

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA

Alulírott *Pannonhalma Város Önkormányzata* (székhely: 9090 Pannonhalma, Dózsa Gy. u. 10., KSH- szám: 0824305, képviseli Bagó Ferenc polgármester), mint *tulajdonos* az alábbi társasházat alapító okiratot fogadja el.

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Alulírott kijelenti, hogy ezen Társasházi Alapító Okirat aláírásával Társasházat alapít a kizárólagos tulajdonában álló *pannonhalmi 1031 hrsz.-ú*, a valóságban **9090 Pannonhalma, Szabadság tér 18.** szám alatt található, **1826 m<sup>2</sup>** térmértékű, „*lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, a természetben két különálló lakással, egy önálló üzlethelységgel és egy önálló raktárral kialakított ingatlanon.

2./ Az Alapító a Ptk. 149.§-a és a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi Tv.), valamint a jelen okirat mellékletét képező terület kimutatási rajz alapján a földrészleten álló két lakásból, egy üzlethelységből és egy raktárból álló épületet társasházzá alakítja. A közös tulajdonú földrészlet és épületrészek közös, illetve kizárólagos használatának jogát, és a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyának az alapító okiratban szabályozható rendelkezéseit az alábbiak szerint szabályozza.

3./ A Társasház közösség neve: **Pannonhalma, Szabadság tér 18. szám alatti Társasház**

### II. KÖZÖS TULAJDON

Az alapító rögzíti, hogy osztatlan közös tulajdonban maradnak az alább felsorolt építményrészek:

Ezt a pontot célszerű lenne műszaki emberrel átnézetni, többnyire ez szokott lenni a közös tulajdon:

1. Telek: pannonhalmi 1031. hrsz. - ú ingatlan 1826 m<sup>2</sup> térmértékkel
2. alapozás, víz elleni szigetelés, felmenő teherhordó falazatok, a külön tulajdont elválasztó válaszfalak, kémények és szellőzők a bélésűcsövekkel és a fedlapokkal együtt
3. a közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém a burkolattal, áthidalók, koszorúk gerendák
4. tetőszerkezet a héjalással, hőszigeteléssel és valamennyi bádogos szerkezet (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák)
5. padlástér

6. külső homlokvakolat és lábazat
7. elektromos fővezeték, kapcsolók a külön tulajdonú leágazó vezetékig
8. csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
9. gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztómérőjéig
10. telek határoló kerítése
11. minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be

**A közös tulajdon 250/250 eszmei hányadból áll.**

A közös tulajdonban álló tulajdonrészek csak a külön tulajdonban álló vagyონrészekkel együtt éri el az önálló ingatlan fogalmát és így csak együtt forgalomképesek. Az eszmei hányad meghatározása a külön tulajdonba kerülő lakások, illetve egyéb helyiségek alapterületeinek egymáshoz viszonyított arányára tekintettel történt.

### III. KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva önálló tulajdonként kerülnek feltüntetésre, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei – a közös tulajdonba maradó vagyónrészeknek közös használatának jogával – az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

**Önálló helyiségek:**

1.) *pannonhalmi 1031/A/1 hrsz-ú lakás:*

Pannonhalma Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonosa az alaprajzon 1. számmal jelölt, **47,45 m<sup>2</sup>** térmértékű lakás elnevezésű ingatlannak, a társasházi közös tulajdonban maradó telek és épületrészek 47/250 részilletőséggel.

2.) *pannonhalmi 1031/A/2 hrsz-ú üzlethelység:*

Pannonhalma Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonosa az alaprajzon 2. számmal jelölt, **32,50 m<sup>2</sup>** térmértékű üzlethelység elnevezésű ingatlannak, a társasházi közös tulajdonban maradó telek és épületrészek 32/250 részilletőséggel.

3.) *pannonhalmi 1031/A/3 hrsz-ú lakás:*

Pannonhalma Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonosa az alaprajzon 3. számmal jelölt, **106,07m<sup>2</sup>** térmértékű lakás elnevezésű ingatlannak, a társasházi közös tulajdonban maradó telek és épületrészek 105/250 részilletőséggel.

**4.) pannonhalmi 1031/A/4 hrsz-ú raktár:**

Pannonhalma Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonosa az alaprajzon 4. számmal jelölt, **66,49 m<sup>2</sup>** térmértékű raktár elnevezésű ingatlannak, a társasházi közös tulajdonban maradó telek és épületrészek 66/250 részilletőséggel.

