a hozzátartozó telekkel**

2./ A Társasház elnevezése: **Szatymaz, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti Társasház**

A Társasház tagjainak külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt lakások , míg a II. valamint IV. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv., a Ptk., jelen Alapító Okirat valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) szabályozza.

II. KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a Kistelek Város Polgármesteri Hivatal által kiadott jogerős építési engedéllyel jóváhagyott tervdokumentáció szerint a Társasházból az alábbiak:

- I. Telekingatlan
- II. Alapozás és víz elenni szigetelések, alap-és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek,, kémények és szellőző kürtők
- III. Zárófödém
- IV. Tetőszerkezet gerendák, héjalással, hőszigeteléssel
- V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek
- VI. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák)
- VII. Külső homlokzatvakolat és lábazat
- VIII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- IX. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- X. A víz alap és felszálló vezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- XI. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig

- XII. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be, valamint minden olyan helyiség, amely nincs a III. részben a tulajdonostársak külön tulajdonaként megjelölve.

A közös tulajdonba kerülő részek a külön tulajdonba kerülő részek tulajdoni hányadainak arányában használhatóak. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

III. KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott lakások, és az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pont alatt felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető. A külön tulajdonú *lakások* tekintetében a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik. A lakások hasznos alapterülete, míg a teraszok területének 1/2-e került az alapterületek és a tulajdoni hányadok esetében beszámításra.

A Kistelek Város Építési Osztályához megküldött, bejelentett okiratok, adatok alapján (építési engedély: 01/3391-2/2001;) felépített társasház vonatkozásában a tulajdonostársak külön tulajdona, közös tulajdoni hányaduk és az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges személyi adataik a következők:

LAKÁSOK :

I./ 1 számú lakás (alaprajzon A jelű lakás) 57,24 nm alapterületű lakás valamint 3.60 nm alapterületű terasz és az ahhoz tartozó 600/1000 közös tulajdoni hányad **tulajdonosa** 1/1 arányban (leendő Hrsz:356/1):

Szatymaz Községi Önkormányzat (törzsszám: 15609271) 6763 Satymaz, Kossuth u. 30.

2./ 2 számú lakás (alaprajzon B jelű lakás) 38,26 nm alapterületű lakás valamint 3,6 nm terasz és az ahhoz tartozó 400/1000 közös tulajdoni hányad **tulajdonosa** 1/1 arányban (leendő Hrsz:356/2):
Szatymaz Községi Önkormányzat (törzsszám: 15609271) 6763 Szatymaz, Kossuth u. 30.

IV.

UDVARI GÉPKOCSI BEÁLLÓ HELYEK:

Az udvari gépkocsi beálló helyek nem kapnak külön helyrajzi számot (albetétet), ahhoz nem tartozik tulajdoni hányad sem, annak csupán kizárólagos használatára lesznek jogosultak, de a használatért a Társasházközösség felé ellenszolgáltatás nem jár, tekintettel arra, hogy a kivitelezés ellenértékét a fent nevezett tulajdonostársak viselték. A kizárólagos használat jelen okiratba foglalt jogosultjai - tekintettel arra, hogy a beállóhely kialakítása saját forrásból történt - jogosultak a külön tulajdonú lakás értékesítése esetén a használati jogosultságot is átruházni ellenérték fejében a külön tulajdon vevőjére - de csak is reá -, így a többi tulajdonostárs ezt a megváltozott használatot köteles tudomásul venni. Amennyiben a külön tulajdonú lakás vevője nem kívánja a lakáshoz tartozó beállóhely használati jogát megvásárolni, úgy ebben az esetben a tulajdonostárs felajánlhatja a tulajdonostársaknak vagy a Társasháznak a használati jogot megvásárlásra, amennyiben egyik tulajdonostárs sem él ezen jogával, a használati jog ellenérték nélkül a Társasházközösségre száll vissza, tehát a tulajdonostársak kizárják a lakástól független, önálló értékesítést kívülről harmadik személy részére. A használati jog jogosultjai a kizárólagos használat jogát időlegesen és kizárólag a bérlő javára átengedhetik amennyiben a külön tulajdonú lakásukat bérlő lakja.

