

ALAPÍTÓ OKIRAT

5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. Társasház

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

A **Túrkeve Városi Önkormányzat** (Statisztikai azonosítószám: 15732798-8411-321-16, adószám: 15732798-2-16, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732792, képviseli: Sallai Róbert Benedek polgármester) 5420 Túrkeve, Petőfi tér 1. alatti székhelyű, mint alapító 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa a **Túrkeve belterület 2115/2 hrsz.** alatt felvett, **1353 m² alapterületű**, természetben **5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A.** szám alatt felvett, „**kivett lakóház, udvar**” megnevezésű ingatlanak.

A fentebb megjelölt ingatlanon található a Túrkeve Városi Önkormányzat, mint alapító tulajdonát képező, önálló ingatlanként bejegyzett felépítmény, melynek a társasházzá alapítását határozza el az alapító tulajdonos.

A társasház neve: „**5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. Társasház**”

II.

Tulajdonviszonyok, alapítás elhatározása

A fentiek szerinti egyszemélyi alapító a jelen okirathoz 1.sz. mellékletként csatolt alaprajz szerint a 5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. szám alatti 3 lakás céljára szolgáló helyiségeket tartalmazó felépítményt a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései szerint „5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. Társasház” megnevezésű társasházzá kívánja alakítani, annak egyes lakásait külön-külön tulajdonba veszi, birtokban tartja, a közösségben maradó részek együttes használati jogát pedig biztosítja.

II/A

Közös tulajdonban maradó vagyontárgyak

A társasház külön tulajdoni egységei mindenkorai tulajdonosait megilleti a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó épület szerkezete, berendezései, és felszerelési tárgyainak közös használati joga.

A közös használat alól kivételt képeznek a közös tulajdonból a kizárólagos használati jog gyakorlására kijelölt területi egységek.

A társasház tulajdonosok közös tulajdonába marad az épületnek az alaprajzon és a műleírásban szereplő következő részei:

- I. Az épület alapozása, vasbeton vázszerkezete (pillérek, merevítőfalak, pincefalak, földemek, gerendák); az épület külső és belső kitöltő falazata, lakások elválasztó fala, közös helyiségeket elhatároló falak, aknafalak - a falakban lévő kiváltókkal együtt.
- II. A külső határoló, homlokzati falak, a közös helyiségek határoló falainak közös helyiség felőli burkolata (vakolat, festés).
- III. Az épület tetőhéjazati rétegrendje (fedés, szigetelés, belső burkolat); a csatlakozó bádogos-szerkezetek (falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).
- IV. Az elektromos hálózat az épületbe történt becsatlakozástól (fogadószekrény) a külön tulajdonba kerülő ingatlanhányadok fogyasztásmérő bemenetéig. A vízhálózat teljes hossza a külön tulajdonba kerülő ingatlanhányadok fogyasztásmérő bemenetéig; a fűtési/hűtési hálózat az energiatermelő berendezésektől a külön tulajdonba kerülő ingatlanhányadok fogyasztásmérő bemenetéig; továbbá mindazon közművezetékek és annak tartozékai, amelyek nem képezik a közüzemi szolgáltató társaságok tulajdonát.

kizárólagossággal érintett ingatlan rész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, mely azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó ingatlan alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonba tartozó és albetétesített ingatlanra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.

A társasházi közös tulajdonból a külön tulajdonba tartozó és albetétesített ingatlanra eső eszmei hányad a kerekítés szabályai szerint került meghatározásra.

II/B

A külön tulajdonba kerülő ingatlanrészek

A társasházban található külön tulajdonba kerülő külön tulajdoni illetőségek az ingatlan-nyilvántartásban külön tulajdoni lapon kerülnek bejegyzésre.

II/C

A tulajdoni hányadok meghatározása

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000-ed eszmei hányadból áll.

A tulajdoni hányadok meghatározása során zárt, szilárd felépítménynek minősül a közművekkel ellátott zárt, vasbeton és/vagy téglá födémszerkezettel lefedett alapterületek.

A tulajdoni hányadok meghatározása során nyitott térfelületnek minősül a fedetlen, és egyébként közmű nélküli, vagy közművekkel részben vagy teljesen ellátott, tető héjazattal lefedett, vagy részben lefedett, de legalább egy oldalán nyitott felépítményi felületek, a nem körbezárt, nem körbefalazott műtárgyak, teraszok.

A tulajdoni részek megállapításánál az egész négyzetméterek a kerekítés szabályai alapján lettek meghatározva.

A külön tulajdoni egységekre eső érték, vagyis a számlálóban szereplő összeg oly módon került meghatározásra, hogy az adott egység négyzetméter nettó zárt, szilárd felépítmény felülete egyszeres mértékben, míg egy m² nettó nyitott térfelület fele mértékben veendő figyelembe.

A tulajdoni hányadok így megállapított értékének összessége adja a külön tulajdon mértékének nevezőjében szereplő összeget.

