

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

2510 DOROG, BÉCSI ÚT 55. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZNAK

*a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben, valamint
a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:73. § - 5:85. §-ában
foglaltaknak megfelelően*

Dorog, 2025. november {.....}

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

a 2510 Dorog, Bécsi út 55. szám alatti Társasháznak

a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:73. § - 5:85. §-ában foglaltaknak megfelelően

Alulírott **Dorog Város Önkormányzata** (székhelye: 2510 Dorog, Bécsi út 79-81.; adószáma: 15729741-2-11; statisztikai számjele: 15729741-8411-321-11; törzskönyvi azonosító száma: 729743; államháztartási egyedi azonosítója: 739339; nyilvántartó szervezet: Magyar Államkincstár; képviseli: Dr. Tittmann János polgármester) és az **UNIKER Kereskedelmi és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezése: UNIKER Zrt.; székhelye: 1118 Budapest, Radvány utca 10.; adószáma: 10422779-2-43; nyilvántartó szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-045892; statisztikai számjele: 10422779-6820-114-01.; képviseli: Rácz Anna igazgatósági tag önállóan), mint a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában **Dorog belterület, 1419 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a 2510 Dorog, Bécsi út 55. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) tulajdonostársai (a továbbiakban: **Tulajdonostársak**) **elhatározzuk, hogy a már bejegyzett Társasház Dorogon, 1993. szeptember 20. napján kelt Alapító Okiratát** – az eltelt idő óta bekövetkezett jogszabályi változásokra tekintettel – **hatályon kívül helyezzük és** – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: **Tht.**) rendelkezéseinek, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 5:73. § - 5:85. §-ában foglaltaknak megfelelően – a **.../2025. (XI. ...)** és a **.../2025. (XI. ...)** **közügyi határozatok**, valamint a Kovácsné Udvardi Katalin okleveles földmérő üzemmérnök /ig. rend. min. száma: 0853/1990; földmérő ig. száma: 10251/2021/ által készített, 14-K/2025. munkaszámú, az illetékes ingatlanügyi hatóság (földhivatal) által Esztergomban, 2025. július hó 22. napján záradékolt **változási vázrajz alapján** – a jelen okiratban foglalt tartalommal – **elfogadjuk a már bejegyzett Társasház új Alapító Okiratát:**

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ A Tulajdonostársak:

- 1.1. **Dorog Város Önkormányzata** (székhelye: 2510 Dorog, Bécsi út 79-81.; adószáma: 15729741-2-11; statisztikai számjele: 15729741-8411-321-11; törzskönyvi azonosító száma: 729743; államháztartási egyedi azonosítója: 739339; nyilvántartó szervezet: Magyar Államkincstár; képviseli: Dr. Tittmann János polgármester)
- 1.2. **UNIKER Kereskedelmi és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezése: UNIKER Zrt.; székhelye: 1118 Budapest, Radvány utca 10.; adószáma: 10422779-2-43; nyilvántartó szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-045892; statisztikai számjele: 10422779-6820-114-01.; képviseli: Rácz Anna igazgatósági tag önállóan)

2./ Az Ingatlan:

Jelen Alapító Okirat tárgyát a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában **Dorog belterület, 1419 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a 2510 Dorog, Bécsi út 55. szám alatt található, **295 m²** alapterületű, **kivett lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű **telekingatlan, valamint az ingatlanon elhelyezkedő 5 albetétből** (3 lakásból és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiségből) **álló társasházi lakásingatlan képezi.**

3./ A Társasház közösség neve: 2510 Dorog, Bécsi út 55. szám alatti Társasház

4./ A Társasház címe: 2510 Dorog, Bécsi út 55. (Dorog belterület, 1419 hrsz.)

II. TULAJDONOSTÁRSÁK NYILATKOZATA

Dorog Város Önkormányzata és az UNIKER Zrt., mint az Ingatlan Tulajdonostársai – a Tht. 5. §-a és a Ptk. 5:85. §-a alapján – **elhatározzák, hogy a már bejegyzett Társasház Dorogon, 1993. szeptember hó 20. napján kelt Alapító Okiratát hatályon kívül helyezik és az I.2./ pontban körülírt Ingatlanon már meglévő Társasházban a jelen Alapító Okirat szerint:**

- az egyes, V.B.) pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Társasház tulajdonosainak külön tulajdonába kerülnek, míg
- a III. pontban felsorolt, külön tulajdonba nem tartozó egységek közös tulajdonban maradnak, a Tulajdonostársak használati jogával.

III. KÖZÖS TULAJDON

1./ A tulajdonostársak rendelkezése szerint a Társasház tulajdonostársainak osztatlan közös tulajdonába és használatába kerülnek az alábbiakban felsorolt, a Társasház alapításakor már becsatolt terveken, valamint a jelen Alapító Okirat mellékleteként csatolt, földhivatal által záradékolt változási vázrajzokon római számokkal jelölt ingatlan-, és épületrészek, valamint a földrészlet (telek), és az épület berendezések, felszerelések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, melyet az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl:

- I. Telekingatlan 295 m² alapterülettel;
- II. Al- és felépítmény külső és belső teherhordó és válaszfalai;
- III. Közbenő födém burkolat nélkül, valamint a zárófödém a tetőszerkezettel és tetőhéjalással;
- IV. Tetőn kívüli gépészeti szerelvények, villámvédelmi szerkezetek és kémények;
- V. Bádogos szerkezetek (párkányfedések, ereszcsonna, kiegészítő szerkezetek, fedések);
- VI. Külső homlokzati felület, beleértve a homlokzati nyílászárók (ajtók, ablakok, portálok) lakatosszerkezeit és felületét is;
- VII. Az épület körüli járdák, kapubejárat a lépcsőházzal (13,29 m²), előlépcsőkkel a hozzájuk tartozó burkolattal együtt;
- VIII. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba való lekötésig;
- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásmérőig;
- X. Csatorna ejtő és gyűjtővezeték a külön tulajdontól a telekhatárig;
- XI. TV antenna vezetékai és azok szerelvényei, valamint az épületfelszerelési tárgyak (zászló, létre stb.) leltár szerint;
- XII. Az üres padlástér;
- XIII. Az udvaron lakók részére kialakított közös WC csoport (1,98 m²);
- XIV. Udvari tárolók (17,24 m²).

2./ Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés, felszerelés akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

3./ A közös tulajdon 175/175 tulajdoni hányadból áll.

IV. A TULAJDONI (ESZMEI) HÁNYAD SZÁMÍTÁSÁNAK MÓDJÁ

A tulajdoni (eszmei) hányad számításánál az alapterületek a következők szerint lettek figyelembe véve:

- a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzlethelyiségek) hasznos alapterületének együttese, 1-szeres szorzóval (összesen: **169 m²**);
- a külön tulajdonban lévő Dorog belterület, 1419/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott lakásból nyíló alagsori tárolók (29,04 m²) 0,2-szeres szorzóval (összesen: 5,8 m² / ~ **6 m²**/).

A Társasház teljes alapterülete mindösszesen: 175 m².

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdon képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni (eszmei) hányad nagyságát a Tulajdonostársak az egyes külön tulajdon képező ingatlanok alapterületének a Társasház teljes alapterületéhez viszonyított arányában állapították meg azzal, hogy a Dorog belterület, 1419/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 31 m² nagyságú ingatlan alapterületéhez hozzászámították az abból nyíló alagsori tárolók jelen pont szerint számított (6 m²) alapterületét.

V. KÜLÖN TULAJDON

A.) Általános rendelkezések

1./ Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, és ennek megfelelően tulajdoni külön lapra kerülnek az alább meghatározott – természetben megosztott – lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve a hozzájuk tartozó a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetek és berendezések (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, stb.).

2./ A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

3./ A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad (a továbbiakban: **eszmei hányad**) egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. **A külön tulajdon és a hozzá kapcsolódó közös tulajdoni hányad tehát egységet képeznek, kizárólag együttesen ruházhatóak át.** A közös tulajdonból az egyes külön tulajdon képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát a Tulajdonostársak a jelen Alapító Okirat IV. pontjában foglalt számítás szerint állapították meg.

4./ Mindegyik tulajdonostárs a külön tulajdonával önállóan, a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon rendelkezhet. Ez különösen azt jelenti, hogy **a külön tulajdon elidegenítésekor a többi tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti meg.**

B.) Külön tulajdonba tartoznak:

Az alább felsorolt Társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzlethelyiségek) a Tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak.