V.

RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATOSAN

1. A tulajdonos kéri és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasház alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak szerint (a használatbavételi engedély csatolását követően, addig az alapítás tényét jegyezze fel a tulajdoni lapon):

A II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.

2. A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat és a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokkal együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként, az esetlegesen kérelmezett terhelésekkel együtt.

A tulajdonos kéri a Földhivatalt, hogy a tulajdoni lapon fennálló terhek változatlan fenntartása mellett jegyezze be a társasház alapítását.

VI.

JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TARSASHÁZBAN (Amennyiben a tulajdonosok személye elkülönül)

A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. A szervezeti-működési szabályzat meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően. Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
 - b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a fenti kötelezettséget
 - c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
 - d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.
- A közösség köteles megteríteni a c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,

e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

Az c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz - tájékoztatni. Ha a bérlő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn. A bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

A szervezeti-működési szabályzat az említett bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke felhatalmazást kap arra, hogy az említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik. A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő 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 közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

VII.

A SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdéseket a tulajdonostársak Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítják meg. Figyelemmel arra, hogy jelen társasház alapítása egyszemélyi alapítás keretében történik, így a Szervezeti és Működési Szabályzat létrehozása akkor válik szükségessé, amennyiben a tulajdonostársak személye elkülönül.

VIII.

AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

Az alapító okiratot és annak módosítását, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az alapító okirat megváltoztatásához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságoknak.

IX.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1./ Alulírott tulajdonos jelen okirat aláírásával egyidejűleg meghatalmazom dr. Könczöl Lászlóné egyéni ügyvédet (6722 Szeged, Kossuth L. sgt. 21.) a jelen okirat szerkesztésén és ellenjegyzésén túlmenően a jelen okirat Szegedi Járási Földhivatalhoz való benyújtásra és a jelen okirattal kapcsolatos földhivatali eljárás egészére, aki a megbízást elfogadja.

3./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. Tv., a Ptk., a Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) irányadó. Jelen Alapító okiratban foglaltak hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira és jogutódjaikra.

4./ Egyszemélyi alapító kijelenti, hogy belföldi államigazgatási szerv, önálló jogi személy.

Szatymaz, 2021. április 26.

