

Előterjesztés

Tárgy: Az Orosháza, Eötvös József téri Társasház Társasháztulajdönt Alapító Okiratának módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata egyszemélyi alapító mint az orosházi ingatlan-nyilvántartásban 177/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az Orosháza, Eötvös József tér 177/6 hrsz. alatt található 14316 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján az ingatlant társasháztulajdonná alakította 2011. szeptember 05. napján. A társasház ingatlannyilvántartási bejegyzésére 2011. szeptember 08. napján sor került.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 157/2023. (VII. 14.) Kt. határozatával döntött arról, hogy

- 1.) a Szeged-Csanádi Egyházmegye (6720 Szeged, Aradi vértanúk tere 2.) által az Eftv. szerinti határidőben bejelentett igény alapján tudomásul veszi, hogy a jelenleg a Szeged-Csanádi Egyházmegye által határozatlan időtartamú használati szerződéssel használt, az Eötvös József Katolikus Általános Iskola és Óvoda (OM azonosító: 201572) nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló helyi önkormányzati tulajdonban álló ingatlanvagyon 5900 Orosháza, Eötvös tér 2. számú, társasházi,
 - a) orosházi belterület 177/6/A/1. iskola épület az Emberi Erőforrások Minisztériuma a MOB által kiemelt sportágak 2013. évi sportfejlesztési elképzeléseinek támogatásáról, továbbá a 2014-2020 évre vonatkozó sportágfejlesztési igények bemutatásáról szóló 1526/2013. (VIII.12.) Korm. határozat alapján biztosított forrásból az „Orosházi Spartacus Birkózó Klub I. Edzőcsarnok építés” beruházás keretében megvalósított sportlétesítmény kivételével;
 - b) orosházi belterület 177/6/A/2. sportcsarnok épület;
 - c) orosházi belterület 177/6/A/4. udvaraz Eftv. rendelkezéseinek megfelelően ingyenes tulajdonátruházás útján az Szeged-Csanádi Egyházmegye tulajdonába kerül azzal, hogy a sportcsarnok és az udvar vonatkozásában a Szeged Csanád Egyházmegye és az Önkormányzat által kijelölt civil és sportszervezetek részére térítésmentes használatot biztosít;
- 2.) az ingyenes tulajdonátruházásról szóló szerződésben kerüljenek rögzítésre az ingatlan tulajdonjogának Orosháza Város Önkormányzatára, mint eredeti tulajdonosra történő ingyenes visszaszállásának Eftv-ben meghatározott szabályai;
- 3.) az ingyenes tulajdonátruházásról szóló szerződés megkötését megelőzően a társasháztulajdönt alapító okiratot, valamint az azt megalapozó műszaki dokumentációt is teljeskörően felülvizsgálni és módosítani szükséges; meg kell szüntetni a 177/6/A/4. hrsz. alatti sportudvar megjelölésű felépítmény nélküli albetétet és biztosítani az önkormányzati tulajdonban maradó albetétek további megközelíthetőségét. A módosított társasháztulajdönt alapító okiratot elfogadásra a Képviselő-testület, mint alapító részére jóváhagyásra be kell terjeszteni;
- 4.) a tulajdonbaadással járó állapot kialakításával kapcsolatos költségek megfizetése az Egyházmegyével a társasháztulajdönt alapító okirat, valamint az azt megalapozó műszaki dokumentáció elkészítésének megrendelését megelőzően külön megállapodást kell kötni, mely alapján az Egyházmegye a költségeket (előreláthatólag 3.000.000,- Ft összeghatárig) az Önkormányzat részére megfizeti;
- 5.) a Szeged-Csanádi Egyházmegyével az 1.) pont szerinti használati szerződést az ingyenes tulajdonátruházási szerződés aláírásának napjával közös megegyezéssel megszünteti;
- 6.) felkéri a jegyzőt az ingatlan átruházására tekintettel az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet módosításának előkészítésére;

- 7.) felkéri a Szeged-Csanádi Egyházmegyét, hogy az ingatlant választás és népszavazás esetén szavazóhelyiség céljára a továbbiakban is ingyenesen biztosítsa.

