

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. NÉMET u. 6. sz.

Hrsz.: 34911

Tlsz.: 391

Tartalom: Alapító okirat: 18 lap

Műszaki leírás: 11 lap

Tervrajzok: 1 - 6 -ig

Budapest, VIII. ker. Német u. 6. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 391 tulajdoni lapon 34911 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 557 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Német u. 6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 557 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Pince lépcső	1,50 nm
VII.	Tároló	2,19 nm
VIII.	Tároló	7,28 nm
IX.	Folyosó	4,00 nm
X.	Rekeszek	25,79 nm
XI.	Folyosó	12,85 nm
XII.	Folyosó	14,48 nm
XIII.	Rekeszek	36,51 nm
XIV.	Folyosó	8,14 nm
XV.	Rekeszek	20,36 nm
XVI.	Folyosó	13,92 nm
XVII.	Rekeszek	32,00 nm
XVIII.	Tároló	3,95 nm
XIX.	Tároló	16,50 nm
XX.	Pince feljáró	8,64 nm
XXI.	Közlekedő	6,89 nm
XXII.	Elötér	3,38 nm
XXIII.	Tároló	5,80 nm
XXIV.	Tároló	5,44 nm
XXV.	Tároló	31,69 nm
XXVI.	Tároló	7,84 nm

Összesen:

269,15 nm / 269,00 nm /

FÖLDSZINT:

XXVII.	Kapualj	18,51 nm
XXVIII.	Lépcsöház	18,89 nm
XXIX.	Melléklépcső	9,70 nm
XXX.	Elötér	4,14 nm
XXXI.	Közös wc	4,50 nm
XXXII.	Udvar	150,77 nm
XXXIII.	Világítóudvar	2,88 nm
XXXIV.	Világítóudvar	6,63 nm

Összesen: 216,02 nm / 216,00 nm /

I. EMELET:

XXVIII.	Lépcsöház	18,89 nm
XXIX.	Melléklépcső	9,70 nm
XXXV.	Közös wc	1,08 nm
XXXVI.	Elötér	2,70 nm
XXXVII.	Függőfolyosó	32,47 nm
XXXVIII.	Világítóudvar	1,50 nm

Összesen: 66,34 nm / 66,00 nm /

II. EMELET:

XXVIII.	Lépcsöház	18,89 nm
XXIX.	Melléklépcső	9,70 nm
XXXV.	Közös wc	1,08 nm
XXXVI.	Elötér	2,70 nm
XXXVII.	Függőfolyosó	32,47 nm

Összesen: 64,84 nm / 65,00 nm /

III. EMELET:

XXVIII.	Lépcsőház	18,89 nm	
XXIX.	Melléklépcső	9,70 nm	
XXXV.	Közös wc	1,08 nm	
XXXVI.	Előtér	2,70 nm	
XXXVII.	Függőfolyosó	32,47 nm	

Összesen: 64,84 nm / 65,00 nm /

PADLÁSTÉR:

IXL.	Padláslépcső	5,36 nm	
XL.	Padlástér	344,88 nm	/ 1,90 m felett
	/ teljes alapterület van		274,62 nm /
	a számításban /		

Összesen: 350,24 nm / 350,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkorai tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.
Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével az alábbiak szerint:

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, előszoba helyiségekből álló öröklakás 61 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

551 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti SZOLGÁLATI LAKÁS: 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, előszoba, gardrobe helyiségekből álló öröklakás 69 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

621 / 10.000 hányad

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, wc helyiségekből álló öröklakás 32 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

290 / 10.000 hányad

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 5. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 38 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

339 / 10.000 hányad

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 6. sz." alatti 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, előszoba, erkély helyiségekből álló öröklakás 66 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

602 / 10.000 hányad

- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 7. sz." alatti 2 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, wc, előszoba, gardroba erkély helyiségekből álló öröklakás 74 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

669 / 10.000 hányad

- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 8. sz." alatti
1 szoba, félszoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 34 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból
310 / 10.000 hányad
- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 9. sz." alatti
1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 34 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból
303 / 10.000 hányad
- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 10. sz." alatti
1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 44 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból
393 / 10.000 hányad
- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 11. sz." alatti
2 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, wc, előszoba
helyiségekből álló öröklakás 69 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból
625 / 10.000 hányad
- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 12. sz." alatti
2 szoba, kamra, fürdőszoba, konyha, előszoba, wc, gardrobe
helyiségekből álló öröklakás 77 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból
698 / 10.000 hányad
- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 13. sz." alatti
1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból
318 / 10.000 hányad

- 13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 14. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 36 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

328 / 10.000 hányad

- 14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 15. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 46 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

418 / 10.000 hányad

- 15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 16. sz." alatti 2 szoba, konyha, wc, kamra, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás 70 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

631 / 10.000 hányad

- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 17. sz." alatti 2 szoba, félszoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc helyiségekből álló öröklakás 77 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

698 / 10.000 hányad

- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 18. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 36 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

323 / 10.000 hányad

- 18./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 19. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 36 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

327 / 10.000 hányad

- 19./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 20. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 46 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

419 / 10.000 hányad

- 20./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a " IV. emelet 21. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, wc, átjáró, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás 53 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

482 / 10.000 hányad

- 21./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti műhely helyiségekből álló műhely 18 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

160 / 10.000 hányad

- 22./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1. sz." alatti 2 raktár, előtér helyiségekből álló raktárak 62 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

222 / 10.000 hányad

- 23./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a " pince 2. sz." alatti műhely helyiségekből álló műhely 76 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

273 / 10.000 hányad

III.

Ingatlanlyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társtulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlanlyilvántartásba a - 27/1972. / XII. 31./ MÉM sz. rendelet 53 - 56. paragrafusa értelmében - jegyezze be. Ennek során az A. / fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a B. / fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B. / fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlanlyilvántartásban.

Az URBS Kft. / Budapest, Wesselényi u. 41. / kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat javára jegyezze be, azaz, hogy a kezelőjük a Vagyonkezelő KFT (Budapest, VIII. ker. Ör u. 8.)

IV.

A tulajdonostársak egymásközti jogviszonya

a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján vagy egyéb módon másnak is átengedheti, a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok és az alapító okirat szerinti kötelezettsége azonban ekkor is változatlanul fennáll.

b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható illetőleg hasznosítható. A rendeltetészerű használatától eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.

c./ A tulajdonos köteles az ingatlant jókarban tartani, rendeltetészerű használhatóságát fenntartani.

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből bármely más tulajdonostársra / szomszédjog / vagy közösségre kár hárul, írásbeli figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti másik tulajdonostárs vagy a közösség.

- d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdonú ingatlannal műszakilag egyesíteni, közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, az építési munka - az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően - valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okirat módosítás csak a vonatkozó használatbavételi engedély birtokában végezhető el. A költségek az építetöt terhelik.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a halasztást nem tűrő hibaelhárítási munkák kivételével - a tervezett építési munkáról a közös képviselőt értesítik. Ha a közös képviselő úgy ítéli meg, hogy az építés a többi tulajdonos érdekeit sérti, akkor köteles közgyűlést 15 napon belül összehívni, mely időpontig az építkezést nem lehet elkezdni.

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

- f./ A használat tárgyában a tulajdonostársak - közgyűlési többségi határozattal - ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, és arról a közgyűlés döntött, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díjat nem kötelező kikötni.

Bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadása esetében a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával - azonos bérbevételi ajánlat esetén - az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésen többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

- g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek hasznosításából keletkezett bevételek a társasházközösséget illetik meg, ennek felhasználásáról a közgyűlés határoz.
- A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük arányában terhelik.
- h./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek fedezetére - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonostársak közös tulajdoni illetőségüknek megfelelő mértékben kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal dönthetnek a felújítási alap mértékéről, az erre vonatkozó érvényes rendeletek figyelembe vételével. A felújítási alapból a hatályos jogszabályok előírásainak betartásával a társasházi közgyűlés által meghatározott (és közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos felújítási, beruházási, korszerűsítési munka igazolt költsége fizetendő ki.

Azzal a tulajdonossal szemben, aki közös költség fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a mindenkori hátralék után - a PTK-ban meghatározott mértékű kamatot lehet felszámítani.

- i./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján vehető fel, a közös tulajdon terhére jelzálog bejegyzési hozzájárulás kizárólag egyhangú közgyűlési határozat alapján adható.

V.