.....
Szatymaz Községi Önkormányzat
Egyszemélyi Alapító

Ellenjegyzem Szatymazon, 2021. április 26. napján

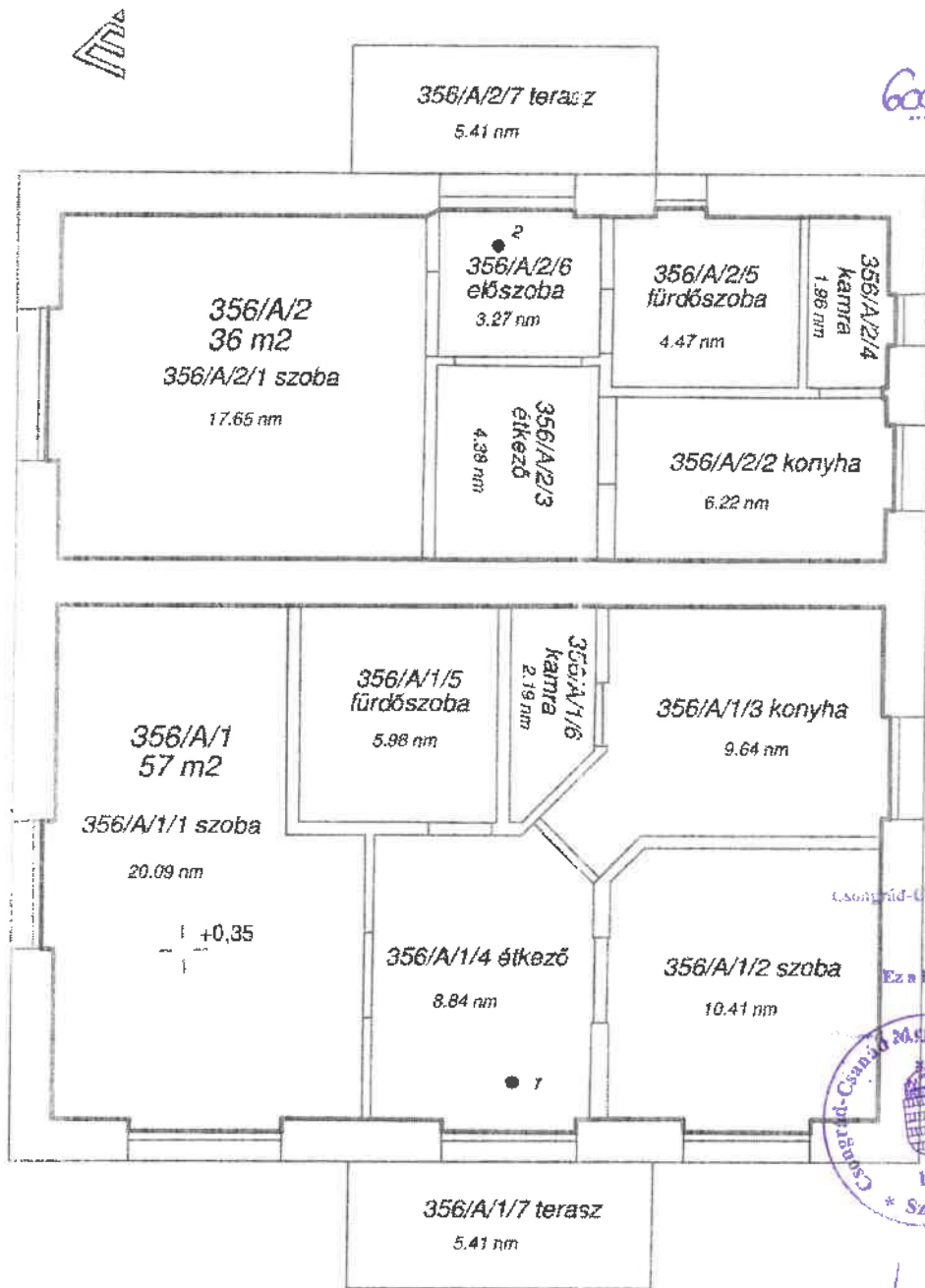
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 356 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okirathoz
LAKÁSOK: 356/A/1 57nm + 5nm terasz 356/A/2 37nm + 5nm terasz
M= 1:550

.....számú melléklet

2022 FEBR 15.

600348.....iktatószámú irat



Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1.

0312/2022

Ez a hiteles térképnyomtatvány/földmérési adat a kiterjesztés megkezdésétől napig megegyezik az eredetivel.

2022-01-25 nap



Győzőtérképáros

E-09/2022

CÍMKOORDINÁTÁK					
I.sz.	Y	X	I.sz.	Y	X
1	7266843,0	111562,0	2	726839,0	111571,0

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Készítette: Szatymaz, 2022. február 07.

KOKAI KÁROLY

földmérő

6763 Szatymaz, Petőfi u. 26.
Földm.ig.sz.: 7506

Lennert József

földmérő mérnök

igazságügyi szakértő

IRM szám: 2119/2009

2022-03-20/330-2908

Minőséget tanúsító földmérő

Lennert József

Ing.rend.min.sz.: 2119/2009

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.

Nyilvántartásba véve!

2022. 2022. FEBR 28. nap

Záradékozó:

Ing.rend.min.sz.:

