

A Budapest III.ker. Vöröskereszt u. 14. az. alatti ingatlanon lévő lakóház

## **TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATA**

Az ingatlan helyrajzi száma: 18267/9

Az ingatlan tulajdoni lap száma: 12.378

Az ingatlan kezelőjének neve: Főv.III.ker. Ingatlankezelő V.

címe: 1033. Budapest, Korvin O. tér 7

Törzskönyvi száma: 1-0011040

## **TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

### **I**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Főv. III.ker. Ingatlankezelő Vállalat 12378.számú tulajdoni lapon felvett 18267/9.hrsz. - alatti természetben Bp. III. ker. Vöröskereszt u. 14.sz. alatti Magyar Állam tulajdonában állóházingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./ Korm. sz. rendelet 2.§./2/ bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt műleírás szerinti 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 a jogával a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet alapján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi II. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

### **II.**

#### **KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON**

##### **A. Közös tulajdon**

I./ 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 632 m<sup>2</sup>
- II. Az épület alapja, teljes panelszerkezete, v. b. falai, válaszfalai, a kiválások, szigetelések, valamint egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések.
- III. Valamennyi, az épületben lévő közmű /víz, gáz, csatorna elektromos stb./hálózata a rákötéstől a fogyasztóig terjedően.
- IV. Árkád terület fsz-en 276,58 m<sup>2</sup>
- V: Előtér fsz-en 32,62 m<sup>2</sup>
- VI. Lift fsz-X-em-ig. 34,56 m<sup>2</sup>
- VII. Lépcsőház fsz - tetőszintig 211,81 m<sup>2</sup>
- VIII. Gépészeti szerelőakna szerelősinten 2,52 m<sup>2</sup>
- IX. Villanyóra helyiség fsz-en 12,18 m<sup>2</sup>
- X: Konténertisztító szoc. helyiség fsz-en 12,18 m<sup>2</sup>
- XI. Gyerekkocsi tároló fsz-en 10,42 m<sup>2</sup>
- XII. Szeméttároló fsz-en 9,61 m<sup>2</sup>
- XIII. Hő központ fsz-en és szerelősinten 182,61 m<sup>2</sup>
- XIV. Szerelősint 256,69 m<sup>2</sup>
- XV. Gépészeti szerelőakna –tető szintig 35,16 m<sup>2</sup>
- XVI. Fűtés szekrény szerelősinten 2,24 m<sup>2</sup>
- XVII. Szemétdobó I-X-ig. 25,90 m<sup>2</sup>
- XVIII. Ruhaszárító I-X-ig 37,90 m<sup>2</sup>
- XIX. Villanyóra szekrény I-X-ig 9,60 m<sup>2</sup>
- XX. Folyosó I-X-ig 278,40 m<sup>2</sup>
- XXI. Liftgépház tetőszinten 10,67 m<sup>2</sup>

2./ A közös tulajdon 3692/3692 azaz háromezer hatszázkilencvenkettő /háromezer hatszázkilencvenkettő tulajdoni hányadból áll. A felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonostársakat a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

### 3./ 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 társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, fel-szereléseivel az alábbiak szerint:

1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt I. 1 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt I. 2/a. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt I. 2.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. 3.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt I. 4. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt I. 5 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

7./ A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt II. 6 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

8./ A Magyar Államot illeti a terveken 8. számmal jelölt II. 7. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

9./ A Magyar Államot illeti a terveken 9. számmal jelölt II. 8.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

10./ A Magyar Államot illeti a terveken 10. számmal jelölt II. 9.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

11./ A Magyar Államot illeti a terveken 11. számmal jelölt II. 10. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

12./ A Magyar Államot illeti a terveken 12. számmal jelölt II. 11. sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

13./ A Magyar Államot illeti a terveken 13. számmal jelölt III. 12. sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

14./ A Magyar Államot illeti a terveken 14. számmal jelölt III. 13. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

15./ A Magyar Államot illeti a terveken 15. számmal jelölt III. 14.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

16./ A Magyar Államot illeti a terveken 16. számmal jelölt III. 15.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

17./ A Magyar Államot illeti a terveken 17. számmal jelölt III. 16. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

