

Budapest, 1993. évi... XII. kerületi...  
 685/3 hrsz. tulajdoni lapon  
 ...sorszáma alatt megörökléni.  
 Budapest, 1993. évi... X. TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT  
 93. 21.  
 Általános rendelkezések:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezési időjele:	1993 -10- 12
Ügyintéző:	Előírt száma:
Melléklet:	Előadó:

206730



A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat 685 tul.lapon 7847\3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület Avar u 25\b.sz. alatti a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa a 32\1969.<IX.30.> Korm.sz.r. 2.par. \2\ bek. alapján az 1.sz. alatt mellékelte tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műleírás alapján

**társasházzá**

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használati jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

**II. Közös és külön tulajdon**

**A. Közös tulajdonba kerülő részek**

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatti terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műszaki leírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. telek: 484 m<sup>2</sup>
- II. alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, pillérek, lakáselválasztó és határolófalak, kémények

1993. X. 21.  
 P. J.

- III. közbenső födécek burkolat nélkül, zárófödék burkolattal, egyéb szerkezetek \ koszorúk, kiváltók stb.\, az épület szigetelése, lépcsők, teraszok szerkezetei, korlátok,
- IV. magastetők szerkezetei és héjalásuk,
- V. tető kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák,
- VI. lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonu helyiségekben,
- VII. bádogos és lakatosszerkezetek \kéményszegélyek, falszegélyek, függőleges és lefolyócsatornák, tetőkivívók, tetővilágítóablakok, ablakkönyöklők bádogozása, csatornavasak bilincsek, bilincsek, kéményseprőjárda vasszerk.stb..\,
- VIII. külső homlokzatburkolatok, lábazatok: homlokzatdiszkek, burkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai,
- IX. elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- X. vízbekötések, vízóra, víz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- XI. csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték, a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig,
- XII. gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig,
- XIII. kapubejáró,
- XIV. lépcsőház,
- XV. udvar burkolatai és támfal,
- XVI. tárolók,
- XVII. légudvart a feélemelettől a tetőtérig,
- XVIII. tetőtér

## B.A külön tulajdonba kerülő részek:

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei - a II\A. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt - természetben megosztva - az egyes épületrészek tartozékaikkal, berendezéseikkel, felszereléseikkel együtt, az albetétekben feltüntetett módon, a következők szerint:

- 1.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **1. számmal** jelölt fsz.-i **raktár** amely áll: raktár, főzőfülke, WC helyiségekből, összesen: **31.35 m<sup>2</sup>** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **457\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **685\1. tulajdoni lapon, 7847\3\A\1. hrsz.** alatt.
- 2.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **2. számmal** jelölt fsz. **2.sz.lakás** amely áll: **egy és fél szoba**, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, átjáró helyiségekből, összesen: **44.85 m<sup>2</sup>** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **653\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **685\2. tulajdoni lapon, 7847\3\A\2. hrsz.** alatt.
- 3.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **3. számmal** jelölt fsz. **1.sz.lakás** amely áll: **egy szoba**, előszoba, fürdőszoba, konyha, helyiségekből, összesen: **37.06 m<sup>2</sup>** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **540\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **685\3. tulajdoni lapon, 7847\3\A\3. hrsz.** alatt.
- 4.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **4. számmal** jelölt félem. **3.sz.lakás** amely áll: **egy és fél szoba**, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, hall helyiségekből, összesen: **55.95 m<sup>2</sup>** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **815\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **685\4. tulajdoni lapon, 7847\3\A\4. hrsz.** alatt.
- 5.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **5. számmal** jelölt félem. **4.sz.lakás** amely áll: **kettő és fél szoba**, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, hall helyiségekből, összesen: **76.80 m<sup>2</sup>** alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **1119\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó **685\5. tulajdoni lapon, 7847\3\A\5. hrsz.** alatt.
- 6.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken **6. számmal** jelölt I.e. **5.sz.lakás** amely áll: **egy és fél szoba**, előszoba, fürdőszoba, konyha, kamra, WC, hall helyiségekből, összesen: **55,78 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a hozzátartozó erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból **834\10 000-ed** tulajdoni hányadrész, az

ujjonnan nyitandó 685\6. tulajdoni lapon, 7847\3\A\6. hrsz.alatt.

7.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 7. számmal jelölt I.e.6.sz.lakás amely áll: kettő és fél szoba,előszoba,fürdőszoba,konyha,kamra,WC,hall helyiségekből,összesen: 80,32 m2alap-területtel,a hozzátartozó erkéllyel,valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 1190\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó 685\7. tulajdoni lapon, 7847\3\A\7. hrsz.alatt.

8.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 8. számmal jelölt II.e.7.sz.lakás amely áll: egy és fél szoba,előszoba,fürdőszoba,konyha,kamra,WC,hall helyiségekből,összesen: 55,49 m2alap-területtel,a hozzátartozó erkéllyel,valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 830\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó 685\8. tulajdoni lapon, 7847\3\A\8. hrsz.alatt.

