

59 dec 13

ILLETÉKISZABÁSI HIVATAL
 BUDAPESTI JÓZ
 ÉRK: 1959 DEO 23
 20599
 1959 DEO 23

MAGY. ILLETÉKISZABÁSI HIVATAL BP.
 2 4 5 0 3 *01000 felre
 BUDAPESTI JÓZ
 BUDAPESTI JÓZ

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT.

18377

ÉRK: 1959 DEO 31

A budapesti II. kerületi 2310 P. számú telekkönyvi betét 12043/12 helyrajzi szám alatt felvett és Budapesten, II. Lőránt Zsuzsanna-utca 8. szám alatt lévő, 1413 négyzetméter területű ingatlan alulírott tulajdonostársak közös tulajdona. Annak egyként 44 44 /negyvennégy/ százaléka özvegy ZERKOWITZ Zsigmondné született FRAENKEL Ilona nyugdíjast és BATTÁ Istvánné született ZERKOWITZ Éva főkönyvelőt /mindketten Budapest, II. Lőrántffy Zsuzsanna-utca 8. alatt laknak/, míg 12 /tizenkettő/ százaléka ZERKOWITZ Katalin tisztviselő budapesti /V., Szabad Sajtó-utca lakost/ illetik meg.

Alulírottak egymást kölcsönösen kötelezően megegyeznek abban, hogy ezt az ingatlant /az azon épült lakóházat berendezéseivel és felszereléseivel együtt/ az 1924 évi XII. t.c. alapján a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően a A./ és B. alatt mellékelt tervek szerint természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó telek, építményrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával társasházzá alakítják át. A társasház tulajdoni illetőségek megosztása és a tulajdonos társaság egymás közötti jogviszonya tekintetében alulírottak a következőben állapodtak meg:

I./ A külön tulajdoni illetőségek a következők lesznek

- 1./ A földszint 1./ alatti, a tervrajzon 1. számmal megjelölt napközi szobából, hálószobából, előszobából, fürdőszobából, külön WC-ből, konyhából, személyzeti szobából és kamrából álló lakás, amelyhez az alagsorban tüzelő pince tartozik. A lakás összterülete pince nélkül 90.53, pincével 96.80 négyzetméter. A lakás özvegy ZERKOWITZ Zsigmondné FRAENKEL Ilona tulajdonába kerül.
- 2./ A földszint 2./ alatti, a tervrajzon 2. számmal megjelölt, napközi szobából, hálószobából, előszobából, konyhából és fürdőszobából álló lakás, amelyhez az alagsorban tüzelő pince tartozik. A lakás összterülete pince nélkül 71.30, pincével 74. négyzetméter. A lakás BATTÁ Istvánné ZERKOWITZ Éva tulajdonába kerül.
- 3./ Az alagsor 1./ alatti, a tervrajzon 3./ számmal megjelölt napközi szobából, hálószobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC.-ből, kamrából és belső előtérből álló lakás, amelyhez garázs és mosókonyha tartozik. A lakás alapterülete garázs és mosókonyha nélkül 66.16, azokkal együtt 95.56 négyzetméter. A lakás BATTÁ Istvánné ZERKOWITZ Éva tulajdonába kerül.

- 4./ Az alagsor 2./ alatti, a tervrajzon 4./ számmal jelölt lakószobából, előszobából, fürdőszobából és főzőfülkéből álló lakás, amelyhez a terraszra felvezető lépcső alatt külső bejárati tüzelőraktár tartozik. A lakás összterülete tüzelőraktár nélkül 37.15, azzal 39.65 négyzetméter. A lakás ZERKOWITZ Katalin tulajdonába kerül.
- 5./ Az alagsor 3./ alatti, a tervrajzon 5./ számmal megjelölt, lakószobából, konyhából, belső előtérből, kamrából és WC-ből álló lakás, amelyhez a főlépcső alatt elhelyezett tüzelőraktár tartozik. A lakás területe a tüzelőraktár nélkül 32.38, azzal együtt 38.58 négyzetméter. A lakás tulajdonosa özvegy ZERKOWITZ Zsigmondné FRAENKEL Ilona.