18./ A Magyar Államot illeti a terveken 18. számmal jelölt III. 17 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

19./ A Magyar Államot illeti a terveken 19. számmal jelölt IV. 18 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

20./ A Magyar Államot illeti a terveken 20. számmal jelölt IV. 19. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

21./ A Magyar Államot illeti a terveken 21. számmal jelölt IV. 20.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

22./ A Magyar Államot illeti a terveken 22. számmal jelölt IV. 21.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

23./ A Magyar Államot illeti a terveken 23. számmal jelölt IV. 22. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

24./ A Magyar Államot illeti a terveken 24. számmal jelölt IV. 23 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

25./ A Magyar Államot illeti a terveken 25. számmal jelölt V. 24 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

26./ A Magyar Államot illeti a terveken 26. számmal jelölt V. 25. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

27./ A Magyar Államot illeti a terveken 27. számmal jelölt V. 26.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

28./ A Magyar Államot illeti a terveken 28. számmal jelölt V. 27.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

29./ A Magyar Államot illeti a terveken 29. számmal jelölt V. 28. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

30./ A Magyar Államot illeti a terveken 30. számmal jelölt V. 29 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

31./ A Magyar Államot illeti a terveken 31. számmal jelölt VI. 30 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

32./ A Magyar Államot illeti a terveken 32. számmal jelölt VI. 31. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

33./ A Magyar Államot illeti a terveken 33. számmal jelölt VI. 32.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

34./ A Magyar Államot illeti a terveken 34. számmal jelölt VI. 33.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

35./ A Magyar Államot illeti a terveken 35. számmal jelölt VI. 34. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

36./ A Magyar Államot illeti a terveken 36. számmal jelölt VI. 35 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

37./ A Magyar Államot illeti a terveken 37. számmal jelölt VII. 36 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

38./ A Magyar Államot illeti a terveken 38. számmal jelölt VII. 37. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

39./ A Magyar Államot illeti a terveken 39. számmal jelölt VII. 38.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

40./ A Magyar Államot illeti a terveken 40. számmal jelölt VII. 39.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

41./ A Magyar Államot illeti a terveken 41. számmal jelölt VII. 40. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

42./ A Magyar Államot illeti a terveken 42. számmal jelölt VII. 41 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

43./ A Magyar Államot illeti a terveken 43. számmal jelölt VIII. 42 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

44./ A Magyar Államot illeti a terveken 44. számmal jelölt VIII. 43. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

45./ A Magyar Államot illeti a terveken 45. számmal jelölt VIII. 44.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróbból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

46./ A Magyar Államot illeti a terveken 46. számmal jelölt VIII. 45.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróbból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

47./ A Magyar Államot illeti a terveken 47. számmal jelölt VIII. 46. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

48./ A Magyar Államot illeti a terveken 48. számmal jelölt IX. 47 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróbból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

49./ A Magyar Államot illeti a terveken 49. számmal jelölt IX. 48 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróbból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

50./ A Magyar Államot illeti a terveken 50. számmal jelölt IX. 49. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

51./ A Magyar Államot illeti a terveken 51. számmal jelölt IX. 50.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróbból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

52./ A Magyar Államot illeti a terveken 52. számmal jelölt IX. 51.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróbból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

53./ A Magyar Államot illeti a terveken 53. számmal jelölt IX. 52. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.



54./ A Magyar Államot illeti a terveken 54. számmal jelölt IX. 53 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

55./ A Magyar Államot illeti a terveken 55. számmal jelölt X. 54 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

56./ A Magyar Államot illeti a terveken 56. számmal jelölt X. 55. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

57./ A Magyar Államot illeti a terveken 57. számmal jelölt X. 56.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

58./ A Magyar Államot illeti a terveken 58. számmal jelölt X. 57.sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából és loggiából álló öröklakás 66 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/3692 hányad.

59./ A Magyar Államot illeti a terveken 59. számmal jelölt X. 58. sz alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből, 2 szobából, loggiából álló öröklakás 48 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 48/3692 hányad.

60./ A Magyar Államot illeti a terveken 60. számmal jelölt X. 59 sz. alatti előszobából, konyhából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, kamrából, közlekedőből, 3 szobából álló öröklakás 68 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 68/3632 hányad.

