

# Társasháztulajdont Alapító Okirat

## I. rész

### *Az ingatlan és az épület*

1. A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatalánál vezetett veresegyházi ingatlan-nyilvántartásban Veresegyház belterület 1457/2/A helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett épület (Kistérségi Igazgatósági és Szolgáltatási Központ) megnevezéssel nyilvántartott, természetben a 2112 Veresegyház, Fő út 35. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2212 m<sup>2</sup> területű földrészlet (a továbbiakban: Ingatlan) Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 41. §-a szerint: Pásztor Béla polgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014),<sup>1</sup> a továbbiakban: Alapító) 1/1 arányú tulajdonát képezi.

2. Az Ingatlanon az Alapító egy épületből, azon belül 1 darab polgármesteri hivatalból, 11 darab üzlethelyiségből és 1 darab raktárból álló épületet épített (a továbbiakban együtt: Épület). Az Épület jogerős, véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

## II. rész

### *Az alapítási szándék és annak feljegyzése az Ingatlan tulajdoni lapjára*

3. Az Alapító az Ingatlant és a rajta már meglévő Épületet a jelen Alapító Okirattal társasháztulajdonná alakítja és kéri az alapítási szándék feljegyzését az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részére.<sup>2</sup> Az Alapító az alapítási szándék feljegyzéséhez jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

## III. rész

### *A társasháztulajdon létrejötte*

4. Az Alapító az építkezést befejezte, az Épületet az ingatlan-nyilvántartásban feltüntette, és kéri az ingatlanügyi hatóságtól, hogy a veresegyházi ingatlan-nyilvántartásba a Veresegyház belterület 1457/2/A helyrajzi számú Ingatlan tulajdoni lapjára jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően jegyezze be a társasháztulajdont, ennek keretében nyissa meg a tulajdoni törzslapot, melyre jegyezze be a közös tulajdon tárgyait, valamint nyissa meg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdoni különlapjait. Ehhez az Alapító a jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

5. A Társasházközösség neve: **Veresegyház, Fő út 35. Társasház.**<sup>3</sup>

<sup>1</sup> A képviselő tisztségét is fel kell tüntetni.

<sup>2</sup> A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 7. §.

<sup>3</sup> A közösség közös neve, egyéb megjelölés hiányában a társasház címe a társasház megjelöléssel együtt. Társasházi tv. 9. § e) pont.

Pásztor Béla  
polgármester  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Garai Tamás József  
jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2019. október \_\_.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd  
Kamarai azonosító szám (KASZ):  
36066810

#### IV. rész

### A Társasház-közösség tulajdoni viszonyai

#### A) Közös tulajdon

##### 6. Közös tulajdont képez:

I. az épület alapja, alap- és felmenő falak (kivéve a külön tulajdonú helyiségek belső válaszfalait), közbenső és zárófödémek;

II. fedett nyitott árkád

III. fedett nyitott kapuzat

IV. közlekedő

V. hulladék tároló

VI. elektromos helyiség

VII. elektromos helyiség

VIII. légakna

IX. tetőszerkezet (szigetelésekkel, héjalással, bádoglemekkel), kémények, szellőző- és villámhárító-rendszer teljes egészében;

X. homlokzatok (lábazat, vakolat);

XI. előtetők és azok tartóoszlopai;

XII. fedett nyitott kapuzat, a közös tulajdonú helyiségek nyílászárói;

XIII. az elektromos hálózat vezetékei és szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek fogyasztásmérőjéig, illetve leágazó vezetékéig;

XIV. gázvezetékrendszer és szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdonú fogyasztásmérőig;

XV. vízvezetékek és szerelvényeik a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek fogyasztásmérőjéig, illetve a leágazó vezetékéig;

XVI. csatornavezetékek a külön tulajdonú helyiségek leágazó vezetékéig;

XVII. az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek) külön leltár szerint, valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzendő berendezési tárgy.

7. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a 6. pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöli meg.

8. Az Épület tartószerkezetei, azok részei, valamint 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek belül van.

Pásztor Béla  
polgármester  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Garai Tamás József  
jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2019. október \_\_.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd  
Kamarai azonosító szám (KASZ):  
36066810

## B) Külön tulajdon

9. Külön tulajdonnak minősülnek az önálló ingatlanként nyilvántartásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek alkotórészeikkel, felszereléseikkel együtt.

10. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. A közös tulajdon 10000/10000 hányadból áll.

11. A tulajdoni hányadok meghatározása az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdonhoz viszonyított arányában történt.<sup>4</sup>

12. A külön tulajdonok felsorolása:

1. Az alaprajzon<sup>5</sup> 1. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/1**<sup>6</sup> helyrajzi számú nettó terület: **2188 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 2035,72 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló polgármesteri hivatal, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **8150/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító. A polgármesteri hivatal a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal önkormányzati költségvetési szerv 1/1 hányadú vagyonkezelésében áll. A polgármesteri hivatal Alapító önkormányzati (nemzeti) forgalomképtelen törzsvagyonát képezi.
2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/2** helyrajzi számú nettó terület: **25 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 24,23 m<sup>2</sup>) alapterületű, üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **97/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
3. Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/3** helyrajzi számú nettó terület: **48 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 46,73 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **187/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
4. Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/4** helyrajzi számú nettó terület: **31 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 29,77 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **119/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
5. Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/5** helyrajzi számú nettó terület: **37 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 36,67 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **147/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.