A mindenkori tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában maradnak a következő terület, építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I./ Alap és főfalak
- II./ Egy pincelejárát
- III./ Kapubejárát, lépcsőház
- IV./ 184.40 négyzetméter járható lapostető
- V./ 1162.72 /egyezeregyszázhatvankettő 72/100/ négyzetméter kert
- VI./ Kéménycsoportok
- VII./ Vizvezetési felszerelés
- VIII./ Gázvezetési felszerelése
- IX./ Villanyvilágítási felszerelés.

A jelen okirat szerint keletkező tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait a közös tulajdonban maradó ingatlanrészekből /telek, építményrészek, felszerelések/ az alábbi, ezekben kifejezett eszmei hányadok illetik meg:

- 1./ A földszint 1./ alatti lakást magában foglaló illetőség mindenkori tulajdonosát 290/1000, azaz kettőszázkilencven ezred.
- 2./ A földszint 2./ alatti lakást magában foglaló illetőség mindenkori tulajdonosát 210/1000, azaz kettőszáztiz ezred.
- 3./ Az alagsor 1./ alatti lakást magában foglaló illetőség mindenkori tulajdonosát 260/1000, azaz Kettőszázhatvan ezred.
- 4./ Az alagsor 2./ szám alatti illetőség mindenkori tulajdonosát 120/1000, azaz éegyszázhusz ezred.
- 5./ Az alagsor 3./ alatti illetőség mindenkori tulajdonosát 120/1000, azaz éegyszázhusz ezred.

Alulirottak mint a társasházzá átalakuló ingatlan eddigi tulajdonostársai ezennel hozzájárulnak ahhoz, hogy a fentiekben körülírt, külön tulajdonába kerülő és közös tulajdonban maradó részeket egyaránt magukban foglaló társasházi tulajdoni illetőségek

külön-külön jószágtestekként telekönyveztessenek és hogy az így keletkező telekkönyvi jószágtestekre ezen okirat jelen I. pontjának első bekezdésében megnevezett személyek tulajdonjoga bekebelezetessék.

Alulírottak végül megállapítják azt, hogy az egyes tulajdonostársakra a jelen alapító okirat szerint jutó tulajdoni illetőségek - figyelemmel az azokhoz tartozó lakások nagyságára, beosztására és a lakások egyes helyiségeinek rendeltetésére - együttes értékük szerint úgy aránylanak egymáshoz, mint amazoknak a társasház alapítás megelőzően fennállott eszmei hányadrészei. Ennélfogva az alapításból kifolyólag sem a tulajdonostársakat, sem azok jogutódait a többi illetőség tulajdonosaival szemben semmiféle megtérítési igény nem illeti.

II. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a tulajdonostársak a jóhiszeműség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve tartoznak kezelni és használni. Az együttműködést a kötelezettségek pontos teljesítésével és a jogok rendeltetésszerű gyakorlásával kell megvalósítani.

Külön tulajdoni illetőségét mindegyik tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja és annak használatát akár bérbeadás útján, akár egyéb módon egészben vagy részben másnak is átengedheti. Ilyen esetben a tulajdonostárs a bérlővel vagy használóval egyetemlegesen felelős azokért a károkért, amelyek utóbbi a tulajdoni illetőségnek jogszabályba vagy a jelen okirat rendelkezéseibe ütköző használatával okoz.

Külön tulajdonába kerülő építményrészt, berendezést vagy felszerelést mindegyik tulajdonostárs a jóhiszeműség követelménye szerint és rendeltetésszerűen köteles használni és azok rendszeres karbantartásáról és felújításáról gondoskodni. Így különösen tartozik azokat tisztán tartani, az egészségügyi követelményeket betartani és minden olyan magatartástól tartózkodni, amely a többi tulajdonostárs tulajdoni illetőségének rendeltetésszerű használatát gátolja vagy akár a közös tulajdonban maradó telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, akár a többi tulajdonostárs külön illetőségének állagát vagy tartósságát veszélyezteti.

III. A közös tulajdonban maradó építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint a külön tulajdoni illetőségek valóságos értékük erejéig tűzkár ellen együttesen biztosítandók. Ugyanez vonatkozik a társasházhoz tartozó ablakok és egyéb üvegalkatrészek törés elleni biztosítására.

