

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

- a változtatásokkal egységes szerkezetben -

Budapest VIII. kerület Szentkirályi u. 33-35. sz. Társasház
alapításáról

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Magyar Állam tulajdonában, és a Budapest VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében volt budapesti VIII. kerületi 1876. sz. tulajdoni lapon 36.583. hrsz-ú, a valóságban Budapesti VIII. kerület Szentkirályi u. 33-35. sz. alatti építési telken a vonatkozó tervek szerint pincéből, földszintből, és 4 emeletből álló, a műszaki leírásban részletezettek szerint megépített lakóépületet 1990. november hó 21. napján

„Budapest VIII. kerület Szentkirályi u. 33-35. sz. Társasház”

elnevezéssel társasházzá alakította.

Tekintettel az időközben bekövetkezett jogszabályi változásokra, a szárító és mosókonyha, valamint a közlekedő külön tulajdonba kerülésére, és a 44. sz. albetét alatt szereplő külön tulajdonban álló lakáshoz csatolására, szükségessé vált az 1990. november hó 21. napján elfogadott alapító okirat jelenleg hatályos jogszabályok szerinti átdolgozása.

Az építési engedélynek, valamint a használatbavételi engedélynek megfelelően kialakított lakás magában foglalja ezáltal a közös tulajdonból a XXXVIII. és XL. alatt feltüntetett részt is. A változás alapja a felek között 1993. szeptember hó 6. napján kelt adásvételi szerződés, amelyben – elírás folytán – nem szerepel ugyan a XL. sz. alatt feltüntetett közlekedő, de a közös tulajdonból jutó rész, illetve a vételár összege egyértelműen utal arra, hogy felek akarata a közlekedő adásvételére is kiterjedt. Eladók ezen akaratukat fejezték ki a kérdéses adásvételi szerződés, illetve jelen alapító okirat aláírásával, valamint ezt támasztja alá az építési engedélyezési tervdokumentáció is, melyhez a tulajdonostársak hozzájárulásukat adták.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, az 1997. évi CLVII. törvény, valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II. KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdon tárgyát képezi a földrészlet, továbbá az az épületrész, épület berendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség és lakás, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Közös tulajdonba tartozik mindezek alapján:

Pince:

| | | |
|-------|----------------------|----------------------|
| I. | lejárát | 5,9 m ² |
| II. | életvédelmi helyiség | 62,4 m ² |
| III. | főlépcsőház | 17,1 m ² |
| IV. | pincei közlekedő | 123,3 m ² |
| V. | pincerekesz terület | 235,7 m ² |
| VI. | lépcsőház | 4,2 m ² |
| VII. | lépcsőház | 4,6 m ² |
| VIII. | szükséglakás | 33,8 m ² |
| IX. | szükséglakás | 32,3 m ² |
| X. | műhely | 26,0 m ² |
| XI. | műhely | 84,3 m ² |

Földszint:

| | | |
|--------|---------------------|----------------------|
| XII. | kapubejáró | 28,8 m ² |
| XIII. | kocsibejáró | 44,4 m ² |
| XIV. | lépcsőház | 4,2 m ² |
| XV. | házfelügyelői lakás | 46,1 m ² |
| XVI. | közös WC | 11,0 m ² |
| XVII. | lépcsőház | 5,1 m ² |
| XVIII. | előtér | 5,3 m ² |
| XIX. | lépcsőház | 5,4 m ² |
| XX. | udvar | 229,3 m ² |

I. emelet:

| | | |
|--------|--------------|---------------------|
| XXI. | lépcsőház | 17,1 m ² |
| XXII. | függőfolyosó | 61,7 m ² |
| XXIII. | lépcsőház | 4,2 m ² |

II. emelet:

| | | |
|-------|--------------|---------------------|
| XXVI. | lépcsőház | 17,1 m ² |
| XXV. | függőfolyosó | 61,7 m ² |
| XXVI. | lépcsőház | 4,2 m ² |

III. emelet:

| | |
|--------------------|---------------------|
| XXVII. lépcsőház | 17,1 m ² |
| XXVIII. előtér | 4,4 m ² |
| XXIX. függőfolyosó | 61,7 m ² |
| XXIX. függőfolyosó | 61,7 m ² |
| XXX. lépcsőház | 4,2 m ² |
| XXXI. előtér | 2,3 m ² |

