

Társasház tulajdon alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 6406 sz. tulajdoni lapon, 86830 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Palánk u. 119. (Dugonics u. 44.) alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló ház-ingatlant, 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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, 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 tulajdonban 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: 363 m².
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Közbulcső földem burkolat nélkül és záróföldem.

- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Tetőszerkezet a tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- VIII. A padlástér a padlásléposóval, ami részben közös a pincelejárattal.
- IX. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- X. Elektromos fűvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XI. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, kerti csap.
- XII. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XIII. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XIV. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XV. Lemezházias WC blokk (2 db WC-vel 6.25 m²).
- XVI. Pinceléposók (7.01 m²), közlekedők (38.90 m²) és tárolók (81.66 m²).
- XVII. Bejárati kapu, kapualj (18.26 m²) és kerítés.
- XVIII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

2)

A közös tulajdon 213/213, azaz kettőszáztizenhárom/kettőszáztizenhárom tulajdoni hányacból áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1.

Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 1. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 32/213 eszmei hányad.

2.

Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából, T valamint konyha mellékhelyiségből álló, 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 32/213 eszmei hányad.

3.

Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, T valamint konyha mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 29/213 eszmei hányad.

4.

Az önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, T valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 27/213 eszmei hányad.

5.

Az önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 5. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha, előszoba és WC mellékhelyiségből álló, 55 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 55/213 eszmei hányad.

6.

Az önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 6. ajtó alatti, 1 szobából, T valamint konyha mellékhelyiségből álló, 23 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 23/213 eszmei hányad.

7.

Az önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt Palánk u. 119. földszinti, 4 (négy) helyiségből álló, 15 m² alapterületű műhely (öltöző), valamint a közös tulajdonból 15/213 eszmei hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőtestületében 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-XVIII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként kerüljenek bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a 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 külön tulajdonban levő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga, elvásárlási jog

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.

A külön tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elvásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a "kivülállót" megelőzi.

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 többlethasználat 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 illetve helyiségében építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás illetve helyiség 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 (helyiségek) költségeinek viselése

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

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás (helyiség) 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 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, a házigatlan 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 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 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 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.

Egyhánaú 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 gazdalkodás 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. Kívánásaikat 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 nátralekót, 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 megszüntetését 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.

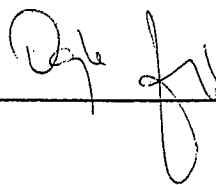
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perек eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

12. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

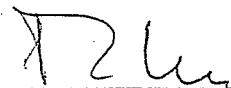
Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1997. november 14.

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

 KIC

Készítette és ellenjegyezte:



Deline dr. Csillag Anikó
ügyvéd

Deline dr. Csillag Anikó
ügyvéd

8229 Csopak, Balaton u. 30.
tel.: 87-446-134 Fax: 87-446-975

1997.11.14. 11:36

MŰSZAKI LEÍRÁS

a Budapest XV. ker. 6406 sz. tulajdoni lapon 86830 hrsz. alatt felvett, természetben: Budapest, XV. Palánk u. 119. (Dugonics u.44.) szám alatt fekvő ingatlan társasház alapító okiratához.

I. Az előzmények ismertetése

Jelen műszaki leírás a 2 tervlapból álló felmérési tervdokumentáció részét képezi, azzal együtt kezelendő. Az elkészült felmérési tervdokumentáció célja az épület terjedelmi adatainak (bérlemények, közös területek, stb.) egyértelmű meghatározása. A műszaki állapot kizárólag szemrevételezés alapján kerül ismertetésre, helyszíni vizsgálat, szerkezetfeltárás nem készült. A nem látható épületszerkezetek (alapozás, fűdémszerkezetek, stb.) az építési korra, az épület jellegére, stb. vonatkozó jellemzők alapján kerültek valószínűsítésre.

II. Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota

1. Általános ismertetés:

Az építési ingatlan rendezett, szilárd útburkolattal, töredezett beton járdaburkolattal ellátott kisforgalmú mellékutcában, a Palánk utca és a Dugonics utca által határolt területen található.

Az ingatlan a közúti tömegközlekedési eszközök megállójától és az üzletközponttól 5 pernyi távolságra fekszik, szakorvosi rendelő és egyéb közintézmények 1-3 autóbusz megállónyi távolságra vannak.

Az ingatlanon a járdavonalakra zártsorúan és az oldalhatárra kiépült 6 lakásos lakóépület van. Az épületben a Dugonics utcára nyíló további 1 db műhely-öltözőhelyiség is található. Az épület 1910-ben épült, felújítva az utóbbi évtizedekben nem volt.

Az épület Palánk utcai falán vésett kétszárnyú, felülvilágító kapu van. Egy lakás a kapualjából, a többi lakás az udvarról nyílik. A komfort nélküli lakások ellátására az udvarban telepített 2 részes acéllemez falu (konténer-) WC szolgál.

A zárt udvart a Dugonics utcai szomszédos ingatlantól magas téglakerítés határolja. Az udvar beton térburkolattal van burkolva, a kapualjban szintén beton burkolat van. Az épület részben alapincézett. Az ingatlan közművesített. Közüzemi víz, és elektromos áram be van vezetve. A használati szennyvíz a közcsatorna hálózatba be van kötve. A gázhálózatra szintén rá van kötve az ingatlan, a fűtés parafet konvektorokkal történik. A kis udvar térburkolata különösebb gondozást nem igényel, növény nincs az udvarban.

2. Az épület szerkezeti ismertetése:

Alapozás: Az épület beton sávalapozással épült. Vízesigetelése előregedett. A pince főfalai kavicsbetonból épültek. A főfalak minősége gyenge, a betonfal morzsolódik. A pince földeme acélgerendák közé épített sík betonfödém, állaga kielégítő. Padlózata döngölt agyag. A pincerekeszek homlokfala téglából, a válaszfalak deszkából épültek.

Felmenő szerkezet: Az épület hosszfófalas szerkezeti rendszerben, kisméretű téglából és mészhomok téglából épült. A határoló falak 38 cm vastagok, a válaszfalak féltégla szélesek.

A lakások falai vizesek, salétromosak, több lakásban a vakolat 40-50 cm magasságig a téglától elvált. Néhány lakásban a tapéta a vizes falról letáskásodott.

Födém: Az épület földeme borított gerendafödém, a padlástérben salak feltöltéssel, alulról deszkával burkolva, nádpallózva és vakolva. A földém szinte minden lakásban meghajlott, a mennyezeti hajlatokban és a mennyezeti sikon repedések láthatók.

Tetőszék: Az épület tetőszéke az utcai fronton süllyesztett, kétállásos, kötőgerendás, közepes hajlású, összetett nyeregterű, az udvari épületszárnyé bakducos félnyeregterű. A tetőszék az udvarban gerendavéges, a gerendavégek kb. 1.5 m-re nyúlnak előre. A széles párkányzat deszkaborítással, nádpallóval burkolva, az ereszaljak vakolva. A vakolat az ereszaljra nagy foltokban hiányzik, a korhadt deszkaborkolat látható. Helyenként a vakolattal együtt a nádpallózás is levált.

A tetőszék faanyaga a cseréphiák miatti beázások következtében helyenként penészfoltos, előregedett.

Héjazat: A lakóépület hódfarkú cseréppel van fedve. A cserépfedés sok helyen sérült, különösen az udvari tetősíkon. A fedés hézagos, több cserép a lécekről lecsúszott, helyenként törött cserepek láthatók. A kémények körül szintén láthatók tetőfedési hibák.

Kémények: A tetősíkon kívüli kéménytestek fagykárosultak, a felső téglasorok közül az ágyazóhabarcs kifagyott, néhány kéményfej betonja elvékonyodott, helyenként repedt.

Homlokzat: Az utcai homlokzaton 60 cm-es vörös mészkő lábazat van, a lábazat több helyen törött, repedezett. A külső homlokzat dörzsölt, szinezett habarccsal vakolva. Az ereszalj vakolata a széldecskák mentén több helyen levált. Az udvari falak lábazat nélküliek, mészhabarcs simításúak, meszeltek. A vakolat a belső falfelületekről nagy foltokban hiányzik. Az elektromos védőcsövek hornyai elvakolatlanok. Az udvari ereszalj vakolata nagy foltokban leázott, az ereszalj nyers deszkázata látható.

Az ingatlan bejárati kapuja kétszárnyú vésett kapu, erősen elhasználódott állagú. A műhely-öltöző bejáratát lemezredőny védi. A lakások ablakai kapcsolt gerébtokos, kétszárnyú ablakok. A Palánk utcai ablakok bukó felülvilágítóval, esslingeni redőnyvel szereltek, a Dugonics utcai ablakok kétszárnyú felülvilágítóval, redőny nélküliek.

A bejárati pallótokos vésett ajtók szimpla ajtólaposak, parapetig üvegezettek, nyitható felülvilágítóval készültek. Allaguk gyenge. A külső és belső nyílászárók záródása, légzárása nem kielégítő, mázolásuk kopott, vasalásuk előregedett.