Amennyiben a biztosító egyébként fennálló fizetési kötelezettsége alól azért mentesül, mert bizonyítja, hogy a kárt valamelyik tulajdonostárs, annak közös háztartásában élő hozzátartozója, alkalmazottja, bérlője vagy olyan személy okozta, akinek lakását használatra átengedte, ezt a tulajdonostársat terheli az a kötelezettség, hogy a többi tulajdonostársnak ilyen módon meg nem

térülő kárát viselje.

A biztosító által fizetendő összeg haladék nélkül a felmerült kár megtérítésére fordítandó.

IV. A közösségből folyó terheket és kötelezettségeket az egyes tulajdonostársak abban az arányban viselik, amilyen arányban a közös tulajdonban maradó telekben, építményrészekben, berendezésekben és felszerelésekben a fenti I. pont szerint részesednek. Ez vonatkozik különösen a társasház közterheire /házadó, stb./, a biztosítási díjakra, a közös tulajdonban maradó építményrészek, berendezések, felszerelések, a társasház külső homlokzatának, tetijének és falainak karbantartására és felújításával járó költségekre, a közös képviselő és a közös alkalmazottak esetleges díjazására, a társasház tartozékainak üzemeltetésével felmerülő költségekre, a közös közüzemi díjakra /viz- és csatorna díj, kéményseprési díj, a ház világítási díja/, a személtelordással és elfuvarozással, valamint a ház előtti járda tisztántartásával járó díjakra, végül a kert gondozásával járó költségekre.

V./ A közösségből folyó ügyek ellátására és a társtulajdonsok összességének ezen ügyekkel kapcsolatosan államigazgatási szervek és bíróságok előtti, valamint állami vállalatokkal és harmadik személyekkel /állampolgárok, szövetkezetek, stb./ szembeni képviseletére a társtulajdonosok egy közös képviselőt választanak. A közös képviselő feladatkörébe tartozik különösen.

az épület karbantartásával és felújításával kapcsolatos intézkedések megtétele,

a fenti III. pont szerinti biztosítások megkötése,

házfelügyelő vagy egyéb alkalmazottak munkaviszonyának létesítése, azok munkájának irányítása és ellenőrzése.

* A közösségben maradó telek, építményrészekkel kapcsolatos adóvallomások elkészítése és benyújtása.

Az épület helyreállítására szolgáló kölcsönök felvétele ezek biztosítására szolgáló jelzálogjogok létesítéséhez szükséges okiratok aláírása, a kölcsönök kiegyenlítése esetén a jelzálogjogok törléséről való gondoskodás.

A közös költségek rendezése, nyilvántartása, évenként legalább egyszer mindegyik tulajdonostárs felé elszámolás készítése.

A közösség könyveinek, iratainak megőrzése.

A társasház közgyűléseinek egybehívása, a közgyűlések elnöklése.

A tulajdonostársak képviselete a társasház kezelésével kapcsolatos perekben és államigazgatási eljárásokban.

A társasház alulírott alapítói első közös képviselőül 1960. január 1.-től 1962. december 31.-ig terjedő három esztendő időtartamra BATA Istvánné született ZERKOWITZ Éva budapesti

/II., Lórántffy Zsuzsanna-u.8./ tulajdonostársat rendelik, 1963 január 1.-től fogva a közgyűlés az alábbi VI. pontban említett módon mindig három-három évi időtartamra akár a tulajdonostárs akár harmadik személyek köréből választja meg a közös képviselőt. Ugyancsak a közgyűlés adja meg a felmentést annak a közös képviselőnek, akinek megbízatása lejárt.

* A közös képviselő intézkedéseivel szemben mindegyik tulajdonostárs felszólalhat a közgyűléshez, azonban az intézkedés mindaddig végrehajtandó, amíg azt a közgyűlés határozattal nem módosítja vagy hatálytalanítja.

A közös képviselő részére a közgyűlés tiszteletdíjat adhat.

VI. A társasházzal kapcsolatos közös ügyekben a tulajdonostársak rendszerint - rendes vagy rendkívüli - közgyűlésen tárgyalnak. A rendes közgyűlés évenként egyszer, november havában a közös képviselő által kitűzendő napon tartandó. A szabályszerű indítványnak hozzá való beérkezésétől számított legkésőbbben tizedik napra a közös képviselő rendkívüli közgyűlést tartozik el hívni, amennyiben azt legalább három tulajdonostárs hozzá intézett ajánlott levélben, a kitűzendő közgyűlés tárgysorozatának mellékelésével indítványozza.

