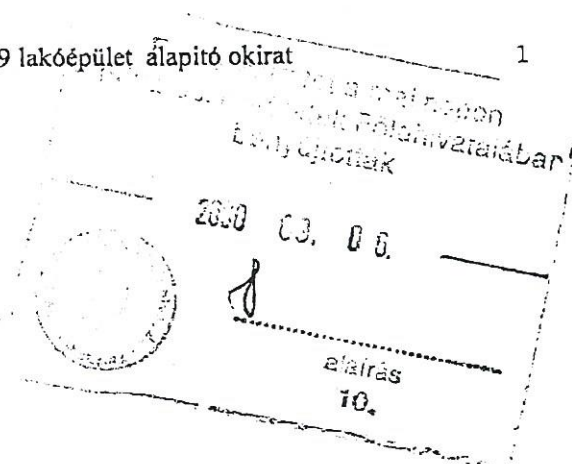


Budapest XV. ker. Szilaspark 27, 29 lakóépület alapító okirat

1



TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan fekvése: Budapest, XV. ker. Szilaspark 27, 29

Helyrajzi szám: 91096/22

2000.

Dr. Sárvári István ügyvéd
25. sz. József utca
1136 Bp.
Tel/Fax: 329-4811
D: 350-0002

A handwritten signature of Dr. Sárvári István, the lawyer mentioned in the contact information.

I.

Általános rendelkezések

Alulírott, mint egyedüli alapító tulajdonos kijelenti, hogy a Budapest XV. kerületi 91096/22. hrsz. alatt felvett, természetben a 1152 Budapest, Szilaspark 27., 29. alatti 1.126 m² területű a saját eszmei osztatlan tulajdonában álló házingatlanra társasházat épít a mellékelt jogerős építési engedély, mellékelt tervrajz és műszaki leírás alapján.

A felek az 1997. évi CLVII. tv. 8. §. (1) bekezdés és a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a társasházzá történő átalakítás ingatlan-nyilvántartási feljegyzését kérik. A feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a használatbavételi engedély alapján történhet.

Amennyiben a használatbavételi engedély közös tulajdonra és külön tulajdonra vonatkozó részei az építési engedélytől eltérnek, a bejegyzés feltétele az alapító okirat módosítása. A feljegyzett alapítás kihat arra is, aki az ingatlanra az alapítás feljegyzését követően szerez jogot.

A tulajdonosok rendelkezését és egymás közötti jogviszonyát a jelen Alapító Okiratban foglaltak az alábbiakban szabályozzák.

II.

Közös tulajdonba kerülő épületrészek

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a telek és a mellékelt Műszaki felmérésben római számmal jelölt következő épületrészek, berendezések és felszerelések.

1.) Társasház általános tulajdonú részei

I. Telek (beleértve az épületet körbehatároló járdákat) 1.126 m²

II. Az épületek alapozása, a fő teherhordó, határoló és válaszfalak, szigetelések, szellőzőaknák, földemek, tetőszerkezetek, homlokzatok, közös terekben lévő nyílászárók, korlátok, valamint az egyéb közös rendeltetésű szerkezeti részek és berendezések.

III. Viz közműhálózatok a rákötésektől a külön tulajdonok belső hálózatának fogyasztásmérőjéig.

IV. Csatorna közműhálózatok a rákötésektől a külön tulajdonok belső hálózatáig.

- V. Elektromos közműhálózatok a rákötésektől a külön tulajdonok belső hálózatának fogyasztásmérőjéig.
- VI. A távfűtés és a melegvíz ellátás vezetékei és szerelvényei a külön tulajdonok belső hálózatának fogyasztásmérőjéig, illetve mérőhelyéig.
- VII. Kerítés.

