



Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

E. ... 1111 ...	
Érkezés ideje:	1996 02. 23. <input type="checkbox"/>
Ügyirat száma:	60699
Melléklet:

Társasháztulajdönt alapító okirat

Budapest, II.ker. Budakeszi út 7. (5.)

1996

Budapest II. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, II.ker. Budakeszi út 7. (5.)

I. Általános rendelkezések

A Fővárosi II.kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló budapesti II.ker. 299 sz.tulajdoni lapon nyilvántartott 10999/4 hrsz-ú, természetben Budapest, II.ker. Budakeszi út 7. (5.) szám alatti házingatlant a mellékelt tervrajzok és műleírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.Közös és külön tulajdon**A. Közös tulajdon:****1. A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek	1672 m²
II. Alap- és felmenő falak, válaszfalak, kémények	
III. Közbenső és zárófödémek burkolat nélkül	
IV. Tetőszerkezet (tartószerkezet és héjalás)	
V. Bádogos szerkezetek	
VI. Külső homlokzatvakolat és lábazat	
VII. Víz, csatorna, gáz és elektromos fővezetékek a külön tulajdonú illetőségek ágvezetékeinek leágazásáig, illetve a fogyasztásmérő órájáig	

Közös tulajdon az A. épületben:

VIII. Kerítés, kapu, épület körüli járda	
IX. Külső előlépcső	12.00 m²
X. Lépcsőház	41.40 m²
XI. Tároló	11.00 m²
XII. Padlástér	
brutto	152.70 m ²
netto	110.80 m ²
XIII. Tároló	6.20 m²
XIV. Lapostető	69.20 m²

Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon**A.épület:**

1. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **1.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/1 számú tulajdoni lapon 10999/4/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) A.ép. **fsz.1.sz.** alatti 1+1/2 szobás, 62.10 m² (kerekítve: **62 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: lakóelőtér, konyha, fürdőszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból **86/1000** hányad.
2. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **2.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/2 számú tulajdoni lapon 10999/4/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) A.ép. **fsz.2.sz.** alatti 2 szobás, 68.90 m² (kerekítve: **69 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előtér-konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból **96/1000** hányad.
3. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **3.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/3 számú tulajdoni lapon 10999/4/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) A.ép. **I.em.1.sz.** alatti 2 szobás, 77.30 m² (kerekítve: **77 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba, gardrob helyiségekkel és a közös tulajdonból **107/1000** hányad.
4. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **4.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/4 számú tulajdoni lapon 10999/4/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) A.ép. **I.em.2.sz.** alatti 2 szobás, 59.90 m² (kerekítve: **60 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekkel és a közös tulajdonból **83/1000** hányad.
5. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **5.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/5 számú tulajdoni lapon 10999/4/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) A.ép. sz. alatti, 338.50 m² (kerekítve: **339 m²**) hasznos alapterületű **üzlethelyiség** a hozzá tartozó - a műszaki dokumentációban feltüntetett - helyiségekkel és a közös tulajdonból **470/1000** hányad.

B.épület:

6. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **6.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/6 számú tulajdoni lapon 10999/4/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) B.ép. **fsz.1.sz.** alatti 1 szobás, 32.40 m² (kerekítve: **32 m²**) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha-előtér, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, 17.60 m² pincei tárolóval, 32.00 m² tetőszintű loggiával, 10.40 m² tárolóval, együttesen 62.40 m² (kerekítve: 62 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból **86/1000** hányad.

C.épület:

7. A Bp. II.kerületi Önkormányzatot illeti a terveken **7.** számmal jelölt, Budapest II.ker. 299/7 számú tulajdoni lapon 10999/4/C/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II.ker. Budakeszi út 7. (5.) C.ép. sz. alatti, 52.00 m² (kerekítve: **52 m²**) hasznos alapterületű **üzlethelyiség** a hozzá tartozó: előszoba, közlekedő, konyha, nyitott-fedett konyha, fürdőszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból **72/1000** hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Bp. II.ker-i Önkormányzat a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - **I-XVII.** sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint - jegyezteti be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**1. A társasháztulajdon egysége**

A társasházban lévő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás)

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a 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.

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

Az 1-4.sz. albetét mindenkori tulajdonosát kizárólagos használati jog illeti meg a telekhasználati térrajz szerinti "A" jelű telekrészre.

Az 5.sz. albetét mindenkori tulajdonosát közösen illető kizárólagos használati jog illeti meg a telekhasználati térrajz szerinti "B" jelű telekrészre.

A 6.sz. albetét mindenkori tulajdonosát közösen illető kizárólagos használati jog illeti meg a telekhasználati térrajz szerinti "C" jelű telekrészre.

A közös tulajdonban álló épületrészek 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 közgyűlési többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását. E hozzájárulás nem pótolja az építési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben 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 A. pontjában ^{XIV. §} I-XVII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettségét a lakás, helyiség bérletjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetve befolyásolja más öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket a tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megtelheti.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségtartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése

- A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

- A közgyűlés határoz:

a./ A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,

b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,

c./ az év közben terven kívül felmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott - összeghatárt meghaladó munkák elvégzéséről,

d./ a felújítási alap képzéséről és annak esedékességéről,

e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f./ az alapító okirat módosításáról,

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,

h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,

i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról,

j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,

k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk alapján számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A döntés a hányadok és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Szavazati egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

- Egyhangú határozat szükséges

a./ az alapító okirat módosításához,

b./ az ingatlan, épület teljes felújításáról, (a teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg.),

c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

d./ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését 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 indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét, a közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani, a közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

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 köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

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 megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fent.

A közös képviselő köteles alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársától utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgathatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségeihez képest teljesítheti.

Intézkedésével szemben a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges elszámolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő képviseli társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok, és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapításáért indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képvisellel más szervezeteket is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

11. Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977. 11.sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

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 rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építéséhez, létesítéséhez.

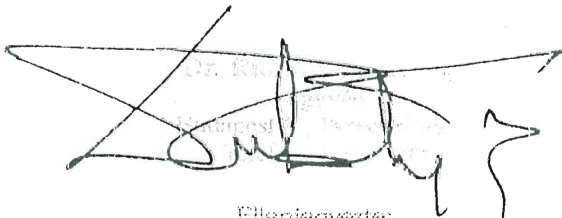
A tulajdonostársak az ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

12. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás


Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1996. január 26.

a II. ker. Önkormányzat megbízásából:



Ellenjegyezte:
dr. Rubowaszy György ügyvéd



dr. Petrovics József
ügyvezető
Város FM Kft