

Alapító Okirat olyan 8 lakosos + 4 nem lakos céljára szolgáló helyiséges lakóépületről, mely lakóépületet az ingatlankezelő Vállalat a 32/1969. (IX.30.)Korm. sz. rendelet végrehajtásaként társasházzá alakít át ellidegelnítés céljára.

TÁRSASHÁZTULAJDON ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat a 3999 számú tulajdoni Jupon 13235/57. hrsz. alatt felveti, természetben a Budapest, II. Keleti Károly u. 48. szám alatti, a Magyar Állam tulajdonban álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a Bp. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat a 32/1969. (IX.30.)Korm. sz. rendelet 2.§.(2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz. alatt mellékelt műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületterés, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.)Korm. sz. rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azaz, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.sz. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. KÖZÖS TULAJDON

1. A tulajdonosok közös tulajdonban maradnak az 1.sz. alatti terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 249 m²
- II. Alap- és felmenőfalak, kéménypillérek, kiváltók, áthidalók, földemék, erkélylemezok és parapetek, homlokzati nyílászárók,
- III. Tetőszervezet a külső cseréphejálással, bádogos szerkezetek, homlokzati vakolatok és kőlapburkolatok,
- IV. Lépcsőkarok a szintenkénti pihenőkkel, lépcsőkorlattal (12,65 m²)
- V. Kapubejárati előtér (7,50 m²)
- VI. Belső udvar telekhatárhoz kerítésekkel
- VII. Vízhalózat az utcai beköttéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig, vízóraakna, kerticsap,
- VIII. Csatornavezetékek az utcai beköttéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig,
- IX. Elektromos hálózat az utcai beköttéstől a külön tulajdoni illetőségek fogvásztdásmérő órájáiig,
- X. Gázvezeték az utcai beköttéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáiig,
- XI. Villámhárító rendszer
- XII. Alagsori közlekedők, folyosók, előterek,
- XIII. Egyéb közös helyiségek (raktár: 10,79 m², WC fülke: 1 m², kamra: 2,42 m²)
- XIV. Tetőtéri helyiségek: padlástér I. : 53,00 m².

A közös tulajdonjog a földrészlet (telek) és az itt felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes társasházörök-lakások mindegyik tulajdonosait a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál felüntetett hányadrész arányában illeti.

Fentiek alapján az egyes tulajdonosársak külön tulajdonát képezik általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a lakást határoló falakon belüli nyertek elhelyezést és szerkezeti segítségükben az öröklakást alkotják. Ide értendők a külön illetőségűek belső határfalának része, a homlokzati falak vakolása, a lakás területén lévő nyílászárúszerkezetek.

2. A közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányad.

B. KÜLÖN TULAJDON

Az egyes öröklakások leírása után felüntetett tulajdoni hányad a tulajdonosársakat a megjelölt közös földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszereléseivel az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonosársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával -.

MA¹ 1. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 1.számmal jelölt alagsorban lévő raktárhelyiség 10 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 15/1000 tulajdoni hányad.

MA¹ 2. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 2.számmal jelölt alagsorban lévő raktárhelyiség 8 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 12/1000 tulajdoni hányad.

MA¹ 3. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 3.számmal jelölt alagsorban lévő raktárhelyiség 21 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 32/1000 tulajdoni hányad. *MA¹ 3. 1123 #1664 a Sz. Tt. 2 Péntek József*

4. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 4.számmal jelölt alagsor 1.szám alatt lévő, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 49/1000 tulajdoni hányad.

Magyar Norina Mellé Hírd 91. sz. 01.

5. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 5.számmal jelölt földszinten lévő üzlethelyiség, mely áll: irodahelyiségből, műhelyből, előtérből, ruhahatárból, WC-fülkéből 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 57/1000 tulajdoni hányad. *Vigy Lajos*

6. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 6.számmal jelölt magasföldszint 1.szám alatt lévő, szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 37 m² alapterülettel a hozzá tartozó 2,00 m²-es (1,00 m²) erkéllyel és 4,83 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 61/1000 tulajdoni hányad. *Szalavay Károly*

7. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 7.számmal jelölt magasföldszint 2.szám alatt lévő, 2 szobából, felszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 78 m² alapterülettel a hozzá tartozó 4,43 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 123/1000 tulajdoni hányad. *Zsolt János*
Kolay Jánosné

8. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 8.számmal jelölt I.emelet 1.szám alatt lévő, 2 szobából, 2 felszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 83 m² alapterülettel a hozzá tartozó 3,80 m² (2 m²) erkéllyel és a 4,93 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 133/1000 tulajdoni hányad. *Lehel Sándor*
Jávor Péter

9. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 9.számmal jelölt I.emelet 2.szám alatt lévő, 2 szobából, felszobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 78 m² alapterülettel a hozzá tartozó 3,80 m²-es (2 m²) erkéllyel és a 4,83 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 126/1000 tulajdoni hányad. *Mé*
Mályán Géza

10. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 10.számmal jelölt II.emelet 1.szám alatt lévő, 2 szobából, 2 felszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 83 m² alapterülettel a hozzá tartozó 3,80 m² (2 m²) erkéllyel és a 4,43 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 133/1000 tulajdoni hányad. *Réti László*
Dr. Verébny Péter

11. A Magyar Állam tulajdonát illeti a terveken 11.számmal jelölt II.emelet 2.szám alatt lévő, 2 szobából, felszobából, hallból, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 78 m² alapterülettel a hozzá tartozó 3,80 m²-es (2 m²) erkéllyel és 4,83 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 126/1000 tulajdoni hányad. *Tóth László*
Freidmanné Kollai Éva

Róka
Tóka

12. A Magyar Állam tulajdonát illeti a tervekben 12. számmal jelölt III. emelet 1. szám alatti, 2 szobából, 2 felszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklékés 83 m² alapterülettel a hozzá tartozó 3,90 m²-es (2 m²) erkéllyel és 4,83 m²-es (2 m²) tárolóval, valamint a közös tulajdonból 133/1000 tulajdoni hányad. *Dr. Szendrői János*

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Ingatlankezelő Vállalat kérti fogja a Földhivataltól, hogy a társasház alapítási jegyzébe, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építéshyveszkeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I.-XIV. sorszám alatti egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklékeket a közös tulajdonban maradó vagyronból felüntetett tulajdonnal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlan jegyezze be az ingatlannyilv.-ba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonban vannak (társasházöröklékés). Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonban vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonban van a telek is a használat megosztásával. A társasházöröklékés illetve a közös tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklékés és a közös tulajdonban lévő vagyonevészek eszmei hányada egyéséget képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdon át ruházni.

1. Birtoklás, használat, rendelkezési jog, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház öröklékésére, helyiségre 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 feltehető. A külön tulajdonban lévő öröklékés értékesítése esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog.

2. A közös tulajdonban lévő telek, épületeszkek birtoklása, használata

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

A tulajdonostársak ettől eltérőleg is megállapodhatnak, azonban a telekrész, vagy valamely épületeszkek kizárólagos használata nem változthat a vagyonevészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületeszkek használatát kizárólagos használata nem változtat a vagyonevészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületeszkek használatát kizárólagosan, többlet használata arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizet.

3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklékésben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklékés tulajdonosának jogát vagy jogos érdekeit sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

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

4. A közös tulajdonban lévő teltek, épületek, berendezések, felszerelések fenntartásával/karbantartásával, felújításával/ járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A.pontjában I. - XIV. sorszám alatt felvett teltek, építmények, berendezések és felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költségeket tulajdoni hányaduk szerinti 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 berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségeket az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

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

Ha az érintélt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érintélt tulajdonostárs megteheti.

6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a tulajdonostársak állapítják meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasnávól adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostársal egyetemlegesen felelős.

7. A társasházközösség ügyének intézése

A társasházközösség ügyében 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 használatában való megterheléshez,
3. Az alapító okirat módosításához,
3. A közös tulajdon megszüntetéséhez.

Ha a törvény szövebéseges határozatot kíván meg, és a határozat az okserű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megáthadhatja, a határozat érvénytelenségének megállapítása irán - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül -