

2.számú melléklet

A Cegléd, Csengeri utca 1. szám alatt lévő ceglédi 4547/A hrsz-ú „Cegléd, Csengeri utca 1. szám alatti Társasház” elnevezésű társasház tulajdonostársai a 2020.....-én tartott közgyűlésen.....sz. határozatukkal a társasház 1995. április 11-én kelt alapító okiratát a Társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII. Tv. és a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően a következőképpen módosítják:

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

- 1.) Az 1995. április 11-én kelt alapító okirat **I. pont „Általános rendelkezések”** kiegészítik a tulajdonostársak a következőkkel:

„A Társasház működésére a módosított alapító okirat, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény rendelkezései vonatkoznak.”

„A Társasház megnevezése: Cegléd, Csengeri utca 1. szám alatti Társasház.”

- 2.) A **II. pontban "A Közös és külön tulajdon"** részletezése keretében **"A" Közös tulajdon meghatározása** pont módosul, mivel a Cegléd Város Önkormányzatának képviselő-testülete 248/2015(IX.24) Ök.határozatával úgy határozott, hogy a kizárólagos tulajdonát képező 4547/A/ 1 hrsz-ú, 4547/A /2 hrsz-ú, 4547/A /3 hrsz-ú, 4547/A/4 hrsz-ú , természetben Cegléd, Csengeri u.1. szám alatt található , a határozat mellékletét képező helyszínrajzon „A” jelű lakóépületet, valamint a hozzá tartozó melléképületet az ingatlanok rossz műszaki állapotára, balesetveszélyességére, és felújításuk gazdaságtalanságára tekintettel kijelöli bontásra. A KISHOLD Bt 50/2019 sz változási vázrajza alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Építésügyi Hivatal Építésügyi Osztály IR-000264151/2016 irat.azonosító számú és PE-03/EP/397-3/216. iktatószámú végzésével a bontási tevékenységet tudomásulvette, Nagykovács Város Jegyzője IR-000125008/2019 iratazonosító számú, NK/11951-7/2019 iktatószámú Hatósági bizonyítvánnyal a bontás megvalósulását igazolta, a Földhivatal a bontást a társasház törzslapján feljegyezte, a térképen is feltüntetésre került. A jelenlegi állapotot tartalmazza a társasházra vonatkozóan a KISHOLD Bt 52/2019 sz változási vázrajza, melyet Nagykovács Város Jegyzője IR-000124967/2019 iratazonosító számú, NK/11951-6/2019 iktatószámú Hatósági bizonyítvánnyal jóváhagyott, igazolt. A közgyűlésszámú határozatával jóváhagyta a fentiek szerint kialakult változást. Ennek megfelelően a tulajdonostársak a következőképpen módosítják az alapító okirat **"II/A"** pontját:

„A” Közös tulajdon meghatározása

- I. Telek 4547 hrsz 3576 m²
II. Alap és felmenőfalak, pillérek, kémények, és a lakásokat elválasztó falak.
III. Zárófödémek
IV. Padlástér
V. Tetőszerkezet és a tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek

- VI. Bádogszerkezetek / kéményszegélyek, faszegélyek, 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 biztosítótáblaig
- XI. Az ingatlanon belül lévő ivóvíz vezeték
- XII. Az ingatlanon belül lévő térburkolatok
- XIII. Az ingatlanon belül lévő szennyvíztároló és vezeték
- XIV. Lakóépület padlásfeljáró

A közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll

3.) A II. pontban szerepelnek még a "B" külön tulajdon részletezése.

A korábbiakban külön tulajdonba, Cegléd Város Önkormányzata tulajdonába tartozó életveszélyessé vált 1-4. albetétben megjelölt lakások épülete, és az összes tulajdonostárs külön tulajdonát képező lomkamrák lebontásra kerültek. Az egyes külön tulajdonok méreteként az alapító okirat módosításban a jelenleg hatályos jogi szabályozás alapján a KISHOLD Bt által elkészített 52/2019 számú változási vázrajzon megjelölt lakások teljes területe került feltüntetésre.