<sup>4</sup> A Társasházi tv. 9. §-a a társasház alapító okirat kötelező tartalmi elemeként jelöli meg a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányadok és ezek meghatározási módjának a feltüntetését. A tulajdoni hányad meghatározásának szabályait sem a társasházi törvény, sem egyéb jogszabály nem tartalmazza. A felek szabadon dönthetnek tehát a tulajdoni hányad meghatározásának módjáról. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint a bíróságok a tulajdoni hányadok meghatározása során az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdonhoz viszonyított arányában határozzák meg a közös tulajdoni hányadot azzal, hogy bizonyos, a külön tulajdonhoz tartozó, azzal együtt önálló ingatlan képező helyiségeket, illetve építményrészeket (például erkély, pince, tároló, garázs) nem a teljes, hanem általában fél alapterülettel vesznek figyelembe. Ezen elvekhez a szerződéssel történő alapítás során is lehet igazodni.

<sup>5</sup> Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti vagy közös tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámtát és alapterületét. (Lásd az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 21. § (4) bekezdését.) Az alaprajzon a közös tulajdon jelzése római, míg a külön tulajdoné arab számmal történik. A hatósági engedélyt vagy annak hiteles másolatát, illetve arra vonatkozó igazolást, hogy az ingatlanon található épület jogszerűen épült, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 44. §-a alapján kell kérni az illetékes építészeti hatóságtól.

<sup>6</sup> A helyrajzi számok meghatározására lásd az önálló ingatlanok helyrajziszámzásáról és az alrészletek megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet 6. §-át.

Pásztor Béla  
polgármester  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Garai Tamás József  
jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2019. október \_\_.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd  
Kamarai azonosító szám (KASZ):  
36066810

6. Az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/6** helyrajzi számú nettó terület: **32 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 31,70 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **127/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
7. Az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/7** helyrajzi számú nettó terület: **68 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 66,49 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **266/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
8. Az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/8** helyrajzi számú (nettó terület: **56 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 54,21 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **217/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.<sup>7</sup>
9. Az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/9** helyrajzi számú nettó terület: **43 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 42,11 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **169/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
10. Az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/10** helyrajzi számú nettó terület: **34 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 33,11 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **132/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
11. Az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/11** helyrajzi számú, nettó terület: **35 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 34,22 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **137/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
12. Az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1457/2/A/12** helyrajzi számú nettó terület: **65 m<sup>2</sup>** (ép.eng szerinti terület 62,91 m<sup>2</sup>) alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **252/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.

## V. rész

### Egyéb rendelkezések

13. Az Alapító Okiratot vagy annak egyes rendelkezéseit illető értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az az általa szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen. Az Alapító Okirat valamely kikötésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Az érvénytelen kikötés helyébe olyan rendelkezésnek kell lépnie, amely leginkább megfelel az Alapító alapításkori akaratának és jogszerű.

14. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, az Nvt., az Möt., az Áht. és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) ÖR számú önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

15. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaikra.

<sup>7</sup> A társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglévő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni (Társasházi tv. 6. §). Amennyiben a terhek nem kerülnek törlésre, a külön tulajdonok felsorolásánál a terheket és azok jogosultjait is fel kell tüntetni. Ebben az esetben az alapító okiratot a teherjogosultaknak is alá kell írniuk, vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában nyilatkozniuk kell arról, hogy a társasház bejegyzéséhez hozzájárulnak.

Pásztor Béla  
polgármester  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Garai Tamás József  
jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2019. október \_\_.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd  
Kamarai azonosító szám (KASZ):  
36066810

16. Alapító meghatalmazza Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédet (irodája székhelye: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V. emelet 34., kamarai azonosító száma: 36066810), hogy a szerződéses jogok és tények ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, feljegyzése ügyében az Alapító képviselőjében az ingatlanügyi hatóság előtt eljárjon, nevében jognyilatkozatot tegyen. E meghatalmazás kiterjed a jogorvoslati eljárásokra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást a jelen alapító okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen ... (....) oldalon, ..... (.....) eredeti példányban, magyar nyelven készült Alapító Okiratot Alapító elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratával mindenben megegyezőt írja alá. Alapító egy eredeti szerződéspéldány átvételét aláírásával elismeri és nyugtázza.

Veresegyház, 2019. október ...

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2019. október ...

.....  
Pásztor Béla  
polgármester  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

.....  
Garai Tamás József  
jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem: Veresegyház, 2019. október \_\_.

.....  
Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

### Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Papp Dávid József** egyéni ügyvéd (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító száma (KASZ): 36066810, lajstromszám: 16651, nyilvántartási szám: 01-005820) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti Fél ügyleti képességéről, valódi ügyleti szándékáról, valamint tájékoztattam a Felet a fenti irat lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el. A fenti 16. pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2019. február ...

.....  
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd  
irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34.  
BÜK-lajstromszám: 16651  
MÜK nyilvántartási szám: 01-005820  
ügyszám: 36066810/Ü/2019/092  
Kamarai azonosító szám (KASZ): 36066810

Pásztor Béla  
polgármester  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Garai Tamás József  
jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Alapító

Ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2019. október \_\_.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd  
Kamarai azonosító szám (KASZ):  
36066810