IV. emelet:

| | |
|----------------------|---------------------|
| XXXII. lépcsőház | 17,1 m ² |
| XXXIII. függőfolyosó | 61,7 m ² |
| XXXIV. lépcsőház | 4,2 m ² |
| XXXV. előtér | 2,3 m ² |

Padlás:

| | |
|------------------|----------------------|
| XXXVI. lépcsőház | 4,2 m ² |
| XXXVII. előtér | 2,2 m ² |
| XXXIX. padlás | 871,4 m ² |

Szerkezetek, berendezések:

- XLI. Alapok, fő és határoló falak, szigetelések, födémelek, kémények, tetőfedés, homlokzatok (a lakásokhoz tartozó homlokzati nyílászárók kivételével).
- XLII. Közös vízvezeték a vízőrától a külön tulajdonba kerülő helyiségek és lakások leágazó vezetékéig,
- XLIII. Közös csatornavezeték a telek határától a külön tulajdonba kerülő helyiségek és lakásokban felszerelt mérőóraig,
- XLIV. Közös villanyvezeték a telek határától a külön tulajdonba kerülő helyiségek és lakásokban felszerelt mérőóraig
- XLV. Közös gázvezeték a telekhatártól a lakásokban felszerelt mérőóraig,
- XLVI. Az épülettől független, önálló elhelyezést nyert, különálló építményű felvonó berendezés (kas + gépészeti berendezések).
- XLVII. A 36.583. hrsz. 1350 m² telek
- XLVIII. légudvarok

III. KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva.

A közös tulajdon számításának módja: az albetétek szerinti külön tulajdon területe alapján.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. sorszámmal jelölt 36583/A/1. hrsz. alatti földszint 1. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **50,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 152/10.000
2. sorszámmal jelölt 36583/A/2. hrsz. alatti földszint 2. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **73,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 221/10.000
3. sorszámmal jelölt 36583/A/3. hrsz. alatti földszint 6. sz. öröklakás, 1 szoba, kamra, mindösszesen **19,8 m²**
Közös tulajdoni hányad: 60/10.000
4. sorszámmal jelölt 36583/A/4. hrsz. alatti földszint 7. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, mindösszesen **39,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 120/10.000
5. sorszámmal jelölt 36583/A/5. hrsz. alatti I. emelet 1/A. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, 2 közlekedő, főzőfülke, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **32,3 m²**
Közös tulajdoni hányad: 98/10.000
6. sorszámmal jelölt 36583/A/6. hrsz. alatti I. emelet 1. sz. öröklakás, 1,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, közlekedő, mindösszesen **58,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 177/10.000
7. sorszámmal jelölt 36583/A/7. hrsz. alatti I. emelet 2. sz. öröklakás, 3 szoba, előszoba, konyha, étkező, fürdőszoba, közlekedő, WC, kamra, mindösszesen **107,6 m²**
Közös tulajdoni hányad: 324/10.000
8. sorszámmal jelölt 36583/A/8. hrsz. alatti I. emelet 3. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **57,2 m²**
Közös tulajdoni hányad: 172/10.000
9. sorszámmal jelölt 36583/A/9. hrsz. alatti I. emelet 3/A. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **74,1 m²**
Közös tulajdoni hányad: 223/10.000
10. sorszámmal jelölt 36583/A/10. hrsz. alatti I. emelet 3/B. sz. öröklakás, 1 szoba, konyha, WC, mindösszesen **22,5 m²**
Közös tulajdoni hányad: 68/10.000
11. sorszámmal jelölt 36583/A/11. hrsz. alatti I. emelet 4. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, mindösszesen **31,6 m²**
Közös tulajdoni hányad: 95/10.000
12. sorszámmal jelölt 36583/A/12. hrsz. alatti I. emelet 5. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **35,0 m²**
Közös tulajdoni hányad: 105/10.000

13. sorszámmal jelölt 36583/A/13. hrsz. alatti I. emelet 6. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **47,3 m²**
Közös tulajdoni hányad: 142/10.000