A társasház alapításkori ingatlannyilvántartási adatai, melyek a tulajdonosok köre, valamint a külön tulajdonok méreteit, és az osztatlan közös tulajdonból az egyes lakásokhoz tartozó eszmei hányadok módosulását tekintve időközben megváltoztak, ezért azokat a tulajdonostársak hatályon kívül helyezik és helyébe léptetik a jelenlegi állapotnak megfelelő **rendelkezéseket léptetik:**

„B”: Külön tulajdon részletezése:

1-4. számú albetétben megjelölt ingatlanok és a lomkamrák lebontásra kerültek. 4547/A/1 hrsz-ú, 4547/A/2 hrsz-ú, 4547/A/3 hrsz-ú , 4547/A/4 hrsz-ú Cegléd Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező lakás megjelölésű ingatlanok, albetétek törlésre kerülnek az ingatlannyilvántartásból.

5. számú albetét: 4547/A/5 hrsz.

5.számú lakás

Lakás alapterület:

66m²

Helyiségek: Előszoba, konyha, fürdőszoba, 2 szoba , 2 tároló

A társasházi osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad:1594/10.000.

Tulajdonosa: ½ arányban Ondó Mária /sz. Ondó Mária ,szül.:1973, an.: Bebők Erzsébet lakcíme:2700 Cegléd, Csengeri u.1/B fsz.1./és 1/2 arányban Ondó Erzsébet / sz.:Ondó Erzsébet, szül.: 1974. an.: Bebők Erzsébet, lakcíme:2700 Cegléd ,Csengeri utca 1/B fsz.1./

6.számú albetét: 4547/A/6 hrsz.

6.számú lakás

Lakás

alapterület:

47m²

Helyiségek: Előszoba, konyha, szoba, fürdőszoba, 2 tároló

társasházi osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad: 2905/10.000.

Tulajdonosa: 1/1 arányban Cegléd Város Önkormányzata, / székhely: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1., KSH statisztikai számjel: 15731230-8411-321-13, adószám:15731230-2-13, képvis.: Dr Csáky András polgármester/

7.számú albetét: 4547/A/7 hrsz.

7.számú lakás

Lakás

alapterület:

47m²

Helyiségek: Előszoba, konyha, szoba, fürdőszoba, 2 tároló

A társasházi osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad: 2905/10.000.

Tulajdonosa: 1/1 arányban Cegléd Város Önkormányzata, / székhely: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1., KSH statisztikai számjel: 15731230-8411-321-13, adószám: 15731230-2-13, képvis.:Dr Csáky András polgármester/

8.számú albetét: 4547/A/8 hrsz.

8.számú lakás

Lakás

alapterület:

44m²

Helyiségek: Előszoba, konyha, szoba, fürdőszoba, 2 tároló

társasházi osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad: 2596/10.000.

Tulajdonosa: 1/1 arányban Cegléd Város Önkormányzata, / székhely: 2700 Cegléd, Kossuth tér 1., KSH statisztikai számjel: 15731230-8411-321-13, adószám:15731230-2-13 képvis.:Dr Csáky András polgármester/

Kiegészítik a tulajdonostársak az alapító okiratot azzal, hogy „A közös tulajdoni illetőségek (tulajdoni hányadok) meghatározása az egyes külön tulajdonú lakások, helyiségek alapterületének a közös tulajdonba tartozó részek összes alapterületéhez viszonyított aránya alapján történt a társasház alapításakor. Az önkormányzati tulajdont képező 4 lakás bontása következtében az azokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok a maradvány 3 önkormányzati tulajdonú lakáshoz tartozó eszmei hányadot növelték, ezek között került elosztásra.”