61./ A Magyar Államot illeti a terveken 61. számmal jelölt fsz-i kenyérbolt, mely áll üzlettérből, raktárból, WC-ből, előtérből 26 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 26/3692 hányad.

62./ A Magyar Államot illeti a terveken 62. számmal jelölt fsz-i sportszervíz, mely áll sportszervízből, WC-ből, 26 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 26/3632 hányad.

### III.

#### INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy kéri és feltétlen bejegyzésüket adják ahhoz, hogy a társasház tulajdon alapítását az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék.

Ennek során:

a./ a II/A. pontban megfelelően a társasház közösség tulajdonában maradó építmény részüket berendezéseket és felszereléseket a közös telekkel együtt a társasházi törzslapon,

b./ a II/8. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrész a tulajdoni külön lapokon nyilvántartásba vegye és a

c./ II/8. pontban megjelölt külön tulajdoni illetőségeket, illetve az egész ingatlant terhelő terheket változatlan tartalommal és rangsorban bejegyezzék

### IV.

#### A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1./ A külön tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatban:

a./ A külön tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja és annak használatát akár bérlet útján, akár más módon másnak is átengedheti. A rendeltetészerű használattól, csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

b./ A külön tulajdonú ingatlanrészek jó karbantartása a tulajdonos kötelezettségét képezi. Ennek köré bői azon meghibásodások megszüntetéséről, amelyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanrészekben károsodást vonhatnak maguk után a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Ilyen meghibásodás esetén - azzal összefüggésben, - a másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg azokkal kapcsolatos költségek viselése is a tulajdonost terheli.

Ha ilyen jellegű meghibásodások megszüntetéséről a tulajdonos nem gondoskodik, - felszólítást követően - jogosult a közös képviselő, vagy az érdekelt tulajdonostárs azt a tulajdonos költségére elvégeztetni.

Ha valamely közös tulajdonú ingatlanrészek kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni részaránynak megfelelő mértékben biztosítható, akkor azzal összefüggésben használati díj fizetési kötelezettség nem köthető ki.

c./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartása, jó karbantartása, illetőleg használható állapotban tartása a tulajdonközösség kötelezettségét képezi. Ennek köréből azon - meghibásodások megszüntetéséről, amelyek a külön tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatát, vagy használhatóságát akadályozzák, vagy károk keletkezését vonhatják maguk után haladéktalanul gondoskodni kell.

Ha ilyen jellegű meghibásodások megszüntetéséről a közös képviselő nem gondoskodik - felszólítást követően bármelyik tulajdonostárs jogosult a tulajdonközösség költségére elvégeztetni.

d./ A közös tulajdonú ingatlanrészeken olyan változtatást elvégezni tilos, amely a külön tulajdonú ingatlan, vagy más közös tulajdonú ingatlan rész állagát sértené.

e./ A közös tulajdonú ingatlanrészek elidegenítése teljes felújítása, vagy azok tekintetében jelentősebb bontási és beruházási munkák elvégzése, csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával valósítható meg.

f./ A közös tulajdonú ingatlanrészek elidegenítése esetén a tulajdonostársakat - elsősorban az érintett közös tulajdonú ingatlan részei közvetlenül határos tulajdonostársakat - elővásárlási jog illeti meg.

g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek és bevételek a tulajdonostársakat tulajdoni részarányuk mértékének megfelelően terhelik, valamint illetik meg. A felvonó fenntartási, javítási felújítási költségeihez, csak az 1. emelettől felfelé lakó érintett tulajdonosok járulnak hozzá.

h./ A közös tulajdonú ingatlanrészek Kezelésével kapcsolatos ügyeket ~ a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő intézi.

i./ A közös költségek fedezetére - a közgyűlés határozatának a tulajdonostársak kötelesek a közös képviselőhöz előlegfizetési kötelezettséget teljesíteni.

E költségekről és a befizetett előlegről a közös képviselő legalább évente köteles elszámolást készíteni.

j./ A rendkívüli költségek fedezetére - a hatályos jogszabályi előírások keretei között a közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonostársakat felújítási alapképzési kötelezettség terheli.

k./ A közös tulajdonú ingatlanrész kizárólag valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával szerezhető meg.