**IV. A KÖZÖS TULAJDONBAN LEVŐ TELEK,  
ÉPÜLETRÉSZEK BIRTOKLÁSA, HASZNÁLATA**

1./ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok, hatósági rendelkezések és ezen alapító okirat keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult.

2./ Nem illeti meg a közös tulajdonban álló területre a használat joga a tulajdonostársat arra a területre, amelyre valamelyik személynek szerződés vagy az alapító okirat alapján kizárólagos használati joga (a továbbiakban: kizárólagos használati jog) áll fenn.

E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére. A tulajdonostársak közgyűlésen többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználattól, annak arányában a tulajdonostársak részére térítést kell fizetnie.

3./ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A birtoklás és használat jogában a tulajdonostársak csak annyiban vannak korlátozva, amennyiben az alapító okirat, vagy az alapító felhatalmazása alapján a Közgyűlés által elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat (amennyiben a jövőben sor kerülnek SZMSZ megalkotására) azt szabályozza.

**V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

1./ Ezen Társasházi Alapító Okiratot csak az összes tulajdonos szótöbbséggel hozott akaratnyilatkozatával lehet megváltoztatni.

2./ Az Alapító a Társasházi Tv. 13.§ (3) bekezdése alapján úgy rendelkezik, hogy a Társasházi Tv-nek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, közös

képviselőre, intézőbizottságra, számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezések helyett a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazzák azzal, hogy bármilyen döntéshez a tulajdonosok  $\frac{3}{4}$ -ének szótöbbségével hozott határozata szükséges.

3./ A társasháztulajdonra a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

4./ Az alapító ezen okiratban megállapított társasházi viszonyból felmerült perek eldöntésére kiköti az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

5./ Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg a jogutódaira is. Ezen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

## VI. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1./ Az alapító ezen alapító okirat alapján kéri, hogy a Győri Körzeti Földhivatal a társasházi tulajdon alapítását jegyezze be, az alábbiak szerint:

- a pannonhalmi 1031 hrsz. - ú ingatlan 1826 m<sup>2</sup> térmértékkel, lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezéssel a Társasházi törzslapra kerüljön bejegyzésre, társasház alapítás jogcímén, társasháztulajdon jogállás megjelöléssel, Pannonhalma, Szabadság tér 18. szám alatti Társasház javára
- a pannonhalmi 1031/A hrsz. - ú ingatlan, társas épület elnevezéssel a Társasházi különlapra kerüljön bejegyzésre, társasház alapítás jogcímén, társasháztulajdon jogállás megjelöléssel, Pannonhalma, Szabadság tér 18. szám alatti Társasház javára
- a pannonhalmi 1031/A/1 hrsz. – ú ingatlan, 47,45 m<sup>2</sup> térmértékkel, lakás elnevezéssel a Társasházi különlapra Pannonhalma Város Önkormányzata javára 1/1 arányban kerüljön bejegyzésre
- a pannonhalmi 1031/A/2 hrsz. – ú ingatlan, 32,50 m<sup>2</sup> térmértékkel, üzlethelység elnevezéssel a Társasházi különlapra Pannonhalma Város Önkormányzata javára 1/1 arányban kerüljön bejegyzésre
- a pannonhalmi 1031/A/3 hrsz. – ú ingatlan, 106,07 m<sup>2</sup> térmértékkel, lakás elnevezéssel a Társasházi különlapra Pannonhalma Város Önkormányzata javára 1/1 arányban kerüljön bejegyzésre

- a pannonhalmi 1031/A/4 hrsz. – ú ingatlan, 66,49 m<sup>2</sup> térmértékkel, raktár elnevezéssel a Társasházi különlapra Pannonhalma Város Önkormányzata javára 1/1 arányban kerüljön bejegyzésre

2./ Az alapító rögzíti, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes.

3./ Az Alapítók akként rendelkezik, hogy ezen Okiratban szereplő változásokat, a jogokat és kötelezettségeket, a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel, és a változásokat az ingatlan-nyilvántartás műszaki munkarészein is vezesse át, az épületfeltüntetéssel együtt.

Az alapító jelen Okiratot mint akaratával és a valósággal mindben egyezőt, annak elolvasása és értelmezése után ügyvédi ellenjegyzés mellett írja alá.

Győr, 2009. dtm.

---

Pannonhalma Város Önkormányzata  
képv. Bagó Ferenc polgármester  
alapító

Ellenjegyzem Győrött, 2009. dtm napján