

# Társasháztulajdont alapító okirat

## I.

### Általános rendelkezések

A Palota Holding Rt., Budapest, Pattogós u.4/a., a 6541 sz. tulajdoni lapon, 86969 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV.ker. Mezőhegyes u. 98. alatti, a Főv.XV. ker.Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az önkormányzat képviseletében, és mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelt műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 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 1082 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenőfalak, pillérek, kémények, szellőzők.

- III. Körbemenő födém burkolat nélkül, valamint a zárófödém.
- IV. Tetőn kívüli kémények szellőzők és kéményfedkövek.
- V. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegély, párkányfedések, könyöklők, függő és lefolyócsatornák).
- VI. Közös padlástér, padlásfeljáró és pincelejáró.
- VII. Közös pince (romos).
- VIII. Bejárati kapu.
- IX. Házvilágítási berendezések.
- X. Levélszekrények, kukásedények.
- XI. Telket határoló kerítés.
- XII. Külső homlokzat és lábazat épület körüli járda.
- XIII. Elektromos fővezeték ELMŰ lecsatlakozásától a külön tulajdon fogyasztásmérőig.
- XIV. Össznyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XV. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.

2)

A közös tulajdon 1000/1000, azaz egyezer/egyezer tulajdoni hányadból áll.

#### B. Külön tulajdon

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

1.

Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 1. ajtó alatti, 2 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és konyha mellékhelyiségből álló, 44 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 150/1000 eszmei hányad.

2.

Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és főzőfülke mellékhelyiségből álló, 44 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 149/1000 eszmei hányad.

3.

Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból

97/1000 eszmei hányad.

4.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából és 2 felszobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és konyha mellék helyiségből álló, 64 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/1000 eszmei hányad.

5.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 5. szám alatti, eladótér, 2 raktár, előtér (mosdó), zuhany helyiségből álló, 112 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, valamint a közös tulajdonból 386/1000 eszmei hányad.

### III.

#### Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Palota Holding Rt. a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XV. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be 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 kö-

zős 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, elővásárlási 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 elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a "kívülállót" 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 vagyónrészek 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.

## 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 vagyónrészből 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.

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. Az 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 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 házingatlan felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékes-ségéről,
- 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 egy-

harmada 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

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 időszakról 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, amely díjazásokat és készkiadásokat a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A tisztségviselők 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 fenn.

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

A közös képviselő 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 intézkedését megváltoztathatja.

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

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet 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.

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

### 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 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, 1992.március 26.

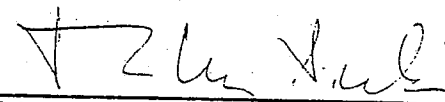
A Palota Holding Rt. képviseletében:

PALOTA-HOLDING RT.  
1153 Bp., Fátorgós u.4/a.

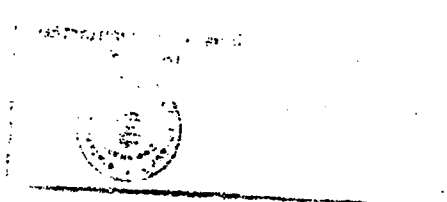
  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Készítette és ellenjegyezte:

  
Deliné dr. Csillag Anikó  
jogtanácsos

Deliné dr. Csillag Anikó  
jogtanácsos  
UNICENT Kft.  
1153 Bp., Hubay Jenő tér 1.



# MŰSZAKI LEÍRÁS

a Budapest XV. ker. 6541 sz. tulajdoni lapon 86969 hrsz. alatt felvett, természetben: Budapest, XV. ker. Mezőhegyes u. 98. szám alatt fekvő ingatlan alapító okiratához.

## I. Az előzmények ismertetése

Jelen műszaki leírás a .1. 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, fűdém szerkezetek, stb.) az építési korra, az épület jellegére, stb. vonatkozó jellemzők alapján kerültek valószínűsítésre.

## II. Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota

### 1.) Általános ismertetés:

Az ingatlan a Mezőhegyes utca és a Szerencs u. találkozásánál található.

Az épületben 4 db lakás van és egy üzlet. Az üzletnek külső utca bejárata van, a Szerencs és a Mezőhegyes utcai sarokról. A lakások egy külső utcai kapun át megközelíthető belső udvarról nyílnak L alakban. A lakások komfortosak, melyeket részben a lakók saját költségen alakítottak ki.

Az épület földszintes, magastetős és alápincézett.

A tető teljesen üres.

A pince romos, használaton kívül van.

### 2.) Az épület szerkezeti ismertetése:

A lakóház 1902-ben épült, azóta teljes felújításra nem került sor.

Alapozás: Az felmérés során feltárás nem készült, valószínű (QÉR adatai alapján), hogy téglasávalap.

Felmenő teherhordó szerkezet: Az épület teherhordó falas szerkezetű. A homlokzati falvastagság 51-45 cm, egyébként 45-25 cm. A fal égetett téglából van.

A válaszfalak általában féltégla szélesek, előre vakolt téglából készültek, de az újabb átalakításoknál, már válaszfallapokat használtak. (6-10 cm vastag).

A falak alatt a szigetelés nem megfelelő, ezért sok helyen nedvesednek.