14. sorszámmal jelölt 36583/A/14. hrsz. alatti I. emelet 7. sz. öröklakás, 3 szoba, előszoba, közlekedő, 2 konyha, fürdőszoba, WC, kamra, mindösszesen **143,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 432/10.000

15. sorszámmal jelölt 36583/A/15. hrsz. alatti I. emelet 8. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **56,7 m²**
Közös tulajdoni hányad: 171/10.000

16. sorszámmal jelölt 36583/A/16. hrsz. alatti II. emelet 1. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC. mindösszesen **68,2 m²**
Közös tulajdoni hányad: 205/10.000

17. sorszámmal jelölt 36583/A/17. hrsz. alatti II. emelet 2. sz. öröklakás, 3,5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, mindösszesen **124,7 m²**
Közös tulajdoni hányad: 376/10.000

18. sorszámmal jelölt 36583/A/18. hrsz. alatti II. emelet 3. sz. öröklakás, 5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, 2 WC, közlekedő, 2 kamra, mindösszesen **135,5 m²**
Közös tulajdoni hányad: 408/10.000

19. sorszámmal jelölt 36583/A/19. hrsz. alatti II. emelet 4. sz. öröklakás, 1 szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **33,2 m²**
Közös tulajdoni hányad: 100/10.000

20. sorszámmal jelölt 36583/A/20. hrsz. alatti II. emelet 5. sz. öröklakás, 1 szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **37,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 114/10.000

21. sorszámmal jelölt 36583/A/21. hrsz. alatti II. emelet 6. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **38,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 117/10.000

22. sorszámmal jelölt 36583/A/22. hrsz. alatti II. emelet 7. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, mindösszesen **44,0 m²**
Közös tulajdoni hányad: 133/10.000

23. sorszámmal jelölt 36583/A/23. hrsz. alatti II. emelet 7/A. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, WC, konyha, 2 kamra, mindösszesen **66,2 m²**
Közös tulajdoni hányad: 199/10.000

24. sorszámmal jelölt 36583/A/24. hrsz. alatti II. emelet 8. sz. öröklakás, 2,5 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC, kamra, mindösszesen **65,2 m²**
Közös tulajdoni hányad: 196/10.000

25. sorszámmal jelölt 36583/A/25. hrsz. alatti II. emelet 9. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **30,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 92/10.000

26. sorszámmal jelölt 36583/A/26. hrsz. alatti II. emelet 9/A. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, fürdőszoba WC-vel, közlekedő, mindösszesen **42,1 m²**
Közös tulajdoni hányad: 127/10.000
27. sorszámmal jelölt 36583/A/27. hrsz. alatti III. emelet 1. sz. öröklakás, 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, gardrob, mindösszesen **79,0 m²**
Közös tulajdoni hányad: 238/10.000
28. sorszámmal jelölt 36583/A/28. hrsz. alatti III. emelet 2. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **69,0 m²**
Közös tulajdoni hányad: 208/10.000
29. sorszámmal jelölt 36583/A/29. hrsz. alatti III. emelet 2/B. sz., öröklakás, 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, mindösszesen **70,8 m²**
Közös tulajdoni hányad: 213/10.000
30. sorszámmal jelölt 36583/A/30. hrsz. alatti III. emelet 3. sz. öröklakás, 1,5 szoba, alkov, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **48,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 146/10.000
31. sorszámmal jelölt 36583/A/31. hrsz. alatti III. emelet 4. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **35,1 m²**
Közös tulajdoni hányad: 106/10.000
32. sorszámmal jelölt 36583/A/32. hrsz. alatti III. emelet 5. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **45,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 138/10.000
33. sorszámmal jelölt 36583/A/33. hrsz. alatti III. emelet 6. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **39,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 120/10.000
34. sorszámmal jelölt 36583/A/34. hrsz. alatti III. emelet 7. sz. öröklakás, 2 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, gardrob, mindösszesen **60,6 m²**
Közös tulajdoni hányad: 273/10.000
35. sorszámmal jelölt 36583/A/35. hrsz. alatti III. emelet 7/A. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, előtér, mindösszesen **45,5 m²**
Közös tulajdoni hányad: 137/10.000
36. sorszámmal jelölt 36583/A/36. hrsz. alatti III. emelet 8. sz. öröklakás, 3,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **106,3 m²**
Közös tulajdoni hányad: 320/10.000
37. sorszámmal jelölt 36583/A/37. hrsz. alatti III. emelet 9. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, mindösszesen **52,0 m²**
Közös tulajdoni hányad: 157/10.000
38. sorszámmal jelölt 36583/A/38. hrsz. alatti III. emelet 10. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **32,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 99/10.000

39. sorszámmal jelölt 36583/A/39. hrsz. alatti IV. emelet 1. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **89,2 m²**
Közös tulajdoni hányad: 269/10.000
40. sorszámmal jelölt 36583/A/40. hrsz. alatti IV. 2. sz. öröklakás, 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, mindösszesen **100,8 m²**
Közös tulajdoni hányad: 304/10.000
41. sorszámmal jelölt 36583/A/41. hrsz. alatti IV. emelet 3. sz. öröklakás, 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **85,3 m²**
Közös tulajdoni hányad: 257/10.000
42. sorszámmal jelölt 36583/A/42. hrsz. alatti IV. emelet 4. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba+konyha, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **42,6 m²**
Közös tulajdoni hányad: 128/10.000
43. sorszámmal jelölt 36583/A/43. hrsz. alatti IV. emelet 5. sz. öröklakás, 1 szoba konyha, fürdőszoba, WC, mindösszesen **31,9 m²**
Közös tulajdoni hányad: 96/10.000
44. sorszámmal jelölt 36583/A/44. hrsz. alatti IV. emelet 6. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, fürdőszoba WC-vel, konyha, + az V. emelten: előszoba, szoba, főzőfülke, fürdő, a padlástérben: dolgozó, háló fürdő, mindösszesen **65,7 m²**
Közös tulajdoni hányad: 198/10.000
45. sorszámmal jelölt 36583/A/45. hrsz. alatti IV. emelet 7. sz. öröklakás, 1 szoba, konyha, alkov, fürdőszoba WC-vel, kamra, mindösszesen **48,3 m²**
Közös tulajdoni hányad: 146/10.000
46. sorszámmal jelölt 36583/A/46. hrsz. alatti IV. emelet 8. sz. öröklakás, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, mindösszesen **35,7 m²**
Közös tulajdoni hányad: 107/10.000
47. sorszámmal jelölt 36583/A/47. hrsz. alatti IV. emelet 9. sz. öröklakás, 2 szoba, előszoba, gardrob, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, mindösszesen **90,6 m²**
Közös tulajdoni hányad: 273/10.000
48. sorszámmal jelölt 36583/A/48. hrsz. alatti IV. emelet 9/A. sz. öröklakás, 1,5 szoba, konyha, fürdőszoba WC-vel, előszoba, mindösszesen **41,7 m²**
Közös tulajdoni hányad: 126/10.000
49. sorszámmal jelölt 36583/A/49. hrsz. alatti IV. emelet 10. sz. öröklakás, 3,5 szoba, előszoba, fürdőszoba WC-vel, konyha, mindösszesen **109,1 m²**
Közös tulajdoni hányad: 329/10.000
50. sorszámmal jelölt 36583/A/50. hrsz. alatti földszinti levéltár, 6 db helyiség mindösszesen **149,3 m²**
Közös tulajdoni hányad: 450/10.000
51. sorszámmal jelölt 36583/A/51. hrsz. alatti garage, garage+raktár mindösszesen **24,4 m²**
Közös tulajdoni hányad: 73/10.000

| | |
|--|---------------------|
| <u>52. sorszámmal</u> jelölt 36583/A/52. hrsz. alatti garage mindösszesen Közös tulajdoni hányad: 93/10.000 | 31,0 m ² |
| <u>53. sorszámmal</u> jelölt 36583/A/53. hrsz. alatti garage mindösszesen Közös tulajdoni hányad. 39/10.000 | 12,9 m ² |
| <u>54. sorszámmal</u> jelölt 36583/A/54. hrsz. alatti garage garage+raktár mindösszesen Közös tulajdoni hányad: 165/10.000 | 54,8 m ² |
| <u>55. sorszámmal</u> jelölt 36583/A/55. hrsz. alatti garage garage+raktár mindösszesen Közös tulajdoni hányad: 165/10.000 | 54,8 m ² |

IV. A TULAJDONOSTÁRSOK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) VISZONYA

1. A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: örök-egységek) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

Az örök-egységek és a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanok.

Az örök-egység és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve, mint tulajdont átruházni.

2. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat az örök-egységre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon – nem valamely tulajdonostárs kizárólagos használatában álló – tárgyainak használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A tulajdonostárs kötelei

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló örökegységet,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit.
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú örökegységébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó) háborítása nélkül,
- a tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségeik terhelik, amelyek a jogelődot illették vagy terhelték.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

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

A közös tulajdonban lévő földrészlet, épületrész, épület berendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség és lakás, amit az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és felszerelési tárgy (abban az esetben is, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson belül van) birtoklására, használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az örökegységben építési munkát végezhet. Ha a munka más örökegység tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben 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 I-XXI. sorszám alatt rögzített építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség. közös közüzemi díjak stb).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét a közgyűlési határozat állapítja meg.

6. Örökességek karbantartási felújítási költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő örökességek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek az örökesség mindenkorai tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy az akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz – ha ez a kár máshonnan (pl. biztosítótól) nem térül meg – úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonban került építményrész karbantartása vagy javítás olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

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. A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért tulajdon átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles – kérelemre – az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdonra érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

A közgyűlés határozatában adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közös képviselő határozatát – a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével – az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

8. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban lévő épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról,
- a házirend megállapításáról,
- a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- szervezeti-működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- az alapító okirat módosításáról,
- minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatát – ha a törvény másként nem rendelkezik – az alábbiak szerint hozza: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról és az alapító okirat módosításáról valamennyi tulajdonostárs egyhangú, a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához az alapító okiratot aláíró alakuló közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges, a szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel módosíthatja, egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A közgyűlés a közös képviselőt és a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlést – a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal – a közös képviselő hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével – sürgős esetet kivéve -, a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatnak. Egyazon társasházi illetőség tulajdonosainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlevőket, az esetleg képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távolmaradókat, az elnök nevét. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történeteket és elhangzottakat. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőnek kell hitelesíteni, de ha olyan határozat meghozatalára kerül sor, amely valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkívánja, akkor a közgyűlés jegyzőkönyvét, illetve a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

A felvett jegyzőkönyv egy-egy példányát a közgyűlést követő 5 napon belül el kell küldeni a közgyűlésről távolmaradt tulajdonostársnak.

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt – annak meghozatalától számított 60 napon belül – bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

9. A közös képviselő

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kívülálló harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.

A közös képviselő köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartás és felújítása érdekében,
- közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felújítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,
- éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költség-nemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, az áruegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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 képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő a társasházközösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat a közgyűlés hozzájárulásával.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

10. Számvizsgáló Bizottság

A közgyűlés és a közös képviselő mellett 3 tagból álló számvizsgáló bizottság működik, melynek tagjait a közgyűlés a tulajdonostársak közül határozatlan időre választja.

A számvizsgáló bizottság

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget,

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét. A bizottság döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlan-nyilvántartási Osztályának.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az 1997. CLVII. törvényben foglaltak az irányadóak.

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

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk., az 1997. évi CLVII. törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére - értékhatártól függően - kikötik a Fővárosi Bíróság, illetve a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák

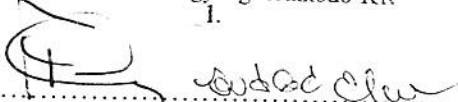
nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

hogy oket az ingatlan-

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

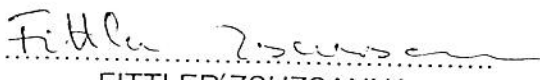
Budapest, 2003. ...VI..... hó ...10... nap

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
1.