3./ A társasház közösség ügyeit intéző szervek, azok hatásköre és működésüknek rendje.

Intéző szervek: közgyűlés, közös képviselő, intézőbizottság, számvizsgáló bizottság.

## **a. /Közgyűlés**

a közgyűlés határoz: egyhangúan

- a társasház alapító okirat módosításában
- a társasház tulajdonközösség megszüntetésében
- a társasházi közös ingatlanhányad megterhelésében
- a közös tulajdonú rész jelentősebb beruházásában, bontásában és a teljes felújítás tekintetében

### **többségben**

- a társasház kezelésének fenntartásának és hasznosításának módja

tekintetében /felvonó ügylet, gondnoki, házfelügyelői lakás, óvóhely

használat, közös helyiségek kiadása, telehold antenna csatlakozás, távfűtő művek használata stb./  
ezekben a kérdésekben a mindenkori hatályos jogszabályok szerint kell dönteni.

- a közös tulajdonú részek hasznosítása és bérbeadása tekintetében,
- a közös tulajdonban álló épületrészek felújítása tekintetében,
- a társasházzal kapcsolatos karbantartások és egyéb kötelezettségek vállalásáról,
- a költségvetés és az elszámolás elfogadásáról,
- a közös képviselő, illetőleg intézőbizottság elnöke és tagjai, a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásuk elfogadásáról,
- a közös képviselő az intéző bizottság és a számvizsgáló bizottság
- hatáskörének és működésének megállapításáról,
- a közös képviselő ellen benyújtott panaszok felülvizsgálatáról,
- a házfelügyelő, gondnok és egyéb alkalmazott foglalkoztatásáról,
- minden más kérdésben amit az 1977.évi II.tvr. a társasházakról

a hatáskörébe utal

### **a közgyűlés működésének rendje:**

- a közgyűlést a szükséghez képest évente, legalább egyszer a közös képviselő, vagy az intéző bizottság hívja össze.
- a közgyűlésre a meghívót a közös képviselő küldi ki a közgyűlés időpontját 8 nappal megelőzően. A meghívóban a közgyűlés napirendjét

fel kell tüntetni, és a költségvetés és elszámolás kimutatását írásban mellékelni kell.

- a közgyűlés határozatképtelensége esetén 8 napon belül a közgyűlés

ismételten össze kell hívni, s az esetben a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül a közgyűlés határozatképes. A közgyűlés határozatképességéhez egyébként a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában számított kétharmados jelenléte szükséges.

- A közgyűlést a tulajdonostársak közül választott elnök, vagy a közös

képviselő vezeti le. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet

a közgyűlés által választott két tulajdonostársnak és a jegyzőkönyv

vezetőnek hitelesíteni kell.

- A közgyűlés a határozatait - többségi határozat esetén szavazattöbbséggel hozza meg.

Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés elnökének szavazata dönt.

A közgyűlés összehívását fontos okból bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti, a tulajdonostársak egyharmadának írásos kérésére a közgyűlést össze kell hívni a napirendi pont megjelölésével.

- A kisebbség jogi megvédése érdekében a sérelmes határozat hatálytalanítása iránt 60 napon belül az illetékes bírósághoz fordulhat.

## **b./ Közös képviselő**

A tulajdonostársak a közösségből a folyóügyek intézésére közgyűlésükön közös képviselőt választanak. Megválasztása két évre szól, de a tulajdonostársaknak jogukban áll e megbízást fontos okból közgyűlésükön két év eltelte előtt visszavonni. A közös képviselő díjazásáról annak összegéről a közgyűlés dönt.

### **Hatásköre:**

- képviseli a társasház közösségét harmadik személlyel szemben, valamint bíróságok, hatóságok más szervek előtt.

- a társasház ügyeiben eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat

szerezhet és kötelezettséget vállalhat.

- képviseli a társasház közösséget az alapító okiratban

- valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget

nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban

- a fenntartási alapot évenkénti számadási kötelezettséggel kezeli

és ebből a közös kiadásokat a közgyűlés által megállapított feltételük mellett teljesíti.