A közgyűlést a közös képviselő annak időpontját legalább nyolc nappal megelőzően az összes tulajdonostárs címére ajánlott levelet postára adott levélben hívja össze. A meghívó-levélnek tartalmaznia kell a közgyűlés idejét, helyét és tárgysorozatát, továbbá annak közzétételét, hogy rendes vagy rendkívüli közgyűlésre kerül-e sor.

X A közgyűlésen a tulajdonostársak akár személyesen, akár meghatalmazott útján vehetnek részt. A meghatalmazást közokiratban a Pp.196.§.-ának megfelelő magánokiratban vagy amennyiben a meghatalmazott ügyvéd, ügyvédi meghatalmazás formájában kell kiállítani. A meghatalmazott meghatalmazását a közös képviselőnél igazolni tartozik. A közgyűlés határozatképességéhez legalább három tulajdonosi illetőség tulajdonosának részvétele szükséges. Amennyiben a rendes közgyűlésen nem jelenik meg a határozatképességhez szükséges számú tulajdonostárs, az eredeti időponttól számított legkésőbbben tizedik napra azonos tárgysorozattal újabb közgyűlés hívandó össze. Ha rendkívüli közgyűlésen nem jelenik meg a megkívánt számú tulajdonostárs, úgy az egybekelésre vonatkozó indítvány visszavontnak tekintendő.

A közgyűlésen minden egyes tulajdonostársat annyi szavazat illeti meg, ahány százalékban /tíz ezrelékben/ a közös tulajdonban maradó telekben, építményrészekben, stb. részesednek.

A közgyűlésen a közös képviselő elnököl és arról jegyzőkönyvet kell vezetni, amely annak lefolyását a tárgysorozat rendjében rögzíti. A jegyzőkönyvet a közös képviselő és a közgyűlés

kijelölt jegyzőkönyvvezető írja alá- Olyan esetben amikor a közgyűlésen a közös képviselő működése tekintetében kell határozni, e határozathozatal idejére a közös képviselő az elnöklést a közfelkiáltással kijelölendő más jelenlévőnek adja át. A jegyzőkönyvről minden tulajdonos saját költségén másolatot kérhet.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza a közös képviselő megválasztásához azonban az összes tulajdonos társak legalább felét kitevő tulajdonostárs szavazata szükséges Szavazategyenlőség esetén az a javaslat válik határozattá, amelyhez a tulajdonostársak sorából választott közös képviselő csatlakozik. Ha a közös képviselő nem tulajdonostárs, hanem kívülálló személy, szavazategyenlőség esetén sorshuzás dönt.

A közgyűlés határozatát valamennyi tulajdonostárs által aláírt jegyzőkönyv pótolja.

VII. A társasházakra vonatkozó jogszabályokból, továbbá a jelen alapító okiratból a társtulajdonosokra háruló közös kötelezettségek biztosítására, a társtulajdonosok egymással szemben kölcsönösen kötbért kötnék ki.

Ha a közös képviselő azt észleli, hogy valamelyik társtulajdonos az előző bekezdésben említett kötelezettségét megszegte vagy elmulasztotta, azt rövid határidő kitűzésével jogellenes magatartásának abbahagyására és ha szükséges jóvátételre hívja. A határidő eredménytelen eltelte esetén a többi tulajdonostárs jogellenesen eljáró tulajdonostárs helyett annak költségére teljesíti a megszegett vagy elmulasztott kötelezettséget. Minden egy elmulasztásnál vagy kötelezettségszegésnél a jogellenesen eljáró tulajdonostárs a helyette előlegezett költségek 10 Ft-ig/ százalakat tartozik kötbér címén megfizetni.

Kelt, Budapesten 1959. évi december hó 21. napján.

*Dr. Terkoczik Zoltánné dr. Frankel Ilona
Zelniczky Katalin
Balla Ilonáné f. e. Terkoczik Zoltán*

Előttünk mint tanúk előtt;
Miskolc XIII. Városi Géza u. 51.
S. Kompa Adám Bp. VIII. Kiss István u. 5

Dr. KESZTHELYI NÁNDOR
ügyvéd
a Budapesti 49 sz.
Ügyvédi Ilyakör. 3205. és tagja
Ügyvéd, mint az okirat szerkesztője
Telefon: 313-513, 313-557



*Előttünk mint tanúk előtt a
teljesítők részéről hozzájárul
Balla Ilonáné f. e. Terkoczik Zoltán*

FOVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Ingatlannyilvántartási és
Földminősítési Osztálya
Budapest, Benczúr u.34.Pp.196. 1368.