II/ D

a külön tulajdonba kerülő albetétek

A társasházi alapító okirat az egyes albetéteket műszaki jellemzőik tekintetében az alábbi adatokkal írja le:

helység sorszáma

helység, épületrész, felépítmény megnevezése

helység alapterülete m²-ben

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába – mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórészei – a következők kerülnek:

1./ A Túrkeve Városi Önkormányzat tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Túrkeve belterület 2115/2/A/1 sorszámmal jelölt, a természetben 5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. fszt. 1. szám alatt található 59 m² alapterületű lakás, mely a következő helyiségekből áll:

1.1 Folyosó 4,45 m²

1.2 Nappali 17,84 m²

1.3 Kamra 5,31 m²

1.4 Konyha 10,65 m²

1.5 Hálósoba 10,42 m²

1.6 Fürdő 5,9 m²

1.7 Kamra 2,74 m²

1.8 WC 1,26 m²

1.9 Szélfogó 7,23 m²

1.10 Terasz 7,9 m²

Eszmei tulajdoni hányad: 3419/10000

2./ A Túrkeve Városi Önkormányzat tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Túrkeve belterület 2115/2/A/2 sorszámmal jelölt, a természetben 5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. fszt. 2. szám alatt található 48 m² alapterületű lakás, mely a következő helyiségekből áll:

2.1 Nappali 19,40 m²

- 2.2 Konyha 7,47 m²
- 2.3 Kamra 2,60 m²
- 2.4 Hálósoba 8,28 m²
- 2.5 Fürdő 4,80 m²
- 2.6 Kamra 4,95 m²
- 2.7 Szélfogó 3,88 m²
- 2.8 Terasz 9,22 m²

Eszmei tulajdoni hányad: 2802/10000

3.) A Túrkeve Városi Önkormányzat tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Túrkeve belterület 2115/2/A/3 sorszámmal jelölt, a természetben 5420 Túrkeve, Zrínyi utca 18/A. fszt. 3. szám alatt található 66 m² alapterületű lakás, mely a következő helyiségekből áll:

- 3.1 Folyosó 4,90 m²
- 3.2 Nappali 11,31 m²
- 3.3 Közlekedő 7,41 m²
- 3.4 Hálósoba 7,57 m²
- 3.5 Konyha 9,28 m²
- 3.6 Hálósoba 10,60 m²
- 3.7 Fürdő 6,00 m²
- 3.8 Kamra 3,84 m²
- 3.9 WC 1,44 m²
- 3.10 Kamra 3,28 m²
- 3.11 Szélfogó 7,12 m²
- 3.10 Terasz 8,30 m²

Eszmei tulajdoni hányad: 3779/10000

III.

Rendelkezés a társasház tulajdoni illetőséggel

A tulajdonos a saját társasház tulajdoni illetőségével a 2003.évi CXXXIII.tv., valamint a jelen alapító okirat keretei között szabadon rendelkezik.

IV.

Tulajdonosok egymás közti jogviszonya

A társasházban kialakított lakások a kialakított önálló egységként a tulajdonos külön tulajdonában vannak.

Az épület, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos közös tulajdonát képezi.

A lakások önálló egységek, valamint a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni.

A társasházi tulajdonost a társasházi lakásokra, mint önálló egységekre megilleti a birtoklás, használat és hasznok szedésének a joga.

A tulajdonos a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

V.

A telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó földterület tulajdonjoga az alapítóé, aki a telek tulajdonjogát a társasházra egyoldalú nyilatkozattal átruházza, ahhoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

Az épület és az épülethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok és az alapító okirat keretei között a tulajdonos jogosult.

VI.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

1. Az alapító okiratban felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségek biztosításáról a tulajdonosnak kell gondoskodni.

A közös költségek összegéről, nagyságáról, esedékességéről, annak viseléséről a Szervezeti és Működési Szabályzat fog részletesen rendelkezni.

VII.

A társasház képviselője

A társasház az alapító okirat bejegyzését követő 90 napon belül közgyűlést tart, ahol határoz a társasház közös képviselőjének, vagy a közös képviselő helyett az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról.

VIII.

Szervezeti Működési Szabályzat

A felépítmény, a berendezési és felszerelési tárgyak fenntartásával kapcsolatos költségekről, annak viseléséről, nagyságáról, esedékességéről, a felújítási alap képzéséről és más, a társasház működéséről az alapítás bejegyzését követő 90 napon belül megtartandó közgyűlésen elfogadott Szervezeti Működési Szabályzat fog rendelkezni.

IX.

Egyéb rendelkezések

A társasház közösség célja, hogy a külön tulajdonjoggal és egyben társasházi közös tulajdonnal rendelkező tulajdonosok együttműködését, a társasház fenntartását biztosítsa.

Ennek érdekében a Ptk, a 2003. évi CXXXIII.tv., valamint az alapító okirat és az elfogadandó Szervezeti és Működési Szabályzat idevonatkozó szabályait kell kötelezőként alkalmazni, és ezen szabályok keretein belül együttműködni.

Az alapító okirat kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, és azok jogutódaira.

X.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

A Túrkeve Városi Önkormányzat, mint egyszemélyes alapító kéri a Túrkeve belterületi 2115/1 hrsz. alatt felvett ingatlan társasházként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint a társasházi alapító okirat szerinti 1-3. sorszámú albetétek megnyitását és bejegyzését.

Az alapító magyarországi helyi önkormányzat, amelynek képviselőtestületében Sallai Róbert Benedek, a Képviselőtestület számú határozata alapján jogosult a jelen alapító okiratot aláírni.

Alapító szerződéses jogképessége korlátozva nincsen.

Az alapító okiratot, vagy annak egyes rendelkezéseit illető értelmezési vagy jogviták esetén úgy kell értelmezni, hogy az az alapító által szándékolt gazdasági célnak megfelelő legyen.

Amennyiben az alapító okirat valamely rendelkezése utólag érvénytelennek minősül, úgy az az egész okirat érvénytelenségét nem vonja maga után, az alapító az érvénytelen rendelkezés helyébe jogosult a saját céljainak megfelelő és egyben érvényes rendelkezést hozni.

Az alapító megbízza **Dr. Nagy János ügyvédet** (Nagy János Ügyvédi Iroda; székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.; aliroda: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27., KASZ: 36065909) az alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselésével. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen alapító okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Túrkeve, 2026.

Túrkeve Városi Önkormányzat alapító

képviseli: Sallai Róbert Benedek polgármester

Készítettem és ellenjegyzem Túrkeven, 2026. napján: