

Ök. 220
7.137

Társasháztulajdonít alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 6544 sz. tulajdoni lapon, 86972 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Bethlen G. u. 103. alatti, a Fővárosi XV. kerületi önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII.sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori 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 közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelt műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 1214 m².
- II/A. Al- és felépítmény, külső-, belső teherhordó és válaszfalak.
- II/B. Al- és felépítmény, külső-, belső teherhordó és válaszfalak.
- II/C. Al- és felépítmény, külső-, belső teherhordó és válaszfalak.

- III/A. Közbülső pincefödém burkolat nélkül és a zárófödém.
- III/B. A zárófödém.
- III/C. A zárófödém.
- IV/A. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- IV/B. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- IV/C. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- V/A. Padlástér a padlástlépcsővel, ami részben közös a pincelépcsővel.
- V/B. Padlástér a padlástlépcsővel.
- V/C. Padlástér, mobil padlástlétra.
- VI/A. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek, TV antenna és azok tartozékai.
- VI/B. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek, TV antenna és azok tartozékai.
- VI/C. Kémények, gépészeti szerelvények, villámvédelmi szerkezetek.
- VII/A. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- VII/B. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- VII/C. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- VIII/A. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.
- VIII/B. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.
- VIII/C. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.
- IX. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói és az épület felszerelési tárgyak (szeméttárolók, stb.).
- X. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdon fogyasztásmérőig.
- XI. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XII. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XIII. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú leágazásig.
- XIV/A. Pincei tárolók (30.06 m²), közlekedők (8.00 m²) és lépcsők (3.30 m²).
- XV. Kapualj (22.00 m²).
- XVI/A. Közlekedő (25.80 m²).
- XVII/B. Tárolók (16.40 m²).
- XVIII. Régi ürgödrös árnyékszékek.
- XIX. Közös WC (10.12 m²).
- XX. Bejárati kapu és a kerítések.
- XXI. Épület körüli járdák és egyéb térburkolatok.

2) A közös tulajdon 357/357, azaz háromezázötvenhét/háromezázötvenhét tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

"A" jelű épület:

1. Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 1. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 30/357 eszmei hányad.
2. Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 43/357 eszmei hányad.
3. Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 31/357 eszmei hányad.
4. Az önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint konyha, előszoba, fürdőszoba+WC és kamra mellékhelyiségből álló, 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 47/357 eszmei hányad.

"B" jelű épület:

5. Az önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 5. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha mellékhelyiségből álló, 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 30/357 eszmei hányad.

6. Az önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 6. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha (zuhanyozó) mellékhelyiségből álló, 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 30/357 eszmei hányad.

7. Az önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 7. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 32/357 eszmei hányad. T

8. Az önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 8. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, fürdőszoba+WC és kamra mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 29/357 eszmei hányad. T

9. Az önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 9. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 29/357 eszmei hányad. T

10. Az önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 10. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 29/357 eszmei hányad.

"C" jelű épület:

11. Az önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt Bethlen G. u. 103. földszint 11. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint konyha mellékhelyiségből álló, 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 27/357 eszmei hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XXI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakások, a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként kerüljenek bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban levő lakások 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 a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra illetve 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 épülethez tartozó telek és 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 eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

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

A társasháztulajdon alapítás nem érinti az alapítás előtti közös használatú helyiségeken, vagy területek felett, vagy azok egy részén jogszerűen szerzett használati jogot. Vita esetén a közgyűlés dönt.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

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 a jelen alapító okirat II. fejezetének A. pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik, kivéve ha a közgyűlés másként határoz.

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, ha a közgyűlés másként nem határoz.

6. Az öröklakások költségeinek viselése

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

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

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

7. A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét - a szükségletnek megfelelően - a közgyűlés határozza meg.

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

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági elbírásokat 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, a házingatlan felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,

- c) az év közben terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- 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, valamint a közös tulajdonban lévő telek illetve egy részének hasznosításáról,
- j) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükség szerint, 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 arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Egy-egy külön tulajdont egy szavazat illet meg, de a döntés a tulajdoni hányadok, nem pedig a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti 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 egybehívni, 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.

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

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére 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 épületingatlan teljes felújításáról (a teljes felújítás fogalmát, amíg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg),
- c) a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d) az egész ingatlan megterheléséhez.

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. Közös képviselő (intéző bizottság),
számvizsgáló bizottság

A közös ügyek vitelére közös képviselőt, vagy intéző bizottságot kell választani. A gazdálkodás ellenőrzésére számvizsgáló bizottság választható.

A közös képviselőt illetve az intéző bizottság elnökét és tagjait, a számvizsgáló bizottság elnökét és tagjait a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő ill. az intéző bizottság dönt. A közös képviselő (intéző bizottság elnöke) a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt (intéző bizottság elnökét) a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke és tagjai, a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai) részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg, amely díjazásokat és készkiadásokat a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A tisztségviselők megbízatásának időtartamáról a közgyűlés dönt.

A közös képviselő (intézőbizottság) 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 fenn.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles az alapító okirat szerint közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.

A közös képviselő (intéző bizottság) az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő (intéző bizottság) intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás 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 a közös képviselő (intéző bizottság) részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket 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 megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel más szervet is megbízhat.

11. Egyéb rendelkezések

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

A társasház-tulajdonra az 1977. évi 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 építésükhöz, létesítésükhöz.

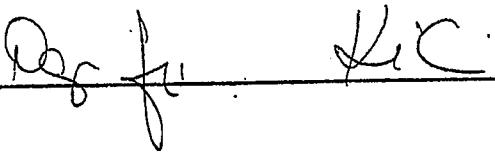
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

12. Illetékkifizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

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

Budapest, 1997. szeptember 2.

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviseletében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) nevében:



Készítette és ellenjegyezte:



Deliné, dr. Csillag Anikó
ügyvéd

Deliné dr. Csillag Anikó
ügyvéd

8229 Csopak, Balaton u. 30.
Tel.: 87-446-134 Fax: 87-446-975
Mobil: 06 47-666