A társasháztulajdont alapító okirat, valamint az azt megalapozó műszaki dokumentáció teljeskörű felülvizsgálata megtörtént, a módosításhoz szükséges vázrajzok elkészültek és záradékolásra kerültek. A záradékolt vázrajzok az Orosházi Polgármesteri Hivatal Jogi Csoportjánál megtekinthetők.

A Társasháztulajdont Alapító Okirat egységes szerkezetben az 1. számú módosításokkal tervezete elkészült. A tervezetben az iskola épület helyrajzi száma nem változott, az továbbra is 177/6/A/1 hrsz. maradt, ugyanakkor a birkózócsarnok külön albetétre került 177/6/F/1 hrsz. alatt.

A sportcsarnok helyrajzi száma 177/6/B/1 hrsz-ra változott. A korábban az orosházi belterület 177/6/A/4 hrsz-ú udvar külön tulajdoni illetősége megszűnt, annak területe osztatlan közös tulajdonba került a változási vázrajzon VIII. sorszámmal jelölt 7242 m2 területű udvar részeként, amely kizárólagos használatára a 177/6/A/1 hrsz-ú iskola épület és a 177/6/B/1 hrsz-ú sportcsarnok mindenkori tulajdonosai jogosultak.

Az egyházzal megkötött pénzügyi megállapodás alapján az alapító okirat módosításával járó költségeket az egyházmegye viseli.

Az előzőekben leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

1. Orosháza, Eötvös József téri Társasház Társasháztulajdont Alapító Okiratát a határozat mellékletét képező Társasháztulajdont Alapító Okirat egységes szerkezetben az 1. számú módosításokkal tartalmának megfelelően módosítja, és
2. jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező Társasháztulajdont Alapító Okiratot egységes szerkezetben az 1. számú módosításokkal,
3. felhatalmazza a polgármestert a Társasháztulajdont Alapító Okirat egységes szerkezetben az 1. számú módosításokkal aláírására, illetve az okiratnak szükség esetén érdemi változtatást nem jelentő, a nyilvántartásba vétel miatt szükségessé váló módosítása aláírására.

Végrehajtásért felelős: Orosháza Város Önkormányzat polgármestere az aláírásért
Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2024. augusztus 14.


Dávid Zoltán
polgármester

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
EGYSÉGES SZERKEZETBEN A 2024.....NAPJÁN ELFOGADOTT 1. SZÁMÚ
MÓDOSÍTÁSOKKAL**

Alulírott **Orosháza Város Önkormányzata** egyszemélyi alapító mint az orosházi ingatlan-nyilvántartásban **Orosháza 177/6 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben az **Orosháza, Eötvös József tér 177/6 hrsz** alatt található 14316 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5.§ alkalmazásával az ingatlant társasháztulajdonná alakítja, a mellékelt alaprajzok alapján, a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Az ingatlan adatai

- helyrajzi szám: **Orosházi 177/6 hrsz**
- címe: **5900 Orosháza, Eötvös József tér 177/6 hrsz**
- alapterület: **14316 m²**
- jellege: **Iskola, sportcsarnok konyha és étkező, birkózócsarnok, kazánház valamint oktatóterem a hozzá tartozó telekkel**

2. A társasház elnevezése

Orosháza, Eötvös József téri Társasház

A társasház tagjainak külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv szabályozza azzal, hogy a 2003. évi CXXXIII. tv. 13.§ (3) bek. alapján a társasház szervezeti és működési szabályzatot nem készít, szervezésre és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

II. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak:

14316 m² telek

vázrajz sorszám	megjelölés	m ²
I.	udvar	2
II.	udvar	10
III.	udvar	198
IV.	udvar	429
V.	udvar	81
VI.	udvar	226
VII.	udvar	50
VIII.	udvar	7242
IX.	udvar	228

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

Az épület tartószerkezetei, azok részei, 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 lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

I. A KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott épületek, és a hozzájuk tartozó helyiségek. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával 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 tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdoni hányaduk, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges személyi adataik a következők:

1. Az alaprajzon **A.** sorszámmal jelölt „iskola” megjelölésű, kerekítve mindösszesen **3372 m²**területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.sz. (törzsszám: 28.) Az ingatlan helyrajzi száma: **177/6/A/1.**

Az ingatlan helyiségei az alábbiak:

A. épület földszint

		M ²
1.1	Szélfogó	8,30
1.2	Szélfogó	8,30
1.3	Közlekedő	105,26
1.4	közlekedő	110,07
1.5	Rendezvénytér	250,87
1.6	Liftakna	3,56
1.7	Lépcsőház	12,15
1.8	Lány mosdó	4,89
1.9	Lány WC	0,99
1.10	Lány WC	0,99
1.11	Lány WC	0,99
1.12	Fiú mosdó	3,90
1.13	Fiú WC	1,29
1.14	Fiú WC	2,09
1.15	Fiú WC	1,27
1.16	Lépcsőház	12,15
1.17	Lány mosdó	4,89
1.18	Lány WC	0,99
1.19	Lány WC	0,99
1.20	Lány WC	0,99
1.21	Fiú mosdó	3,90
1.22	Fiú WC	1,29
1.23	Fiú WC	2,09
1.24	Fiú WC	1,27
1.25	Tanterem	55,26

1.26	Tanterem	53,32
1.27	Raktár	19,18
1.28	Tanterem	53,39
1.29	Tanterem	55,55
1.30	Raktár	4,02
1.31	Gardrób	9,78
1.32	Közlekedő	34,13
1.33	Férfi mosdó	3,29
1.34	Férfi WC	1,16
1.35	Női mosdó	3,24
1.36	Női WC	1,16
1.37	Kézmosó	11,61
1.38	Gépészeti tér	25,34
1.39	Közlekedő	11,64
1.40	Férfi mosdó	2,30
1.41	Férfi WC	2,48
1.42	Férfi WC	1,81
1.43	Közlekedő	9,55
1.44	Női mosdó	3,47
1.45	Női WC	1,63
1.46	Női WC	1,69
1.47	Mk. WC	4,69
1.48	Raktár	2,85
1.49	Büfé	11,82
1.50	Előtér	5,21
1.51	Közlekedő	14,41
1.52	Iroda	7,16
1.53	Közlekedő	7,46
1.54	Raktár	6,96
1.55	Személyzeti öltöző	18,74
1.56	Porta	8,62
1.57	Raktár	6,38
1.58	Raktár	1,72
1.59	Tankonyha	33,75
1.60	Tanterem	51,61
1.61	Tanterem	33,92
1.62	Tanterem	50,80
1.63	Tanterem	55,26

1229,84 m²

A. épület I. emelet

		M²
1.64	Közlekedő	255,49
1.65	Előtér	8,23
1.66	Tanári	94,13
1.67	Tanári öltöző	8,43
1.68	Teakonyha	8,42
1.69	Előtér	9,09
1.70	Csendes szoba	9,36
1.71	Előtér	9,08

1.72	Tárgyaló	9,36
1.73	Lány mosdó	4,89
1.74	Lány WC	0,99
1.75	Lány WC	0,99
1.76	Lány WC	0,99
1.77	Fiú mosdó	3,90
1.78	Fiú WC	1,29
1.79	Fiú WC	2,09
1.80	Fiú WC	1,27
1.81	Lány mosdó	4,89
1.82	Lány WC	0,99
1.83	Lány WC	0,99
1.84	Lány WC	0,99
1.85	Fiú mosdó	3,90
1.86	Fiú WC	1,27
1.87	Fiú WC	2,09
1.88	Fiú WC	1,29
1.89	Tanterem	55,26
1.90	Tanterem	50,80
1.91	Iroda	14,40
1.92	Iroda	18,96
1.93	Titkárság	16,31
1.94	Igazgatói iroda	35,82
1.95	Tanterem	53,16
1.96	Közlekedő	15,79
1.97	Szertár	7,54
1.98	Férfi mosdó	3,04
1.99	Férfi WC	1,06
1.100	Női mosdó	3,19
1.101	Női WC	1,14
1.102	Mk. WC	7,02
1.103	Szertár	9,87
1.104	Természettudomány tanterem	84,48
1.105	Tanterem	54,46
1.106	Tanterem	52,75
1.107	Számítástechnika tanterem	33,93
1.108	Tanterem	50,80
1.109	Tanterem	55,26

1069,45 m²

A. épület II. emelet

		M²
1.110	Közlekedő	253,73
1.111	Előtér	8,23
1.112	Rajzterem	94,12
1.113	Szertár	8,42
1.114	Szertár	8,43
1.115	Előtér	9,09
1.116	Szertár	9,36
1.117	Előtér	9,08
1.118	Fejlesztő terem	9,35
1.119	Lány mosdó	4,89
1.120	Lány WC	0,99
1.121	Lány WC	0,99
1.122	Lány WC	0,99
1.123	Fiú mosdó	3,90
1.124	Fiú WC	1,29
1.125	Fiú WC	2,09
1.126	Fiú WC	1,27
1.127	Lány mosdó	4,89
1.128	Lány WC	0,99
1.129	Lány WC	0,99
1.130	Lány WC	0,99
1.131	Fiú mosdó	3,96
1.132	Fiú WC	1,29
1.133	Fiú WC	2,09
1.134	Fiú WC	1,27
1.135	Közlekedő	8,15
1.136	Férfi mosdó	1,96
1.137	Férfi WC	1,96
1.138	Női mosdó	1,96
1.139	Női WC	1,96
1.140	Raktár	3,57
1.141	Mk. WC	6,01
1.142	Könyvtár	111,69
1.143	Tanterem	55,26
1.144	Tanterem	50,80
1.145	Tanterem	33,93
1.146	Számítástechnika terem	50,77
1.147	Tanterem	54,53
1.148	Tanterem	54,47
1.149	Tanterem	52,75
1.150	Szerver szoba és stúdió	33,93
1.151	Tanterem	50,80
1.152	Tanterem	55,26

1072,45m²Összesen: 3371,74 m²**Kerekítve: 3372 m²**Terasz lépcső rámpa 440,43 m²Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **4383/10000-ed** eszmei hányad tartozik.

2. Az alaprajzon **B.** sorszámmal jelölt "**sportcsarnok**" megjelölésű, kerekítve mindösszesen **2348 m²** területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.sz. (törzsszám: 28.)
Az ingatlan helyrajzi száma: **177/6/B/1.**

B. épület földszint

		M ²
1.1	Előtér	14,60
1.2	Előtér	21,48
1.3	Szertár	24,30
1.4	Tornacsarnok	1174,46
1.5	Előtér	14,09
1.6	Szertár	31,28
1.7	Előtér	20,74
1.8	Mk. WC	4,36
1.9	Lépcső	6,36
1.10	Közlekedő	101,27
1.11	Előtér	33,45
1.12	Lépcső	6,36
1.13	Raktár	1,17
1.14	Akku.h.	2,08
1.15	Kapcsoló tér	4,16
1.16	Mk. Vizesblokk	8,06
1.17	Orvosi szoba	6,57
1.18	Előtér	2,72
1.19	Öltöző	14,27
1.20	Zuhanyzó	9,37
1.21	WC	1,70
1.22	Előtér	2,72
1.23	Öltöző	15,23
1.24	Zuhanyzó	9,37
1.25	WC	1,70
1.26	Előtér	2,72
1.27	Öltöző	15,25
1.28	Zuhanyzó	9,37
1.29	WC	1,70
1.30	Technikai szoba	15,34
1.31	Iroda	15,25
1.32	Előtér	2,72
1.33	WC	1,70
1.34	Zuhanyzó	9,37
1.35	Öltöző	15,25
1.36	Előtér	2,72
1.37	WC	1,70
1.38	Zuhanyzó	9,37
1.39	Öltöző	15,25
1.40	Előtér	2,72
1.41	WC	1,70
1.42	Zuhanyzó	9,37
1.43	Öltöző	14,27
1.44	Hőközpont	26,92
1.45	Szertár	4,32
1.46	Szertár	2,10
1.47	Szertár	3,31

1.48	Szertár	3,32
1.49	Szertár	2,10
1.50	Szertár	4,32
1.51	Szertár	4,32
1.52	Szertár	2,10
1.53	Szertár	3,32
1.54	Szertár	3,31
1.55	Szertár	2,10
1.56	Szertár	4,32

1743,52 m²

B. épület I. emelet

		M²
1.57	Galéria és lépcső	61,09
1.58	Galéria és lépcsőház	57,03
1.59	Közlekedő	158,42
1.60	Lelátó	55,71
1.61	Lelátó	55,72
1.62	Fejlesztő terem	38,33
1.63	Előtér	2,81
1.64	Pissoire	8,73
1.65	Előtér	6,71
1.66	Férfi mosdó	3,60
1.67	Férfi WC	1,13
1.68	Férfi WC	1,14
1.69	Férfi WC	1,13
1.70	Előtér	3,87
1.71	Előtér	6,89
1.72	Takarító eszköztár	2,51
1.73	Női mosdó	3,63
1.74	Női WC	1,15
1.75	Női WC	1,13
1.76	Női WC	1,14
1.77	Gépház	50,93
1.78	Büfé	14,51
1.79	Előtér	3,87
1.80	Lépcső	4,91
1.81	Előtér	6,89
1.82	Takarító eszköztár	2,51
1.83	Női mosdó	3,63
1.84	Női WC	1,14
1.85	Női WC	1,13
1.86	Női WC	1,15
1.87	Előtér	2,80
1.88	Előtér	6,71
1.89	Pissoire	8,73
1.90	Férfi mosdó	1,90
1.91	Férfi WC	1,13
1.92	Férfi WC	1,14
1.93	Férfi WC	1,13
1.94	Egyesületi iroda	16,97

604,75 m²

Összesen: 2348,27 m²
Kerekítve: 2348 m²

Terasz, lépcső, rámpa 106,70 m²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **3052/10000-ed** eszmei hányad tartozik.

3. Az alaprajzon **C.** sorszámmal jelölt **"konyha és étkeзде"** megjelölésű, kerekítve mindösszesen **1053 m²** területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.sz. (törzsszám: 28.)
 Az ingatlan helyrajzi száma: **177/6/C/1**

C. épület földszint

		M²
1.1	Szélfogó	8,91
1.2	Étterem	235,19
1.3	Előtér	14,46
1.4	Iroda	9,18
1.5	Iroda	8,64
1.6	Iroda	9,22
1.7	Közlekedő	43,22
1.8	Lépcső	11,61
1.9	Hideg kamra	18,21
1.10	Hűtők helyisége	26,51
1.11	Hús előkészítő	17,07
1.12	Raktár	6,14
1.13	Raktár	6,53
1.14	Raktár	6,57
1.15	Női WC előtér	2,10
1.16	Női mosdó	1,94
1.17	Női WC	1,11
1.18	Női WC	1,10
1.19	Férfi mosdó	2,13
1.20	Férfi WC	1,17
1.21	Férfi WC	1,69
1.22	Szárazáru raktár	25,74
1.23	Hőközpont	17,46
1.24	Átvevő helyiség	9,22
1.25	Iroda	9,54
1.26	Iroda	11,97
1.27	Elektromos helyiség	6,40
1.28	Tojás raktár	3,73
1.29	Tojás mosó	4,06
1.30	Tojás törő	4,02
1.31	Tészta konyha	25,22
1.32	Zöldség raktár	23,31
1.33	Zöldség előkészítő	17,07
1.34	Főző konyha	154,72
1.35	Tej konyha	8,01
1.36	Fehér mosogató	19,87
1.37	Moslék tároló	4,41
1.38	Shéf	4,53
1.39	Fekete mosogató	14,15

1.40	Tiszta tároló	9,13
1.41	Száll.edény mosó	9,19
1.42	Száll.edény tároló	9,19
1.43	Száll edény átvevő	4,97
1.44	Expediáló	17,55
1.45	Étel kiadó	8,64

854.80 m²

C. épület I. emelet

		M²
1.46	Közlekedő	10,08
1.47	Raktár	3,90
1.48	Raktár	3,90
1.49	Raktár	5,19
1.50	Gépész	84,69
1.51	Porkamra	2,61
1.52	Közlekedő	2,10
1.53	Öltöző	11,99
1.54	Közlekedő	1,77
1.55	Zuhanyzó	8,84
1.56	Mosdó	2,64
1.57	WC	0,88
1.58	Mosdó	3,64
1.59	WC	0,94
1.60	WC	0,94
1.61	Közlekedő	2,12
1.62	Zuhanyzó	11,97
1.63	Öltöző	40,02

198,22 m²

Összesen: 1053,02 m²

Kerekítve: 1053 m²

Terasz, lépcső, rámpa 65,62 m²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **1369/10000-ed** eszmei hányad tartozik.

4. Az alaprajzon **D.** sorszámmal jelölt **"kazánház"** megjelölésű, kerekítve mindösszesen **203 m²** területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.sz. (törzsszám: 28.)
Az ingatlan helyrajzi száma: **177/6/D/1**

D. épület földszint

		M²
1.1	Kazánház	61,10
1.2	Gépész tart.	10,15
1.3	Közlekedő	7,76
1.4	Gépész öltöző	10,08
1.5	Előtér	1,43
1.6	WC	1,14
1,7	Zuhanyzó	2,67

1.8	Szélfogó	5,60
1.9	Gázmérő	21,66
1.10	Vízlágyító	18,99
1.11	Raktár	3,60
1.12	Göngyöleg tároló	22,65
1.13	Raktár	5,25
1.14	Trafó ház	30,77

202,85 m²

Összesen: 202,85 m²
Kerekítve: 203 m²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **264/10000**-ed eszmei hányad tartozik

5. Az alaprajzon **F.** sorszámmal jelölt **"birkózócsarnok"** megjelölésű, mindösszesen **605 m²** területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.sz. (törzsszám: 28.)
 Az ingatlan helyrajzi száma: **177/6/F/1**

Az ingatlan helyiségei az alábbiak:

Birkózócsarnok

Földszint

		M²
1.1	Közeledő	9,24
1.2	Lépcső	4,13
1.3	Előtér	2,81
1.4	Női öltöző	13,61
1.5	Női mosdó	6,16
1.6.	WC	2,12
1.7	Közeledő	2,37
1.8	Edzői iroda	11,06
1.9	Küzdőtér	411,58
1.10	Raktár	4,41
1.11	Szauna	10,92
1.12	Férfi mosdó	2,90
1.13	WC	4,09
1.14	Férfi öltöző	17,31
1.15	Férfi zuhanyzó	6,58

509,29 m²

I. Emelet

		M²
1.16	Közösségi tér	70,84
1.17	Takarítószer tároló	4,85
1.18	Női mosdó	2,38
1.19	Női WC	1,68
1.20	Férfi mosdó	2,40
1.21	Férfi WC	1,69
1.22.	Gépészeti tér	11,39

95,23 m²

Összesen: 604,52 m²
Kerekítve: 605 m²
 Terasz, lépcső rámpa 8,54 m²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **786/10000**-ed eszmei hányad tartozik

6. Az alaprajzon **G.** sorszámmal jelölt **"oktatóterem"** megjelölésű, kerekítve mindösszesen **112 m²** területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Orosháza Város Önkormányzata 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.sz. (törzsszám: 28.)
 Az ingatlan helyrajzi száma: **177/6/G/1**

Az ingatlan helyiségei az alábbiak:

		M²
1.1	Előtér	16,60
1.2	Raktár	10,13
1.3	Raktár	8,37
1.4	WC	0,79
1.5	Tanterem	52,19
1.6	Szélfogó	3,75
1.7	Fürdőszoba	2,80
1.8	Közlekedő	2,00
1.9	Raktár	1,42
1.10	WC	1,42
1.11	Tanterem	12,08

111,55 m²

Összesen: 111,55 m²
Kerekítve: 112 m²
 Terasz, lépcső, rámpa 6,06 m²

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **146/10000**-ed eszmei hányad tartozik.

II. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

Az alapító és hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasház alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ainak megfelelően:

A II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.

A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként.

A 177/6 hrsz-ú ingatlant

- III/1 srsz alatt terheli távközlési vezeték szolgalmi jog a Magyar Telekom Nyrt. 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 16. sz. alatti javára.
- III/4 srsz alatt közérdekű használati jog az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.sz. javára 35 m² területre.
- III/5 srsz alatt az ingatlant vezetékgazdálkodási jog az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.sz. javára 571 m² területre a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság 1852-3/2010 jogerős határozata alapján.
- III/6. srsz alatt az ingatlant vezetékgazdálkodási jog az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. 6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.sz. javára 355 m² területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság VI-S-001 /06518- 1/2012/MU ügyiratszámú jogerős határozata alapján.