9.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 9. számmal jelölt II.e.8.sz.lakás amely áll: kettő és fél szoba,előszoba,fürdőszoba,konyha,kamra,WC,hall helyiségekből,összesen: 80,62 m2alap-területtel,a hozzátartozó erkéllyel,valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 1196\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó 685\9. tulajdoni lapon, 7847\3\A\9. hrsz.alatt.

10.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 10. számmal jelölt III.e.9.sz.lakás amely áll: egy és fél szoba,előszoba,fürdőszoba,konyha,kamra,WC,hall helyiségekből,összesen: 55,60 m2alap-területtel,a hozzátartozó erkéllyel,valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 830\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó 685\10. tulajdoni lapon, 7847\3\A\10. hrsz.alatt.

11.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 11. számmal jelölt III.e.10.sz.lakás amely áll: kettő és fél szoba,előszoba,fürdőszoba,konyha,kamra,WC,hall helyiségekből,összesen: 80,95 m2alap-területtel,a hozzátartozó erkéllyel,valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 1200\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó 685\11. tulajdoni lapon, 7847\3\A\11. hrsz.alatt.

12.\ A Fővárosi XII. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a terveken 12. számmal jelöltIV.e.11.sz.lakás amely áll: egy fél szoba,előszoba,konyha,WC,helyiségekből,összesen: 23,09 m2alapterülettel,valamint a közös tulajdonban maradó vagyontárgyakból 336\10 000-ed tulajdoni hányadrész, az ujonnan nyitandó 685\12. tulajdoni lapon, 7847\3\A\12. hrsz.alatt.

### III. Az Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések.

A Budapest Főváros XII. ker. Önkormányzata \Budapest, XII. Bösztörményi u 23-25. \ kérni fogja a Földhivataltól, hogy a társasházalapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XVIII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdonnal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba

### IV. A tulajdonostársak egymásközötti jogviszonya.

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonába vannak. Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmeileg osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetve a közös tulajdonban maradó helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

#### 1. Birtoklás, használat, rendelkezési jog, elővásárlási jog.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt, szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

#### 2. A Közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata.

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

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, többethasználata arányában a többi tulajdonostársnak



téritést fizet.

### 3. Építkezés.

A tulajdonostárs az öröklakásban - külön tulajdonában lévő helyiségben - építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekeit sérti, ki kell kérni előzetesen írásban a tulajdonostárs, vagy tulajdonostársak hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészekben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

### 4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával <karbantartásával, felújításával> járó költségek viselése.

A tulajdonostársak az Alapító Okirat II. fejezetének A. pontjában I-XVIII. sorszám alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával <karbantartásával, felújításával> kapcsolatos költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások <kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak> a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

### 5 Öröklakások költségeinek viselése.

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezéseinek, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás használójának a terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa a felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja a másik öröklakás vagy a közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és aza másik tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs megteheti.

### 6. Közös költségek biztosítása.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a tulajdonostársak állapítják meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség

...esetén a tulajdonostársak jogutója - eüok közötti jogutódlás esetén a volt tulajdonostársal egyetemlegesen - felelös.

#### 7. A társasházközösség ügyeinek intézése.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak megállapodása,illetőleg a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs dönt.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- 1.\ A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
- 2.\ Az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához,az egész dolog hasznélvezetbe,vagy használatba adásához,biztosítékok lekötéséhez,vagy más módon való megterheléséhez.
- 3.\ Alapító okirat módosításához.
- 4.\ A közös tulajdon megszüntetéséhez.

Ha a törvény szótöbbséges határozatot kíván meg és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja.A határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a keresetet a határozat meghozatalától számított 60 napon belül lehet a Bíróságnál benyújtani.

A bírósági eljárás a végrehajtást nem gátolja.A bíróság azonban a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is,ha a tulajdonostársak között vita van,vagy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges az állag megóvásához és fenntartásához.

#### 8. Egyéb rendelkezések.

A társasház megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben, valamint az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat rendelkezési hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira,illetőleg jogutódaira.

Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész,berendezés és felszerelés,amely az 1977.évi 11.tvr. és az alapító Okirat rendelkezési hatálya szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hány-

aduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

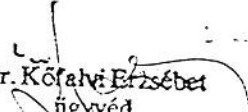
**9. Illetékfizetésre vonatkozó rendelkezések.**

Ezen alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásnak nincs helye.

Budapest, 1993. szept. 28. napján.

Budapest Főváros XII. kerület  
Önkormányzat  
képviselőjében.

Készítette és ellenjegyezte:

  
Dr. Kófalvi Erzsébet  
ügyvéd  
1055 Bp. Szalay u. 13.