Burkolatok: A kapualjban beton burkolat, az udvarban beton térburkolat van. A burkolatok állaga kielégítő. A szobák burkolata 3 lakásban hajópadló, 3 lakásban parketta. A műhely burkolata simított beton. A hidegpadlós helyiségek burkolata mozaiklap. A hajópadló több lakásban előregedett, cserére szorul.

Épületgépészet: Az ingatlan közművesített. Az ivóvíz gerincvezeték horganyzott acélcső, a bekötések szintén hg. acélcsőből készültek. A házi szennyvíz a közcsatorna hálózatba be van kötve. A csapadék az utcai homlokzaton kiköpőkkel van elvezetve, az udvarban a csatornába van kötve. Városi gáz az épületbe be van vezetve. A gáz gerincvezeték varrat nélküli hegesztett acélcső, mázolva. A fűtés parapet konvektorokkal történik. A házvilágítás nem működik, a kapu felcsengető, kapunyitó rendszer üzemképes. A lakások elektromos vezeték hálózata védőcsőben, néhány lakásban ma már szabványon kívüli vezetékkel szerelve. Több lakásban a vezeték hálózat és a szerelvények teljes felújítása szükséges.

III. Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

Közös tulajdonba kerülnek az I-XVIII. sorszám alatt felsorolt tételek, építményrészek, berendezések és felszerelések, a következők szerint:

- I. Telek: 363 m².
- II. Al- és felépítmény, külső, belső teherhordó és válaszfalak.
- III. Közbülső födém burkolat nélkül és zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek.
- V. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
- VI. Külső homlokzat felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetek.
- VII. Tetőszerkezet a tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- VIII. A padlástér a padlástlépcsővel, ami részben közös a pincelejárattal.
- IX. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói.
- X. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XI. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, kerti csap.
- XII. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.

- XIII. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XIV. Épületfelszerelési tárgyak (zászlók, létrák, stb.) leltár szerint.
- XV. Lemezházás WC blokk (2 db WC-vel 6.25 m²).
- XVI. Pincelépcsők (7.01 m²), közlekedők (38.90 m²) és tárolók (81.66 m²).
- XVII. Bejárati kapu, kapualj (18.26 m²) és kerítés.
- XVIII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.

IV. Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alábbi helyiségek és öröklakások, a következők szerint:

1.

A terveken 1. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint

1. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba 16.14 m²

konyha 11.39 m²

fürdőszoba+WC 4.21 m²

Ö s s z e s e n 31.74 ~ 32 m² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 32/213 tulajdoni hányad.

2.

A terveken 2. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint

2. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba 21.33 m²

konyha 11.13 m²

Ö s s z e s e n 32.46 ~ 32 m² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 32/213 tulajdoni hányad.

3.

A terveken 3. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint

3. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba 22.67 m²

konyha 6.00 m²

Ö s s z e s e n 28.67 ~ 29 m² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 29/213 tulajdoni hányad.

4.

A terveken 4. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint

4. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba 17.42 m²

konyha 6.84 m²

fürdőszoba+WC 2.52 m²

Ö s s z e s e n 26.78 ~ 27 m² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 27/213 tulajdoni hányad.

5.

A terveken 5. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint

5. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba 17.67 m²

szoba 17.37 m²

konyha 12.23 m²

előszoba 7.13 m²

WC 0.88 m²

Ö s s z e s e n 55.28 ~ 55 m² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 55/213 tulajdoni hányad.

6. A terveken 6. számmal jelölt Palánk u. 119. földszint 6. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	14.85 m ²
konyha	8.62 m ²
összesen	23.47 ~ 23 m ² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 23/213 tulajdoni hányad.

7. A terveken 7. számmal jelölt Palánk u. 119. földszinti műhely (öltöző), amely az alábbiakból áll:

öltöző	10.85 m ²
előtér	1.68 m ²
WC	0.98 m ²
zuhanyozó	1.40 m ²
összesen	14.91 ~ 15 m ² alapterülettel,

valamint a közös tulajdonból 15/213 tulajdoni hányad.

V. Egyéb adatok

Az ingatlan 213/213 hányadból áll.

A tulajdoni hányad számítás az alábbiak szerint történt:

- A lakások és a műhely alapterületét 1-szeres szorzóval vettük figyelembe.

Budapest, 1997. november 11. napján



aláírás

UNICENT Kft.
Budapest XV.,
Bethlen G. u. 2