Alapító úgy rendelkezik, hogy ezen terhek a társasház alapítása kapcsán az egész társasházra a társasház törzslapján kerüljenek bejegyzésre változatlan tartalommal.

III. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A tulajdonosi jogosítványok és azok korlátjai

1.1. A külön tulajdon vonatkozásában

A tulajdonostársakat külön tulajdonuk vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, azonban nem gyakorolhatják e jogaikat a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. Egyebekben a tulajdonostársak külön tulajdonukkal és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együttesen, szabadon rendelkezhetnek, a tulajdonostársakat elővásárlási, illetve előbérleti jog nem illeti meg. A külön tulajdon elidegenítése esetén az új tulajdonos köteles magára nézve az alapító okirat rendelkezéseit - az elidegenítésről szóló szerződésben vagy ennek hiányában (pl. öröklés) külön nyilatkozatban - kötelező erejűnek elismerni.

A tulajdonjog védelmében az egyes tulajdonostársak önállóan is felléphetnek.

A tulajdonostársak kötelesek a rendeltetésszerű használatra, a többi tulajdonostárs ilyen jogának sérelme nélkül.

1.2. A közös tulajdon vonatkozásában

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

Alapító a közös tulajdonú udvarrészek használatával kapcsolatosan úgy rendelkezik, hogy

- A 177/6/A/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult az I. srsz alatti 2 m² területű és a II. srsz alatti 10 m² területű udvarrész kizárólagos használatára.
- A 177/6/C/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult a vázrajzon III. számmal jelölt 198 m² területű udvar kizárólagos használatára.
- A 177/6/A/1 hrsz-ú és a 177/6/B/1 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai jogosultak a vázrajzon IV. sorszámmal jelölt 429 m² területű udvar kizárólagos használatára.
- A 177/6/C/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult a vázrajzon V. sorszámmal jelölt 81 m² területű és VI. sorszámmal jelölt 226 m² területű udvar kizárólagos használatára
- A 177/6/D/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult a vázrajzon VII. sorszámmal

jelölt 50 m² területű udvar kizárólagos használatára

- A 177/6/A/1 hrsz-ú és a 177/6/B/1 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai jogosultak a vázrajzon VIII. sorszámmal jelölt 7242 m² területű udvar kizárólagos használatára.
- A 177/6/F/1 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult a vázrajzon IX. sorszámmal jelölt 228 m² területű udvar kizárólagos használatára

Az ettől eltérő birtoklás, használat módjának és mértékének - így például a közös tulajdon egyes részeire kizárólagos használat biztosítása - meghatározására a közgyűlés jogosult. Ez azonban nem érinti a közös tulajdoni jelleget.

2. Költségviselés

2.1. A külön tulajdon költségei

A külön tulajdon tárgyainak fenntartásával, felújításával, karbantartásával stb. járó költségek, közüzemi díjak és egyéb közterhek a mindenkori tulajdonost terhelik. A közüzemi díjak viselése kapcsán - amennyiben a külön tulajdonú ingatlanok használatára más-más jogosult - a használók külön megállapodást kötnek figyelemmel az ingatlan műszaki adottságaira, az almerők felszerelésének szükségességére és a nem mérhető vagy nem leválasztható közös költségek viseléséhez szükséges külön szakvéleményre, amit a használat elkülönítéséhez javasolt elkészíttetni.

2.2. A közös tulajdon költségei

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik a közös tulajdonnal kapcsolatos fenntartási (üzemeltetési, karbantartási), felújítási stb. költségeket, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat és a társasház egyéb közös kiadásait (esetleges közös közüzemi díjak, kezelési költség stb.). A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. A külön használatú, de közös tulajdonban álló udvarrészek rendben tartása a kizárólagos használatra jogosultak feladata és költsége.

3. Az alapító úgy határoz, hogy a társasház működése során a társasházakról szóló 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.

IV. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Az alapító okirat - a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel - csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Az alapító okirat módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a földhivatalnak.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

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

Jelen alapító okiratot az alapító elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt írja jóváhagyólag alá.

Kelt: Orosháza, 2024.

.....
Orosháza Város Önkormányzata
alapító
Képviseli: Dávid Zoltán polgármester

Szerkesztettem és Orosházán 2024. napján ellenjegyzem: