

## **TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

Cegléd, Csengeri utca 1. szám 4547 hrsz.-ú  
ingatlanról

Készítette:

# I.

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Cegléd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a kizárólagos tulajdonát képező, a ceglédi 4296. számú tulajdoni lapon 4547 hrsz. alatt felvett, a valóságban **Cegléd, Csengeri utca 1.** szám alatt található ingatlanon az 1991. évi XXXIII. tv.-ben foglaltakra figyelemmel tekintettel az 1990 évi LXV tv. előírásaira is a Ptk 149 §.-a alapján az 1977. évi 11. sz. tvr. rendelkezései szerint ezennel a jelen

### Alapító Okirat

meghatározásával társasház tulajdont létesít.

## II.

### A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDON

#### "A" Közös tulajdon meghatározása

I.	Telek 4547. Hrsz.	3576 m <sup>2</sup>
II.	Alap és felmenőfalak, pillérek, kémények, és a lakásokat, valamint a lomkamrákat elválasztó falak.	
III.	Zárófödémek.	
IV.	Padlástér.	
V.	Tetőszerkezet és a tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek.	
VI.	Bádogosszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, függő- és lefolyócsatornák ablakpárkányok).	
VII.	Külső homlokzatvakolat és lábazat, épületen kívüli járda.	
VIII.	Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, külső lépcsők és azok burkolatai.	
IX.	Kerítés, kapukkal.	
X.	Elektromos fővezeték a lakás biztosítótábláig.	
XI.	Az ingatlanon belül lévő ivóvíz vezeték.	
XII.	Az ingatlanon belül lévő térburkolatok.	
XIII.	Az ingatlanon belül lévő szennyvíztároló és vezeték.	
XIV.	"A" jelű lakóépület padlásfeljáró.	1,92 m <sup>2</sup>
XV.	"B" jelű lakóépület padlásfeljáró.	1,92 m <sup>2</sup>

A közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

#### "B" Külön tulajdon részletezése

##### 1. számú albetét:

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 1. számmal jelölt "A" jelű lakóépületben lévő 1. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	19,00 m <sup>2</sup>
Félszoba	10,92 m <sup>2</sup>
Mosdóhelyiség + WC	5,21 m <sup>2</sup>
Előtér	4,74 m <sup>2</sup>
Konyha	11,97 m <sup>2</sup>
Kamra	3,64 m <sup>2</sup>
Tároló	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Lakás alapterület :</b>	<b>61,08 m<sup>2</sup></b>
Lomkamra (melléképület)	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>68,08 m<sup>2</sup></b>

Kerekítve: 68 m<sup>2</sup>

Tulajdoni hányad: 1.570/10.000

OK

15.6%

**2. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 2. számmal jelölt "A" jelű lakóépületben lévő 2. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	20,03 m <sup>2</sup>
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>
Mosdóhelyiség + WC	4,00 m <sup>2</sup>
Előtér	2,16 m <sup>2</sup>
Kamra	2,05 m <sup>2</sup>
Tároló	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Lakás alapterület :</b>	<b>43,31 m<sup>2</sup></b>
Lomkamra (melléképület)	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>50,31 m<sup>2</sup></b>

**Kerekítve: 50 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.155/10.000**

**3. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 3. számmal jelölt "A" jelű lakóépületben lévő 3. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	20,03 m <sup>2</sup>
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>
Mosdófülke	4,00 m <sup>2</sup>
Előtér	2,16 m <sup>2</sup>
Kamra	2,05 m <sup>2</sup>
Tároló	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Lakás alapterület :</b>	<b>43,31 m<sup>2</sup></b>
Lomkamra (melléképület)	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>50,31 m<sup>2</sup></b>

**Kerekítve: 50 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.155/10.000**

**4. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 4. számmal jelölt "A" jelű lakóépületben lévő 4. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	19,77 m <sup>2</sup>
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>
Mosdófülke	3,00 m <sup>2</sup>
Előtér	2,16 m <sup>2</sup>
Kamra	2,05 m <sup>2</sup>
Tároló	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Lakás alapterület :</b>	<b>41,05 m<sup>2</sup></b>
Lomkamra (melléképület)	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>48,05 m<sup>2</sup></b>

**Kerekítve: 48 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.108/10.000**

**5. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 5. számmal jelölt "B" jelű lakóépületben lévő 1. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	19,60 m <sup>2</sup>
Félszoba	11,27 m <sup>2</sup>
Konyha	11,97 m <sup>2</sup>
Mosdóhelyiség + WC	5,21 m <sup>2</sup>
Előtér	4,74 m <sup>2</sup>
Kamra	3,64 m <sup>2</sup>
Tároló	5,60 m <sup>2</sup>

**Lakás alapterület :** 62,03 m<sup>2</sup>

Lomkamra (melléképület) 7,00 m<sup>2</sup>

**Összesen:** 69,03 m<sup>2</sup>

**Kerekítve: 69 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.594/10.000**

15,9 %

**6. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 6. számmal jelölt "B" jelű lakóépületben lévő 2. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	20,03 m <sup>2</sup>
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>
Mosdófülke	4,00 m <sup>2</sup>
Előtér	2,16 m <sup>2</sup>
Kamra	2,05 m <sup>2</sup>
Tároló	4,00 m <sup>2</sup>