A társasház szervei, hatáskörök, működési rendjük

A./ A társasház közösség szervei és azok hatásköre

- a./ a közgyűlés
- b./ a közös képviselő
- c./ a számvizsgáló bizottság

A felsorolt szervek tevékenysége a társasházban a közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával - a kötelezettségek teljesítése és a jogok gyakorlása, valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonosközösségi érdekek érvényesülését biztosító célszerű megoldások meghatározása és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

a./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- 1./ A közös képviselő megválasztása, díjazásának meghatározása, visszahívása, lemondásának elfogadása.
- 2./ A számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása, lemondásának elfogadása.
- 3./ A felújítási alapképzés mértékének megállapítása.
- 4./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészekkel kapcsolatban
 - a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül bérbeadható ingatlanrészek meghatározása,
 - a hasznosítás feltételeinek meghatározása a bérbeadható, vagy más módon hasznosítható ingatlanrészek esetében.
- 5./ A tárgyévi költségvetés, a felújítási alapképzés és üzemeltetési költség évenkénti jóváhagyása, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zárszámadás elfogadása vagy el nem fogadása.
- 6./ A felújítási alap terhére elvégezhető és egyéb építési munkák meghatározása.
- 7./ Felhatalmazás adása a hitel felvételére.
- 8./ Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.
- 9./ Alapító okirat módosítását szükségessé tevő intézkedések előzetes jóváhagyása.

- 10./ Az alapító okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt vagy közgyűlési döntés alapján hatáskörében fenntartott ügyekben határozathozatal.
- 11./ A közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz tárgyában döntéshozatal.

b./ A közös képviselő hatásköréhez, feladataihoz tartozik:

- 1./ A tulajdonosközösség érdekei érvényesítését lehetővé tevő intézkedés megtétele vagy álláspont kialakítása a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben.
- 2./ Eljár harmadik személyekkel szemben, képviseli a társasházközösséget bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- 3./ Elkészíti és a nem selejtezhető iratok között megőrzi a közgyűlési jegyzőkönyveket.
- 4./ Megszervezi és folyamatosan végzi az üzembentartási és egyéb fenntartási feladatokat.
- 5./ A fenntartási feladatokhoz igazodva a költségvetés keretei között beszerzi a szükséges eszközöket, munkavállalókat alkalmaz, szerződéseket köt.
- 6./ Ellátja a társasház közösség gazdálkodásával összefüggő számviteli és egyéb nyilvántartási feladatokat, az azokkal összefüggő bizonylatokat, iratokat rendezetten megőrzi.
- 7./ Gondoskodik a társasházközösségi vagyon rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, felhasználásáról, illetve előírásszerű védelméről.
- 8./ Elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti jóváhagyásra a
 - zárszámadást,
 - költségvetési, felújítási alap képzési javaslatot,
 - a fenntartási előlegfizetési kötelezettségre vonatkozó javaslatot.
- 9./ A számvizsgáló bizottság részére biztosítja a nyilvántartásokba való betekintést, szükség szerint lehetővé teszi egyes iratokról a másolatkészítést.
- 10./ A tulajdonostársak részére a társasházközösség gazdálkodásáról - igény szerint - információt ad, saját folyószámlájuk tekintetében lehetővé teszi a betekintést és a másolatkészítést.
- 11./ A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

- 1./ A közös képviselő tevékenységének ellenőrzése, betekintés bármely iratba, szükség szerint azokról másolat készítése.
- 2./ Az ellenőrzés során feltárt kisebb hiányosság kiküszöbölése céljából a közös képviselő felhívása a megfelelő intézkedés megtételére.
- 3./ Az ellenőrzés során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén kezdeményezheti a közgyűlés összehívását, előterjesztést tehet a szükséges intézkedések megtételére.

B./ A társasházközösség szerveinek működési rendje

a./ A közgyűlés

- 1./ A közgyűlést a szükségeshez képest, de legalább évente egyszer kell tartani.
- 2./ A közgyűlést általában a közös képviselő hívja össze.
A közgyűlést jogosult összehívni:
 - a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapít meg.
 - A tulajdonostársak legalább egyharmada által megbízott személy, ha a közös képviselő nem teljesíti a bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmet.
- 3./ A közgyűlési meghívót a napirendi pontok feltüntetésével - indokolt esetben az egyes napirendi pontokra vonatkozó előterjesztés csatolása mellett - a közgyűlés időpontját megelőzően 8 nappal közölni kell a tulajdonostársakkal. (Ennek módjáról közgyűlés határoz)
- 4./ A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni. A jelenléti ívet a tulajdonostársak - vagy meghatalmazottjuk - kötelesek aláírni. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező melléklete. A közgyűlésen bármely tulajdonos meghatalmazottja útján is képviseltetheti magát. Meghatalmazás a jegyzőkönyv mellékletét kell, hogy képezze.
- 5./ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában számított legalább kétharmadának jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a 8 napon belül azonos napirendi pontokkal megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányától függetlenül - határozatképes, melyre a meghívóban fel kell hívni a figyelmet.

6./ A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére elnököt kötelesek választani. Az elnök a megjelent tulajdonostársak közül két személy jegyzőkönyv hitelesítőre tesz javaslatot, melyet egyszerű szótöbbséggel kell megszavazni. A közgyűlésen a határozatképességet meg kell állapítani a jelenléti ív alapján.

7./ A közgyűlés határozatait általában szavazat többséggel hozza. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg, szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt.

Ha az alapító okiratban tételesen meghatározott valamely ügyben minden tulajdonos hozzájárulása szükséges, akkor erre a körülményre a napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.

- 8./ Az egyes napirendi pontokat a napirend sorrendjében, külön - külön kell lebonyolítani
- az előterjesztés lehet szóbeli vagy előre kiküldött írásos, melyhez szóbeli kiegészítés is fűzhető,
 - a megjelentek esetleges kérdéseit közvetlenül az előterjesztés után kell meghallgatni.
 - a kérdésekre az előterjesztő válaszolni köteles
 - a megjelentek észrevételeit jelentkezésük sorrendjében kell meghallgatni, az elnök a felszólalási időt korlátozhatja, az időhatárt túllépő felszólalótól a szót megvonhatja.
 - a felszólalásokat követően az előterjesztő az észrevételekre válaszolhat, határozati javaslatát kiegészítheti illetve módosíthatja.
 - a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra.
 - a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögzíteni kell.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályok, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást felfüggesztheti.

9./ A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítők kötelesek aláírni.

10./ A jegyzőkönyveket és mellékleteit a tulajdonosok részére hozzáférhetővé kell tenni. / közös képviselő feladata /

b./ A közös képviselő

- 1./ A közös képviselő tevékenységét meghatározott időtartamú megbízása lejáratáig, illetőleg visszahívásáig, lemondásáig látja el, max. 3 évig.
- 2./ Tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.
- 3./ A tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. Harmadik személyekkel szemben, bíróságok, hatóságok és más szervek előtt képviseli a társasházközösséget.
E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- 4./ Ellátja a tevékenységi körébe tartozó feladatokat, gondoskodik a kötelezettségek teljesítéséről, a jogok illetőleg jogigények érvényesítéséről.
- 5./ Köteles a közgyűléseket szükség szerint és szabályszerűen összehívni.

c./ A számvizsgáló bizottság

- 1./ A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejáratáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
- 2./ A közgyűlésen a számvizsgáló bizottságot az elnök képviseli. Az elnök jogosult a rendkívüli közgyűlés összehívására, és az ellenőrzés során megállapított hiányosságok kiküszöbölésére a közös képviselő figyelmét felhívni.
- 3./ Évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani. Működését a számvizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.
- 4./ A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthez, azokról másolatot készíthet.
- 5./ A közgyűlés által tételesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló bizottság elnöke aláírásával igazolja.
- 6./ A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben észrevételeit, kiegészítő és módosító javaslatait, álláspontját köteles rögzíteni, a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén arról a közgyűlésen jelentést tenni, az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1./ Társasházi közös tulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja, hogy a jelen alapítóokiratban megalapított feltételek mellett a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételten súlyosan sértő magatartást tanúsít, a társasházközösség érdekei, az egyes tulajdonostársak érdekei, személye ellen vagy a társasházközösséggel szemben fennálló kötelezettségeit következetesen nem teljesíti, a tulajdonostársak többsége illetve közös képviselő eljárást kezdeményezhet. A közös tulajdon megszüntetéséhez a tulajdonosok egyhangú szavazata szükséges.

2./ Az alapító okirat joghatálya

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és azok jogutódjára egyaránt érvényesek. Az alapító okirat módosításához minden tulajdonos hozzájárulása szükséges.

3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét. / A Pesti Központi Kerületi Bíróság /

4./ Házfelügyelő / gondnok /

Amennyiben házfelügyelőt vagy gondnokot alkalmaz a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő (intéző bizottság) gyakorolja, a munkáltatója pedig a társasház lesz.



Budapest, 1995. március 6.



Ellenjegyezte:

.....

Dr. Madarász Judit
ügyvezető
1027 Budapest, M. n. 73.
Tel.: 013-570