Födémszerkezet: A pince feletti földem téglá. A lakások felett borított fagerendás földem van, alul nádpallózva és vakolva. A földem sok helyen repedt, és helyenként meghajlott.

Fedélszerkezet: A tető L alakú nyeregtetű óromfallal. A tetőszerkezet kétállásos fa fedélszerkezet, hornyolt cserépfedéssel. A fedélszerkezet és a fedés sok helyen javításra szorul.

Nyílászárók: A bejárati kapu acéltokos acélajtó. Az épület többi nyílászárója, mind fa szerkezetű. A homlokzati nyílászárók kaposolt gerébtokosak, kívülről barnára mázoltak. A lakások belső ajtóit vegyes szerkezetűek, szinte mindenféle típus megtalálható benne. Általában a nyílászárók felújításra szorulnak.

Padló és falburkolatok: A szobák parkettázottak. A hidegpadlós helyiségek eredendően márványmozaikkal fedettek, de a lakók ezt sok helyen PVC-vel fedték. A konyhák hiányos falburkolatát néhol kiegészítették. Az újonnan kialakított fürdőszobákban mázas kerámia vagy mettlachi van.

Homlokzat: A homlokzat szürke vakolt, az utcai szárnyon téglaburkolattal, a lábazat itt tömb mészkő, a párkányzat alulról vakolt.

Az udvari homlokzat szerényebb, cementvakolat lábazat és sima szürke vakolt homlokzattal.

Közművesítettség: A lakóépületben bent van a víz, a gáz és a villany, szennyvíz csatorna azonban nincs. Így emésztőgödört kellett kialakítani.

Fűtés: A fűtés eredetileg vegyes tüzelésű cserépkályhakkal, kályhakkal történt, a gáz bevezetése óta azonban HÉRA fűtést és konvektorokat alakítottak ki.

### III. Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

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

- I. Telek 1082 m<sup>2</sup>.
- II. Alap és felmenőfalak, pillérek, kémények, szellőzők.
- III. Körbemenő földem burkolat nélkül, valamint a záróföldem.
- IV. Tetőn kívüli kémények szellőzők és kéményfedkövek.
- V. Bádógszerkezetek (kéményszegélyek, falszegély, párkányfedések, könyöklők, függő és lefolyócsatornák).
- VI. Közös padlástér, padlásfeljáró és pincelejáró.
- VII. Közös pince (romos).
- VIII. Bejárati kapu.

- IX. Házvilágítási berendezések.
- X. Levélszekrények, kukásedények.
- XI. Telket határoló kerítés.
- XII. Külső homlokzat és lábazat épület körüli járda.
- XIII. Elektromos fővezeték ELMU lecsatlakozásától a külön tulajdon fogyasztásmérőig.
- XIV. Ösznyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XV. Gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.

#### IV. Külön tulajdon

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

1.

A terveken 1. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 1. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	23.17 m <sup>2</sup>
szoba	12.42 m <sup>2</sup>
előszoba	3.25 m <sup>2</sup>
fürdőszoba+WC	2.27 m <sup>2</sup>
konyha	2.50 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 43.61 ~ 44 m<sup>2</sup> alapterülettel.  
valamint a közös tulajdonból 150/1000 tulajdoni hányad.

2.

A terveken 2. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 2. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	26.20 m <sup>2</sup>
félszoba	7.40 m <sup>2</sup>
előszoba	3.93 m <sup>2</sup>
fürdőszoba+WC	3.50 m <sup>2</sup>
fűzőfülke	2.51 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 43.54 ~ 44 m<sup>2</sup> alapterülettel.  
valamint a közös tulajdonból 149/1000 tulajdoni hányad.

3.

A terveken 3. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 3. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	17.32 m <sup>2</sup>
konyha	9.07 m <sup>2</sup>
fürdőszoba+WC	1.87 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 28.26 ~ 28 m<sup>2</sup> alapterülettel.  
valamint a közös tulajdonból 97/1000 tulajdoni hányad.

4.

A terveken 4. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 4. ajtó alatti öröklakás, amely az alábbiakból áll:

szoba	24.06 m <sup>2</sup>
félszoba	11.53 m <sup>2</sup>
félszoba	11.53 m <sup>2</sup>
előszoba	5.40 m <sup>2</sup>
fürdőszoba+WC	3.22 m <sup>2</sup>
konyha	7.90 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 63.64 ~ 64 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 218/1000 tulajdoni hányad.

5.

A terveken 5. számmal jelölt Mezőhegyes u. 98. földszint 5. alatti üzlethelyiség, amely az alábbiakból áll:

eladótér	57.30 m <sup>2</sup>
raktár	21.11 m <sup>2</sup>
raktár	19.09 m <sup>2</sup>
előtér (mosdó)	1.99 m <sup>2</sup>
zuhany	1.83 m <sup>2</sup>

Ö s s z e s e n 112.32 ~ 112 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 386/1000 tulajdoni hányad.

#### V. Egyéb adatok

Az ingatlan 1000/1000 hányadból áll.

A tulajdoni hányad számításánál a lakások hasznos alapterülete 1-szeres szorzóval lett figyelembe véve.

Budapest, 1992. január 29. napján

**UNICENT Kft.**

1601 Budapest  
Hubay Jenő tér 1.

Z<sup>-3-</sup>U

aláírás