39730/1981.

39.730/1981.szám

Tárgy: Társasház módosítás
bejegyzése.

H A T Á R O Z A T

A budapesti II.kerületi 2200/6 számú tulajdoni külön-
lapon nyilvántartott 12043/12/A/6 helyrajzi számú, 134 m² területű,
a II/1-3.sorszámok alatt Sályi Béla és felesége Kiss Erzsébet, va-
lamint Batta Istvánné Zerkovits Eva budapesti lakosok tulajdonát
képező öröklakást lejegyeztem és megszüntettem, a megosztás után
keletkezett

- az alapító okiratban és módosított alaprajzon 6.szám-
mal jelölt 3 szobás öröklakást 31 m² területtel - a hozzátartozó mel-
lékhelyiségekkel, pincorokesszel és a közös tulajdonból 145/1000 rész-
szel - a 2200/6 számú különlapra visszajegyeztem 12043/12/A/6 helyrajzi
szám alatt és ott arra a tulajdonjogot öröklés jogcímen /1797/1945./
és tulajdonközösség megszüntetése alapján

B a t t a I s t v á n n é Z e r k o v i t z E v a /2 121023 5422/

budapesti lakos javára,

- az alapító okiratban és a módosító alaprajzon 7.szám-
mal jelölt 3 szobás öröklakást 96 m² területtel - a hozzátartozó mel-
lékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 171/1000 részzel - az újonnan
nyitott 2200/7 számú különlapra felvettem és ott arra a tulajdon-
jogot vételi jogcímen és . tulajdonközösség megszüntetése alapján,
egészhez viszonyított

/2 részben: dr. S á l y i B é l a és

/2 részben: felesége K i s s E r z s é b e t

budapesti lakosok javára bejegyeztem.

A III/1-4.sorszámok alatt az OTP.II.ker.fiókja javára
1.000.- Ft + 45.000.- Ft és járulékal erejéig bejegyzett jelzálogjogot
lamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési
tilalmat a 2200/7 számú különlapra átjegyeztem, míg a III/5. sor-
szám alatt az OTP.II.ker.fiókja javára bejegyzett 70.000.- Ft jelzá-
logjogot, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és
terhelési tilalommal feltüntettem, hogy a megosztás után keletkezett
örökös öröklakást egészben terheli.

A bejegyzés a Budapesten 1981.szeptember 8-án kelt
alapító okiratot módosító okirat, a II.ker.Tanács VB.Műszaki Osztálya
12146617/1978.szám alatt záradékoltt alaprajz, az OTP.II.ker.fi-
óknak 1981.október 20-án kelt költsémfelosztási kérelme és 1 db.
szólas alapján történt.

Határozaton ellen az 1972. évi 31.sz. tvr.23.§-a szerint a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Fővárosi Kertészet Földhivatala fent megjelölt osztályának. A fellebbezést 200.- Ft-os illetékkel kell ellátni.

Budapest, 1983. január hó 25-én.



Határozatot kapja:

- 1./ Főv. Tanács VB. III. Főc. 150568/1981. Szl.
- 2./ II. ker. Tanács VB. Kisz aki O. 1277. Nechwart liget 1.
- 3./ OTP. II. ker. fiókja 1277. Kerttirok útja 3-10.
- 4./ dr. Bacher Volmos ügyvéd 1251. Bp. Fő u. 11.
- 5./ Batta Imre 1022. Lórántffy Zs. u. 3.
- 6./ Jalsovszkyné Hertelendy EVA u.o.
- 7./ Dékány Eszter u.o.
- 8./ Böröc Józsefné 7634. Pécs Magyarútrögi u. 175.
- 9./ Biró Sándor és felesége 1022. Lórántffy Zs. u. 3.
- 10./ Vécsei László u.o.
- 11./ Batta Istvánné u.o.
- 12./ dr. Sályi Béla és felesége u.o.