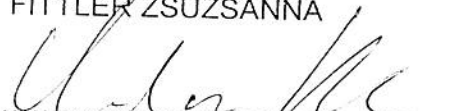

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT


ÁCSNÉ BRUNNEL ANNA


HORVÁTH ÉVA


FITTLER ZSUZSANNA


EVA VERENA STINGL

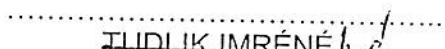

MOLNÁR GYULA


NÉMETH FERENCNÉ

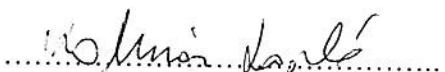

GULYÁS MÁRIA


BELICZAY SÁNDOR

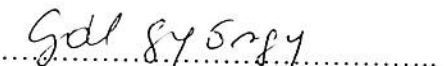

BELICZAY SÁNDORNÉ


TÜDLIK IMRÉNÉ


CZAKÓ PÉTERNÉ


CZAKÓ KÁLMÁN
KÁLMAR LAJOS

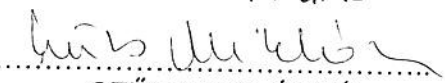

ZÁNKAI GÉZA



GÁL GYÖRGY


GÁL GYÖRGYNÉ


LJUBOMIR KRONOV
KRUMOV


GRISZA GYÖRGY


SZÜCS MIKLÓSNÉ


EVGENIA PAPANASTASIOU


DOBOS MIHÁLY


DOBOS MIHÁLYNÉ


FEHÉRVÁRI ATTILA


VINCZE ESZTER


GALIAKBEROV ELVIRA


TORMÁSI JÁNOSNÉ

olirat tartalmazó jogszabályba nem
váltás

Erős Anikó
ERŐS ANIKÓ

Feje Antalné
FEJE ANTALNÉ

Nagy Irén Magdolna
NAGY IRÉN MAGDOLNA

Elekes
SZAKOLCAI ISTVÁN *ELEK ADRIETT*

Elekes
SZAKOLCAI DORINA
ELEK ADRIETT

Petrovics Jánosné
PETROVICS JÁNOSNÉ

Schubert Károlyné
SCHUBERT KÁROLYNÉ

József Bóde József
BÓDE JÓZSEF

~~ERŐS ANIKÓ~~

~~ERŐS GYÖRGY~~ *házasné*

Elek Ester
ELEK ESTER
SZAKOLCAI RITA

NAGY LAJOS

Polyák Boglárka
POLYÁK BOGLÁRKA

FAITH BEA

Dr. Tarján Tamásné
DR. TARJÁN TAMÁSNÉ

BALÁZS JÓZSEFNÉ

Fáy Borbála
FÁY BORBÁLA

SZÜCS GÁSPARNÉ

Baridorics Judit
BARIDORICS JUDIT

TRÓN VIKTOR

Schaffer Mária
SCHAFFER MÁRIA

HALÁSZ GYULA

Halász Gyuláné Dr. Balkay Hanna
HALÁSZGYULÁNÉ
HALÁSZNÉ DR. BALKAY HANNA

Stepanek Sándorné
STEPANEK SÁNDORNÉ
FICSOR BALÁZSNÉ

Mile Sándor
MILE SÁNDOR

Barna László
BARNA LÁSZLÓ

Csomány Barbara
CSOMÁNY BARBARA

Dr. Kernács Ilona
DR. KERNÁCS ILONA

Dr. Kosi Kálmán
DR. KOSI KÁLMÁN

Kosi Gábor
KOSI GÁBOR

Nagy András
NAGY ANDRÁS

Fordos Tamás
FORDÓS TAMÁS

Szággyi Lászlóné
SZÁGGYI LÁSZLÓNÉ

Horváth Géza
HORVÁTH GÉZA

Tobolik Zoltánné
TOBOLIK ZOLTÁNNÉ

Sabrosóné Balázs Enikő
SABROSONÉ BALÁZS ENIKŐ

Adrián Szakolcái Diáman
ADRIÁN SZAKOLCÁI DIÁMAN

Ellenjegyzem 2003. VI hó 18 napján:
DR. SOMOGYI ÁKOS ügyvéd helyett

Dr. Hazai Kinga
ügyvéd
1052 Gy. Budapest, Váci u. 18.
☎ 266 5987

Megjegyzés!

Uőrs részvétel ellenjegyzését tekintve,
az aláírás nem az ügyvéd jelenlété-
ben történt és az orvosi modernitások.

2003 05.28

Fordos Tamás