- 4.) Az alapító okirat „III” pontja , mely az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza rendelkezéseket tartalmazza kiegészítik a tulajdonostársak az alábbiak szerint:

„ A társasház bejegyeztetésével kapcsolatban írtak, már ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerültek az alapító okiratban részletezettek szerint. Kérik a felek a Földhivataltól az alapító okirat módosításnak és a KISHLD Bt 52/2019 sz. Változási Vázrajzának megfelelően a változások átvezetését az ingatlannyilvántartásban, a ceglédi 4547/A/5 hrsz-ú, 4547/A/6 hrsz-ú , 4547/A/7 hrsz-ú, és 4547/A/8 hrsz-ú ingatlanok terület és eszmei hányad módosulására tekintettel, és az ingatlannyilvántartásban feltüntetésre kerüljön. A ceglédi 4547/A/1 hrsz-ú, 4547/A/2 hrsz-ú, 4547/A/3 hrsz-ú, 4547/A/4 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok , lebontásra, megszüntetésre kerültek, így kérik a felek

az ingatlannyilvántartásból való törlésüket, tehát az albetétek törlését, ezen külön lapok megszüntetését.

5.)Az alapító okiratnak A tulajdonostársak egymásközi /belső/jogviszonyát tartalmazó IV.pontját, a tulajdonostársak hatályon kívül helyezik és a helyébe a következő rendelkezést léptetik:

**„IV.A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI
(BELSŐ) JOGVISZONYA**

1.) A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő 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 külön tulajdonban lévő lakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A lakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, átruházni.

2.)Birtoklás, használat, rendelkezés joga:

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs a jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyek tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3.)A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, birtoklása használata, a társasház belső rendje.

A tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint, több személyt is megillettehet.

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak – ha a törvény másként nem rendelkezik szótöbbséggel határoznak, minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada / eszmei hányada/arányában van szavazati joga.

A közös tulajdonban lévő dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában/ eszmei hányaduk/ illetik meg, ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni

viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

Az állag megóvásához és fenntartásához szükséges munkálatokat bármilyen tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt a szabály kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges: a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

4. Építkezés

A tulajdonostárs a lakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más lakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulást. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

5. Lakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő lakások rendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti más, lakás vagy közös tulajdonban lévő épületrész állapotát. „

6. A tulajdonostársak az alapító okiratot V. ponttal kiegészítik

„V. A társasház működése:

A négylakásos társasházközösség a Társasházakról szóló 2013. évi CXXXIII. tv. 13.§(3) bek. alapján úgy dönt, hogy a szervezetére és működésére a Társasházi törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.”

7./ A tulajdonostársak az alapító okiratot VI. ponttal kiegészítik.

VI. Egyéb rendelkezések:

„A társasháztulajdonra a módosított alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A jelen módosított alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódaira. A tulajdonostársak tulajdoni részük eladásakor az új tulajdonossal a társasházra vonatkozó okiratot és annak módosításait átadják.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.”

8./A társasház tulajdonosai a jelen módosítással nem érintett részben az 1995. ápr. 11-én kelt alapító okirat rendelkezéseit fenntartják, és elrendelik ezen Társasház Alapító Okirat Módosítás Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához történő benyújtását. A tulajdonostársak meghatalmazzák az okiratkészítő ügyvédet, hogy az ellenjegyzését követően a Földhivatalhoz benyújtsa a Társasház Alapító Okirat Módosítását, a földhivatali eljárás során képviselje a tulajdonostársakat. A meghatalmazott ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja.

Tulajdonostársak az Alapító Okirat módosítást elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Cegléd, 2020.....

Jelen okiratot készítettem, ellenjegyzem.:

KASZ Szám:.....

Cegléd, 2020.....

Tulajdonostársak:

4547/A/5 hrsz tulajdonosai:

.....

Ondó Mária

.....

Ondó Erzsébet

4547/A/1 hrsz, 4547/A/2 hrsz, 4547/A/3 hrsz, 4547/A/4 hrsz

4547/A/6 hrsz., 4547/A/7 hrsz és 4547/A/8 hrsz tulajdonosa:

.....

Cegléd Város Önkormányzat

képviselőtében: Dr Csáky András polgármester

Cegléd, Csengeri utca 1. számú Társasház

Alapító Okirat Módosítás