

T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T

A L A P I T Ó O K I R A T

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. §.)(? bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti XII. kerületi 497 tulajdoni lap és 7697 hrsz-ú: 1252 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, XII. kerület Alkotás u. 31. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

t á r s a s h á z z á a l a k i t j a á t .

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek

- I. Telek 1252 m²
- II. Belső udvar a burkolatokkal
- III. Pincei közlekedő 7,3 m²
- IV. Lakók pincerekeszei a közlekedőkkel 167,8 m²
- V. Lépcsőházak a lépcsőkarokkal, pihenőkkel, burkolatokkal, korlátokkal
- VI. Tároló helyiségek a pincében 26,20 m²
- VII. Mosókonyha a pincében
- VIII. Kapubejárat a földszinten
- IX. Tárolóhelyiségek a földszinten 3,05 m²
- X. Légudvarok és szellőzők
- XI. Függőfolyosók, szerkezeti burkolatai, korlátai
- XII. Közlekedő a IV. emeleten 7,65 m²
- XIII. Padlástér a tetőszerkezettel,
a héjfalással 504,35 m²
- XIV. Tárolók a hátsó lépcsőházban az I.-II. emelet közötti fordulóban
1 db 0,90 m² ; a II.-III. emelet közötti fordulóban 2 db x 0,90 m²
- XV. Alap- és felmenő falak vasbeton pillére, áthidalók, közös helyiségek
falazatai, lakásválasztó falak, vízszintes teherhordó szerkezetek,
szigetelések, kémények
- XVI. Erkélyek épületszerkezetei az egyes külön tulajdoni illetőségeknél,
burkolat nélkül
- XVII. Utcai- és udvari homlokzatok a lábazatokkal
- XVIII. Közös helyiségek és szerkezetek burkolatai és nyílászáró szerkezetei
- XIX. Lakatos szerkezetek a közös tulajdoni illetőségeknél

- XX. Bádogos szerkezetek a közös tulajdoni illetőségeknél
- XXI. Viz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek a fővezetésekről történő leágazó ágvezetékig
- XXII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fővezetésekről történő leágazó ágvezetékéig
- XXIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
- XXIV. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig

9. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével az alábbiak szerint.

- 1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt U-1. ajtószámú bejárat, iroda, közlekedő, étterem konyha, előkészítő, hűtő, előtér, presszó, átjáró, négy tároló, két raktár, két öltöző, zuhanyozó, három WC helyiségekből álló üzlethelyiség 247,80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 729/10.000 hányad.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt U-2. ajtószámú cukrászda, közlekedő, mosdó, raktár helyiségekből álló üzlethelyiség 42,90 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 126/10.000 hányad.

- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt 0-3. ajtószámu patyolat, tároló, üzlet, előtér, WC helyiségekből álló üzlethelyiség 109,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 322/10.000 hányad.
- 4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 61,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 179/10.000 hányad.
- 5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámu négy szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 161,10 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 474/10.000 hányad.
- 6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt fsz. 3. ajtószámu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 99,60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 293/10.000 hányad.
- 7./ A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt fsz. 4. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 62,40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 193/10.000 hányad.
- 8./ A Magyar Államot illeti a terveken 8. számmal jelölt fsz. 5. ajtószámu két szoba, előszoba, gardrob, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 69,60 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 205/10.000 hányad.
- 9./ A Magyar Államot illeti a terveken 9. számmal jelölt fsz. 6. ajtószámu két szoba, hálófülke, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 72,25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 212/10.000 hányad.