**Lakás alapterület :** 43,31 m<sup>2</sup>

Lomkamra (melléképület) 7,00 m<sup>2</sup>

**Összesen:** 50,31 m<sup>2</sup>

**Kerekítve: 50 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.155/10.000**

OK

11,5 %

**7. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 7. számmal jelölt "B" jelű lakóépületben lévő 3. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	20,03 m <sup>2</sup>
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>
Mosdófülke	4,00 m <sup>2</sup>
Előtér	2,16 m <sup>2</sup>
Kamra	2,05 m <sup>2</sup>
Tároló	4,00 m <sup>2</sup>

**Lakás alapterület :** 43,31 m<sup>2</sup>

Lomkamra (melléképület) 7,00 m<sup>2</sup>

**Összesen:** 50,31 m<sup>2</sup>

**Kerekítve: 50 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.155/10.000**

OK

11,5 %

**8. számú albetét:**

Cegléd Város Önkormányzatát illeti meg a terven 8. számmal jelölt "B" jelű lakóépületben lévő 4. számú lakás és a melléképületben lévő lomtároló helyiség:

Szoba	19,77 m <sup>2</sup>
Konyha	11,07 m <sup>2</sup>
Mosdófülke	3,00 m <sup>2</sup>
Előtér	2,16 m <sup>2</sup>
Kamra	2,05 m <sup>2</sup>
Tároló	3,00 m <sup>2</sup>

**Lakás alapterület :** 41,05 m<sup>2</sup>

Lomkamra (melléképület) 7,00 m<sup>2</sup>

**Összesen:** 48,05 m<sup>2</sup>

**Kerekítve: 48 m<sup>2</sup>**

**Tulajdoni hányad: 1.108/10.000**

**III.**

**INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA  
VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

A Cegléd Városi Önkormányzat a Ceglédi Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasház tulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként **I - XV. sorszám** alatt a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó részekből feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

**IV.**

**A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI  
/BELSŐ/ JOGVISZONYA**

**1. A társasház tulajdon egysége**

A társasházban levő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonában levő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban levő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

**2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga**

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a 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.

### **3. A közös tulajdonban levő telek, épületrészek, birtoklása használata, a ház belső rendje**

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.

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiektől eltérően is megállapodhatnak, nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben levő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a közgyűlés többségi határozattal eltérhet a jogszabályok keretei + között.

### **4. Építkezés**

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás, vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását. Közös tulajdonban levő vagyonrészben építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

### **5. A közös tulajdonban levő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségek viselése**

A tulajdonostársak a közös tulajdonban levő részek fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására a közgyűlés határozata alapján felújítási alapot képezhetnek.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak/, a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

### **6. Öröklakások /helyiségek/ költségeinek viselése**

A külön tulajdonban levő öröklakások /helyiségek/ berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás /helyiség/ mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás /helyiség/ bérletjének /használójának/ terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás /helyiség/ mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás /helyiség/ vagy közös tulajdonban levő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

### **7. Közös költségek biztosítása**

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. 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. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok.**

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

### **9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés**

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.



### **A közgyűlés dönt:**

- a./ A közös tulajdonban levő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan épület felújításáról.
  - b./ Az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközöklendő hozzájárulásáról, a befizetések módjáról, esedékességéről.
  - c./ Év közben a terven kívül felmerült, 25.000.- Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről /az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja/.
  - d./ A felújítási alap képzéséről és annak mértékéről.
  - e./ Építkezésről, ha közgyűlési döntést igényel.
  - f./ Az Alapító Okirat módosításáról.
  - g./ A közös tulajdon megszüntetéséről.
  - h./ Az egész ingatlan elidegenítéséről.
  - i./ A jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló részek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról.
  - j./ A közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetett nyilvántartásról, annak a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról.
  - k./ A közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról, számvizsgáló bizottság kijelöléséről.
  - l./ Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.
- A közgyűlést - szükségeshez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.
- A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívásnak ajánlott levéllel, vagy körözvénnel kell történnie. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.
- A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A döntés hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni, és a közgyűlés elnökének átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.
- A közgyűlés határozatait szótöbbsége hozza - kivétel, ha a társasházról szóló jogszabály, illetőleg a jelen Alapító Okirat attól eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként, a közgyűlés levezetésére választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről a közös képviselőnek jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- ### **Egyhangú határozat szükséges**
- a./ Az Alapító Okirat módosításához,
  - b./ Az ingatlanépület teljes felújításához /a teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg, kizárólagos személyi tulajdon esetében pedig a közgyűlés/.
  - c./ A közös tulajdon megszüntetéséhez.
  - d./ Az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító Okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollevő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles írásban közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

#### **10. A közös képviselő**

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, a költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyeknek az intézése, melyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe.

A közös képviselő köteles az Alapító Okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat évente lezárni, és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleg lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat - különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét - és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.



## 11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira.

A 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 jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével /használójával/ és minden más lakóval is megtartják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társas-háztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság kizárólagos hatáskörét.

Cegléd, 1995. április 11.

Szerkesztette és ellenjegyezte:



**Dr. KECSKEMÉTI MIHÁLY**  
ÜGYVÉD  
Ceglédi 2. sz. Ügyvédi Iroda  
2701 Cegléd, Alkotmány u. 1.  
Tel./Fax: 06-53-14-133, 14-138  
Adószám: 24426831-1-13  
BB RT: 381-11145