„A” épület

Földszinten:

1.)

Dorog Város Önkormányzata kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a mellékletként csatolt, földhivatal által záradékolt változási vázrajzon **1. sorszámú jelölt**, az „A” épületben és a földszinten elhelyezkedő **38 m²** (38,27 m²) alapterületű, **Dorog, 1419/A/1 helyrajzi számú lakás**, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

Előszoba	3,59 m ²
Fürdő WC	3,60 m ²
Konyha	10,91 m ²
Kamra	3,92 m ²
Szoba	16,25 m ²
Lakás összesen:	38,27 m ²

Tulajdoni (eszmei) hányad:

38/175

2.)

Dorog Város Önkormányzata kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a mellékletként csatolt, földhivatal által záradékolt változási vázrajzon **4. sorszámmal jelölt**, az „A” épületben és a földszinten elhelyezkedő **32 m²** (32,41 m²) alapterületű, **Dorog, 1419/A/4 helyrajzi számú üzlethelyiség**, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

Eladótér	14,72 m ²
Eladótér	15,70 m ²
Mosdó	1,13 m ²
WC	0,86 m ²
Üzlethelyiség összesen:	32,41 m ²

Tulajdoni (eszmei) hányad:

32/175

3.)

UNIKER Zrt. kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a mellékletként csatolt, földhivatal által záradékolt változási vázrajzon **5. sorszámmal jelölt**, az „A” épületben és a földszinten elhelyezkedő **35 m²** (34,84 m²) alapterületű, **Dorog, 1419/A/5 helyrajzi számú üzlethelyiség**, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

Eladótér	22,53 m ²
Raktár + WC	12,31 m ²
Üzlethelyiség összesen:	34,84 m ²

Tulajdoni (eszmei) hányad:

35/175

Alagsoron:

1.)

Dorog Város Önkormányzata kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a Társasház alapításakor benyújtott alaprajzon **2. sorszámmal jelölt**, az „A” épületben és az alagsoron elhelyezkedő **31 m²** (31,46 m²) alapterületű, **Dorog, 1419/A/2 helyrajzi számú lakás**, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

Előszoba	6,23 m ²
Konyha	10,98 m ²
Szoba	14,25 m ²
Lakásból nyíló alagsori tárolók (29,04 m ²)	
Lakás összesen:	31,46 m ²
Lakásból nyíló alagsori tárolók (29,04 m ² *0,2 szorzó)	5,8 m ²

Tulajdoni (eszmei) hányad:

37/175

2.)

Dorog Város Önkormányzata kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a Társasház alapításakor benyújtott alaprajzon **3. sorszámmal jelölt**, az „A” épületben és az alagsoron elhelyezkedő **33 m²** (33,01 m²) alapterületű, **Dorog, 1419/A/3 helyrajzi számú lakás**, mely az alább felsorolt helyiségekből áll:

Konyha	15,77 m ²
Szoba	17,24 m ²
Lakás összesen:	33,01 m ²

Tulajdoni (eszmei) hányad:

33/175

VI. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Dorog Város Önkormányzata és az UNIKER Zrt., mint a V.B.) pontban részletezett ingatlanok tulajdonosai jelen okirat aláírásával együttesen kéri, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a mellékletként csatolt, Kovácsné Udvardi Katalin okleveles földmérő üzememőrök /ig. rend. min. száma: 0853/1990; földmérő ig. száma: 10251/2021) által készített, 14-K/2025.

munkaszámú, az illetékes ingatlanügyi hatóság (földhivatal) által Esztergomban, 2025. július hó 22. napján záradékolt változási vázrajzban, a **.../2025. (XI. ...) közgyűlési határozatban**, valamint a jelen Alapító Okirat V.B.) pontjában foglaltaknak megfelelően a változások az ingatlan-nyilvántartásba minden további nyilatkozat nélkül bejegyzésre kerüljenek.

VII. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE ÉS MŰKÖDÉSE

1./ A társasház közössége (tulajdonostársak) – a Tht. 13. § (3) bekezdésére figyelemmel – döntött arról, hogy a Társasház szervezetére és működésére nem a Tht.-ben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Jelen Társasház esetében a Tht. szervezeti és működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. 5:73. § - 5:84. § közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

2./ A tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti **legalább négyötödös többsége szükséges** a közös tulajdont érintő kérdésekben.

3./ A tulajdonostársak **egyhangú határozata szükséges**:

- a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz;
- b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához,
- c) az egész dolog megterheléséhez, vagy
- d) az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz.

4./ Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg a szavazati jog.

VIII. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN; A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Tht., valamint a Ptk. szabályozza.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1./ Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen Alapító Okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk/nem lakás céljára szolgáló helyiségük bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs a saját külön tulajdonú lakását/nem lakás céljára szolgáló helyiségét értékesíteni kívánja, úgy a jövőbeni vevőt előzetesen köteles teljeskörűen tájékoztatni a társasházi közös tulajdon használati módjáról a hatályos Alapító Okirat bemutatásával.

2./ A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Tht. rendelkezései irányadóak.

3./ Dorog Város Önkormányzata és az UNIKER Zrt., mint Tulajdonostársak a jelen Alapító Okirat aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák **eljáró ügyvédként dr. Gál Gabriella egyéni ügyvédet** (székhelye: 2510 Dorog, Hantken M. u. 8. Fszt. 13.; KEMV Ügyvédi Kamara tagja, Kamarai Azonosító Száma: 36084730; elektronikus kézbesítési címe: 90770324#cegkapu; e-mail címe: info@drgalgabriella.com; tel.: +36209569907) **jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá, hogy a jelen jogügyletükben az illetékes kormányhivatal (földhivatal) előtti eljárásban a képviselőtüket ellássa.**

Tulajdonostársak részéről jelen rendelkezés elfogadása egyben **ügyvédi meghatalmazásnak** is minősül.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen Alapító Okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

4./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Tulajdonostársakat a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról – így különösen a Ptk. és a Tht. vonatkozó rendelkezéseiről –, a földhivatali eljárásról és annak igazgatási szolgáltatási díjáról. Tulajdonostársak jelen Alapító Okirat aláírásával kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették. Kijelentik továbbá, hogy a jelen Alapító Okiratban foglaltak akaratuknak megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, a jelen Alapító Okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadják.

5./ Tulajdonostársak nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd az adataikat jogszerűen kezeli és ehhez az Alapító Okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

6./ Aláíró, Dr. Tittmann János polgármester Dorog Város Önkormányzata, mint önálló jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat, és mint tulajdonostárs képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen Alapító Okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

7./ Aláíró, Rác Anna igazgatósági tag a jelen Alapító Okirat aláírásával kijelenti, hogy az UNIKER Zrt., mint tulajdonostárs képviselőjében jár el, mely Magyarországon bejegyzett és székhellyel rendelkező, önálló jogi személyiségű gazdasági társaság, nem áll csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy kényszertörlési eljárás hatálya, illetve szerződéskötési korlátozás alatt, és a képviselője valamennyi a jelen Alapító Okirat aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkezik.

Jelen Alapító Okiratot a Tulajdonostársak elolvasták, azt megértették és az eljáró ügyvéd teljeskörű jogi tájékoztatása mellett értelmezték, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, hat (6) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírták, melyből kettő (2) példányt Dorog Város Önkormányzata, egy (1) példányt az UNIKER Zrt. kaptak meg, kettő (2) példány az illetékes földhivatalhoz kerül benyújtásra, egy (1) példány okiratot szerkesztő ügyvédnél kerül irattározásra. Tulajdonostársak elismerik, hogy a jelen Alapító Okirat őket illető eredeti példányait eljáró ügyvédtől átvették.

Kelt.: Dorogon, 2025. november hó {.....}. napján

Dorog Város Önkormányzata
mint a Dorog belterület 1419/A/1, 1419/A/2,
1419/A/3, 1419/A/4 helyrajzi számú ingatlanok
tulajdonosa
képviselőjében eljár
Dr. Tittmann János polgármester

UNIKER Zrt.
mint a Dorog belterület 1419/A/5 helyrajzi számú
ingatlan tulajdonosa
képviselőjében eljár
Rác Anna igazgatósági tag

Ellenjegyzési záradék

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dorogon, 2025. november hó {.....}. napján

dr. Gál Gabriella egyéni ügyvéd
2510 Dorog, Hantken M. u. 8. Fsz. 13.
KASZ: 36084730