- 10./ A Magyar Államot illeti a terveken 10. számmal jelölt 6/a. ajtószámu egy szoba, hálófülke, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $36,20 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $106/10.000$ hányad.
- 11./ A Magyar Államot illeti a terveken 11., számmal jelölt fsz. 7. ajtószámu két szoba, előszoba, gardrob, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $60,75 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $179/10.000$ hányad.
- 12./ A Magyar Államot illeti a terveken 12. számmal jelölt I. em. 1. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $80,20 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $2,70 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $240/10.000$ hányad.
- 13./ A Magyar Államot illeti a terveken 13. számmal jelölt I. em. 2. ajtószámu három szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $113,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $2,70 \text{ m}^2 + 3,50 \text{ m}^2$ alapterületű erkélyekkel, valamint a közös tulajdonból $343/10.000$ hányad.
- 14./ A Magyar Államot illeti a terveken 14. számmal jelölt I. em. 2/a. ajtószámu két szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $79,75 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $234/10.000$ hányad.
- 15./ A Magyar Államot illeti a terveken 15. számmal jelölt I. em. 3. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $93,50 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $2,70 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $279/10.000$ hányad.

- 16./ A Magyar Államot illeti a terveken 16. számmal jelölt I. em. 4. ajtószámu négy szoba, előszoba, konyha, két kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $109,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $2,70 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $327/10.000$ hányad.
- 17./ A Magyar Államot illeti a terveken 17. számmal jelölt I. em. 5. ajtószámu négy szoba, étkező, előtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $106,25 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $312/10.000$ hányad.
- 18./ A Magyar Államot illeti a terveken 18. számmal jelölt I. em. 6. ajtószámu két szoba, előszoba, gardrob, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $57,85 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $170/10.000$ hányad.
- 19./ A Magyar Államot illeti a terveken 19. számmal jelölt I. em. 7. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $58,35 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $171/10.000$ hányad.
- 20./ A Magyar Államot illeti a terveken 20. számmal jelölt II. em. 1. ajtószámu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás $93,10 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $3,00 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $278/10.000$ hányad.
- 21./ A Magyar Államot illeti a terveken 21. számmal jelölt II. em. 2. ajtószámu két szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $82,05 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $3,00 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $246/10.000$ hányad.

- 22./ A Magyar Államot illeti a terveken 22. számmal jelölt II. em. 2/a. ajtószámu két szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $83,00 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $3,50 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $249/10.000$ hányad.
- 23./ A Magyar Államot illeti a terveken 23. számmal jelölt II. em. 3. ajtószámu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $102,25 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $3,00 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $305/10.000$ hányad.
- 24./ A Magyar Államot illeti a terveken 24. számmal jelölt II. em. 4. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $64,65 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $190/10.000$ hányad.
- 25./ A Magyar Államot illeti a terveken 25. számmal jelölt II. em. 5. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $64,75 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $3,00 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $195/10.000$ hányad.
- 26./ A Magyar Államot illeti a terveken 26. számmal jelölt II. em. 6. ajtószámu két szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $72,15 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $212/10.000$ hányad.
- 27./ A Magyar Államot illeti a terveken 27. számmal jelölt II. em. 6/a. ajtószámu egy szoba, főzőfülke, előszoba, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $34,35 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $102/10.000$ hányad.

- 28./ A Magyar Államot illeti a terveken 28. számmal jelölt II. em. 7. ajtószámu két szoba, gardrob, előszoba, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 58,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 170/10.000 hányad.
- 29./ A Magyar Államot illeti a terveken 29. számmal jelölt II. em. 8. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 59,35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 171/10.000 hányad.
- 30./ A Magyar Államot illeti a terveken 30. számmal jelölt III. em. 1. ajtószámu három szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 93,10 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,00 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 279/10.000 hányad.
- 31./ A Magyar Államot illeti a terveken 31. számmal jelölt III. em. 2. ajtószámu két szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 80,00 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,00 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 240/10.000 hányad.
- 32./ A Magyar Államot illeti a terveken 32. számmal jelölt III. em. 2/a. ajtószámu két szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 95,35 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,50 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 256/10.000 hányad.
- 33./ A Magyar Államot illeti a terveken 33. számmal jelölt III. em. 3. ajtószámu három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 86,95 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,00 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 260/10.000 hányad.