- a közgyűlés a kifizetések teljesítését összeghatárhoz kötheti

- elkészíti az éves költségvetés tervezetét, valamint a mérleget.  
s azt a közgyűlés elé terjeszti.
- a közös képviselő tevékenysége során köteles a tulajdonostársak érdekeit szem előtt tartani, betartani és betartatni, a közgyűlési határozatokat.
- a közös képviselő felel tevékenységéből a tulajdonostársaknak okozott károkért,
- a közös képviselt a tevékenységet a közgyűlés által meghatározott díjazás mellett, vagy társadalmi munkában látja el.

### **c./ Intéző bizottság**

A közgyűlés tulajdonostársak közül a közösség ügyeinek intézésére 3 tagból álló intézőbizottságot választ. Az intéző bizottság elnöke egyben a társasház közös képviselője is. Az intézőbizottság elnökét akadályoztatása esetén az általa megbízott intézőbizottsági tag helyettesítve látja el a közös képviselői feladatokat.

Az intézőbizottságot a közös képviselő hatásköre illeti meg. Az intéző bizottság szükség szerint, de legalább havonta 1 alkalommal ülésezik.

Az intézőbizottság határozatát, amelyet a közgyűlés határozatának végrehajtásának tárgyában hoz - többségi határozattal hozza meg.

Halaszthatatlan késedelmet nem tűrő intézkedés esetén az intézőbizottság helyett annak elnöke határoz, a döntésről azonban az intézőbizottságot a következő ülésen tájékoztatni kell.

Az intéző bizottság üléséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amiben a hozott intézkedéseket szerepeltetni kell.

### **d./ Számvizsgáló bizottság**

A közgyűlés a tulajdonostársak közül 3 főből álló számvizsgáló bizottságot kell, hogy válasszon, mely a közgyűlés által adott felhatalmazás alapján folyamatosan ellenőrzi a társasház közösség gazdálkodását az intéző bizottság és a közös képviselő munkáját.

Vizsgálatait első sorban, az intéző bizottság és a közös képviselő számviteli és pénzügyi tevékenységével, valamint a közgyűlés határozatainak végrehajtásával kapcsolatosan folytatja.

A számvizsgáló bizottságot betekintési jog illeti meg a társasház ügyeinek irataiban, s a közös képviselő és az intézőbizottság köteles a számvizsgáló bizottsággal együtt működni és a megfelelő felvilágosítást megadni. A számvizsgáló bizottság az intézőbizottságnak és a közös képviselőnek utasítást nem adhat és az intézőbizottság munkáját nem irányítja.

A számvizsgáló bizottság a munkájáról, a közgyűlésnek köteles beszámolni.

A közös képviselő illetve intéző bizottság a költségvetést, illetve a zárszámadást köteles a számvizsgáló bizottságnak olyan időpontban megküldeni, hogy a számvizsgáló bizottság arra az észrevételeit a közgyűlés előtt meg tudja tenni.

A számvizsgáló bizottság szükség szerint de évente legalább kétszer tart ülést, működéséről a számvizsgáló bizottság elnöke gondoskodik.

#### **4./ Egyéb rendelkezések**

a./ Vegyes tulajdonú társasház esetén a következő rendelkezések érvényesek:

Az ingatlan fenntartása és felújítása tervezésénél és végrehajtásánál a társasház közösség köteles az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat figyelembe venni, ahhoz alkalmazkodni.

A társasház tulajdoni közösség intézőbizottságának és a számvizsgáló bizottságnak az állami tulajdoni hányad kezelését ellátó szervezet hivatalból tagja.

A társasház tulajdon megszüntetéséhez minden tulajdonostárs hozzájárulása szükséges és ezt be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 1977.évi 11.sz. tvr. szabályai és a PTK rendelkezései az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira és jogutódaira.

A társasház tulajdonostársai a jelen okiratban rögzített jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Budai Központi Ker. Bíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen ALAPÍTÓ OKIRAT és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartjuk meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal és ingatlanrészeik bérlőivel/használóival/ és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szenten teljes szavatosságot vállalnak.

Az ALAPÍTÓ OKIRATOT A SZERZŐDŐ FELEK FELOLVASÁS ÉS MEGMAGYARÁZÁS UTÁN mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírtak.

Budapest, 1990.március 23.

Ellenjegyezte.