- 34./ A Magyar Államot illeti a terveken 34. számmal jelölt III. em. 4/a. ajtószámu egy szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 31,35 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 92/10.000 hányad.
- 35./ A Magyar Államot illeti a terveken 35. számmal jelölt III. em. 4. ajtószámu egy szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 49,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 142/10.000 hányad.
- 36./ A Magyar Államot illeti a terveken 36. számmal jelölt III. em. 5. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 64,75 m² alapterülettel, a hozzátartozó 3,00 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 195/10.000 hányad.
- 37./ A Magyar Államot illeti a terveken 37. számmal jelölt III. em. 6. ajtószámu két szoba, hall, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 79,95 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 235/10.000 hányad.
- 38./ A Magyar Államot illeti a terveken 38. számmal jelölt III. em. 6/a. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 30,85 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 91/10.000 hányad.
- 39./ A Magyar Államot illeti a terveken 39. számmal jelölt III. em. 7. ajtószámu két szoba, gardrob, előszoba, konyha, zuhanyozó, WC helyiségekből álló öröklakás 58,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 170/10.000 hányad.

- 40./ A magyar Államot illeti a terveken 40. számmal jelölt III. em. 8. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $58,35 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $171/10.000$ hányad.
- 41./ A Magyar Államot illeti a terveken 41. számmal jelölt IV. em. 1. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, zuhanyozó, WC helyiségekből álló öröklakás $37,00 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $109/10.000$ hányad.
- 42./ A Magyar Államot illeti a terveken 42. számmal jelölt IV. em. 2. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $43,10 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $127/10.000$ hányad.
*úrs
stn.*
- 43./ A Magyar Államot illeti a terveken 43. számmal jelölt IV. em. 3. ajtószámu egy szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $54,25 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $160/10.000$ hányad.
- 44./ A Magyar Államot illeti a terveken 44. számmal jelölt IV. em. 4. ajtószámu egy szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $51,60 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $152/10.000$ hányad.
stn.
- 45./ A Magyar Államot illeti a terveken 45. számmal jelölt fsz. 9. ajtószámu egy szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $40,75 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $120/10.000$ hányad.
ny

III.

Ingatlan nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlan nyilvántartási és Földértékelési Osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlan nyilvántartási Részleg a társasház tulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyesítse, míg a II. fejezet B. pontjában foglalt, felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jóságtestként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze be a tulajdonjogot.

A Magyar Állam javára jegyezze be azzal, hogy az ingatlan kezelője a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába vannak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, valamint a külön tulajdonban lévő helyiségek a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

2./ A birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására, használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmével.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek- vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha e munka másik tulajdonostárs, vagy társak jogát érinti, sérti, ki kell kérni előzetesen az érintett tulajdonostárs vagy társak hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. - XXIV. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

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 lévő öröklakások /helyiségek/ berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás /helyiség/ mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a tulajdonostárs az öröklakás /helyiség/ használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, stb./ a lakás vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek rendellenes használatával okoz.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti. A jogellenes állapot megszüntetésére bíróilag is kötelezhető.

7./ Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen - felelős.

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

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

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c./ év közben a terven kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,

- d./ a felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- 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 épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább 3 albetét tulajdonosa kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulás kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telek-
könyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Jogosult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja /írásbeli körözüvény, telefon, stb./.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-nak jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg. A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni. 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 szótöbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ az alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

- d./ az egész ingatlan elidegenítéséhez,
- e./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

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 időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő köteles a számadásokat /félévenként/ évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben a legkésőbb március hó végéig tartandó közgyűlés határoz.

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képvisellel ügyvédi munkaközösséget is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, úgy ezek munkáltatója a közös képviselő.

11./ Egyéb rendelkezések

A társasház- tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak az irányadók az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Budapest, 1981. november 25.

A Magyar Állam képviseletében

Ellenjegyezte:

42. sz. Jogvédelmi Munkaközösség
1085 Budapest Gyula Pál u 13.
Telefon: 176-709, 383-985

Föv. XII-I. ker. IKV.