Az "A" jelű lépcsőház (Szilaspark 27.) használatában :

VIII.	Padlás.....	5,89 m ²
IX.	Lépcsőház.....	42,12 m ²
X.	Közlekedők.....	25,54 m ²
XI.	Szélfogadók.....	13,42 m ²
XII.	Kerékpártárolók.....	14,15 m ²
XIII.	Kukátároló.....	9,04 m ²
XIV.	Villamos fogadó.....	4,37 m ²
XV.	Hőfogadó.....	5,87 m ²

A "B" jelű lépcsőház (Szilaspark 29.) használatában :

VIII.	Padlás.....	8,66 m ²
IX.	Lépcsőház.....	42,12 m ²
X.	Közlekedők.....	53,40 m ²
XI.	Szélfogadók.....	17,51 m ²
XII.	Kerékpártárolók.....	6,83 m ²
XIII.	Kukátároló.....	4,75 m ²
XIV.	Villamos fogadó.....	2,80 m ²

XV. Hőfogadó.....6,60 m²

Továbbá: az épületszerkezet, az épület biztonságát /állékonyságát/ a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson (nem lakás céljára szolgáló helyiségben) belül van.

A tulajdoni hányad számítása az alábbiak szerint történik:

A kizárólagos külön tulajdonba kerülő öröklakás és nem lakás célú helyiség hasznos alapterületének, -beleértve loggiát is fél alapterülettel-, és az összes hasznos alapterület hányadosának tizezredekben kifejezett értéke.

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog és a közös költségek viselése a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

A közös tulajdon **10.000/10.000** azaz **Tízezer/Tíezred** -eszei- tulajdoni hányadból áll.

III.

Külön tulajdon

Természetben - a II., közös tulajdont tartalmazó fejezet szerint - megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei, a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával, az egyes társasházöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével együtt az alábbiak szerint:

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. Az alaprajzon **1.** számmal jelölt, **földszint 1.** ajtószámú, a **91096/22/A/1** hrsz. alatt felvett 1 közlekedő, 8 lomtároló összesen 29,37 m² alapterülettel kerekítve **29 m²** és a közös tulajdonból **201/10 000** hányaddal.

A **IV. fejezetben** található a tulajdonostársak közös és kizárólagos használatának valamint a tulajdoni hányaduknak a részletezése.

11
C

2. Az alaprajzon 2. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, a 91096/22/A/2 hrsz. alatt felvett garázs helyiség összesen 20,70 m² alapterülettel kerekítve 21 m² és a közös tulajdonból 142/10 000 hányaddal.
3. Az alaprajzon 3. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, a 91096/22/A/3 hrsz. alatt felvett garázs összesen 15,73 m² alapterülettel, kerekítve 16 m² és a közös tulajdonból 108/10 000 hányaddal.
4. Az alaprajzon 4. számmal jelölt, I. emelet 1. ajtószámú, a 91096/22/A/4 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 50,42 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² 52,63 m² kerekítve 53 m² és a közös tulajdonból 360/10 000 hányaddal.
5. Az alaprajzon 5. számmal jelölt, I. emelet 2. ajtószámú, a 91096/22/A/5 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 50,42 m² alapterülettel, a hozzátartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 52,63 m² kerekítve 53 m² és a közös tulajdonból 360/10 000 hányaddal.
6. Az alaprajzon 6. számmal jelölt, II. emelet 1. ajtószámú, a 91096/22/A/6 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 50,42 m² alapterülettel, a hozzátartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 52,63 m² kerekítve 53 m² és a közös tulajdonból 360/10 000 hányaddal.
7. Az alaprajzon 7. számmal jelölt, II. emelet 2. ajtószámú, a 91096/22/A/7 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 50,42 m² alapterülettel, a hozzátartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 52,63 m² kerekítve 53 m² és a közös tulajdonból 360/10 000 hányaddal.
8. Az alaprajzon 8. számmal jelölt, III. emelet 1. ajtószámú, a 91096/22/A/8 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 50,42 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 52,63 m² kerekítve 53 m² és a közös tulajdonból 360/10 000 hányaddal.
9. Az alaprajzon 9. számmal jelölt, III. emelet 2. ajtószámú, a 91096/22/A/9 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 50,42 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 52,63 m² kerekítve 53 m² és a közös tulajdonból 360/10 000 hányaddal.
10. Az alaprajzon 10. számmal jelölt, IV. emelet 1. ajtószámú, a 91096/22/A/10 hrsz. alatt felvett 2 szoba, 1 félszoba, konyha, 2 fürdőszoba, kamra, előszoba és lépcsőtér helyiségekből álló öröklakás összesen 64,71 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 66,92 m² kerekítve 67 m² és a közös tulajdonból 458/10 000 hányaddal.

11. Az alaprajzon 11. számmal jelölt, **IV. emelet 2. ajtószámú**, a 91096/22/A/11 hrsz. alatt felvett 2 szoba, félszoba, konyha, 2 fürdőszoba, kamra, előszoba és lépcsőtér helyiségekből álló öröklakás összesen 64,71 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,21 m² összesen 66,92 m² kerekítve **67 m²** és a közös tulajdonból **458/10 000** hányaddal.
12. Az alaprajzon 12. számmal jelölt, **földszint 1. ajtószámú**, a 91096/22/A/12 hrsz. alatt felvett 1 közlekedő, 12 lomtároló összesen 51,83 m² alapterülettel kerekítve **52 m²** és a közös tulajdonból **355/10 000** hányaddal.
- A **V. fejezetben** található a tulajdonostársak közös és kizárólagos használatának valamint a tulajdoni hányaduknak a részletezése.
13. Az alaprajzon 13. számmal jelölt, **földszint 2. ajtószámú**, a 91096/22/A/13 hrsz. alatt felvett garázs helyiség összesen 17,25 m² alapterülettel kerekítve **17 m²** és a közös tulajdonból **118/10 000** hányaddal.
14. Az alaprajzon 14. számmal jelölt, **földszint 3. ajtószámú**, a 91096/22/A/14 hrsz. alatt felvett garázs összesen 24,81 m² alapterülettel, kerekítve **25 m²** és a közös tulajdonból **170/10 000** hányaddal.
15. Az alaprajzon 15. számmal jelölt, **földszint 4. ajtószámú**, a 91096/22/A/15 hrsz. alatt felvett garázs helyiség összesen 24,19 m² alapterülettel, kerekítve **24 m²** és a közös tulajdonból **166/10 000** hányaddal.
16. Az alaprajzon 16. számmal jelölt, **földszint 5. ajtószámú**, a 91096/22/A/16 hrsz. alatt felvett diszponibilis összesen 16,38 m² alapterülettel kerekítve **16 m²** és a közös tulajdonból **112/10 000** hányaddal.
17. Az alaprajzon 17. számmal jelölt, **földszint 6. ajtószámú**, a 91096/22/A/17 hrsz. alatt felvett diszponibilis helyiség összesen 20,66 m² alapterülettel kerekítve **21 m²** és a közös tulajdonból **142/10 000** hányaddal.
18. Az alaprajzon 18. számmal jelölt, **I. emelet 1. ajtószámú**, a 91096/22/A/18 hrsz. alatt felvett 2 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és közlekedő helyiségekből álló öröklakás összesen 66,78 m² alapterülettel, a hozzátartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 68,54 m² kerekítve **69 m²** és a közös tulajdonból **469/10 000** hányaddal.
19. Az alaprajzon 19. számmal jelölt, **I. emelet 2. ajtószámú**, a 91096/22/A/19 hrsz. alatt felvett 1 szoba, 2 félszoba, konyha, fürdőszoba, WC és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 56,28 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 58,04 m² kerekítve **58 m²** és a közös tulajdonból **397/10 000** hányaddal.

Értékelve
11. 2022. 01. 10.
C. 11. 2022. 01. 10.

20. Az alaprajzon 20. számmal jelölt, **I. emelet 3. ajtószámú**, a 91096/22/A/20 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 53,25 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,02 m² összesen 55,27 m² kerekítve **55 m²** és a közös tulajdonból **378/10 000** hányaddal.
21. Az alaprajzon 21. számmal jelölt, **II. emelet 1. ajtószámú**, a 91096/22/A/21 hrsz. alatt felvett 2 szoba, 1 félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és közlekedő helyiségekből álló öröklakás összesen 66,78 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 68,54 m² kerekítve **69 m²** és a közös tulajdonból **469/10 000** hányaddal.
22. Az alaprajzon 22. számmal jelölt, **II. emelet 2. ajtószámú**, a 91096/22/A/22 hrsz. alatt felvett 1 szoba, 2 félszoba, konyha, fürdőszoba, WC és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 56,28 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 58,04 m² kerekítve **58 m²** és a közös tulajdonból **397/10 000** hányaddal.
23. Az alaprajzon 23. számmal jelölt, **II. emelet 3. ajtószámú**, a 91096/22/A/23 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 53,25 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,02 m² összesen 55,27 m² kerekítve **55 m²** és a közös tulajdonból **378/10 000** hányaddal.
24. Az alaprajzon 24. számmal jelölt, **III. emelet 1. ajtószámú**, a 91096/22/A/24 hrsz. alatt felvett 2 szoba, 1 félszoba, konyha, fürdőszoba, WC előszoba és közlekedő helyiségekből álló öröklakás összesen 66,78 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 68,54 m² kerekítve **69 m²** és a közös tulajdonból **469/10 000** hányaddal.
25. Az alaprajzon 25. számmal jelölt, **III. emelet 2. ajtószámú**, a 91096/22/A/25 hrsz. alatt felvett szoba, 2 félszoba, konyha, fürdőszoba, WC és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 56,28 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 58,04 m² kerekítve **58 m²** és a közös tulajdonból **397/10 000** hányaddal.
26. Az alaprajzon 26. számmal jelölt, **III. emelet 3. ajtószámú**, a 91096/22/A/26 hrsz. alatt felvett 2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC és előszoba helyiségekből álló öröklakás összesen 53,25 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,02 m² összesen 55,27 m² kerekítve **55 m²** és a közös tulajdonból **378/10 000** hányaddal.
27. Az alaprajzon 27. számmal jelölt, **IV. emelet 1. ajtószámú**, a 91096/22/A/27 hrsz. alatt felvett 2 szoba, 2 félszoba, konyha, 2 fürdőszoba, WC, előszoba, közlekedő és lépcsőtér helyiségekből álló öröklakás összesen 84,16 m² alapterülettel, a hozzá tartozó

erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 85,92 m² kerekítve **86 m²** és a közös tulajdonból **588/10 000** hányaddal.

28. Az alaprajzon **28.** számmal jelölt, **IV. emelet 2.** ajtószámú, a **91096/22/A/28** hrsz. alatt felvett 2 szoba, 2 félszoba, konyha, 2 fürdőszoba, előszoba, közlekedő és lépcső helyiségekből álló öröklakás összesen 78,08 m² alapterülettel, a hozzá tartozó erkély fél alapterülettel 1,76 m² összesen 79,84 m² kerekítve **80 m²** és a közös tulajdonból **547/10 000** hányaddal.
29. Az alaprajzon **29.** számmal jelölt, **IV. emelet 3.** ajtószámú, a **91096/22/A/29** hrsz. alatt felvett 2 szoba, 2 félszoba, konyha, 2 fürdőszoba, előszoba, közlekedő és lépcső helyiségekből álló öröklakás összesen 77,29 m² alapterülettel, a hozzá tartozó loggia fél alapterülettel 2,02 m² összesen 79,31 m² kerekítve **79 m²** és a közös tulajdonból **543/10 000** hányaddal.

IV.

Lomtárolók (1. számú külön tulajdon részletezése)

Kizárólagos használat

Természetben megosztva a tulajdonostársak kizárólagos használatába kerülnek a közlekedő közös használatának jogával az egyes lomtárolók az alábbiak szerint:

- Az **1. számú külön tulajdon 121/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **A**-val jelzett, 2,57 m² alapterületű kerekítve **3 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.
- Az **1. számú külön tulajdon 121/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **B**-vel jelzett, 2,57 m² alapterületű kerekítve **3 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.

REDA
11. 2023. 03. 01.
C. 11. 2023. 03. 01.

- Az 1. számú külön tulajdon **121/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **C**-vel jelzett, 2,57 m² alapterületű kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.
- Az 1. számú külön tulajdon **121/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **D**-vel jelzett, 2,56 m² alapterületű kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.
- Az 1. számú külön tulajdon **121/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **E**-vel jelzett, 2,56 m² alapterületű kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.
- Az 1. számú külön tulajdon **121/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **F**-vel jelzett, 2,56 m² alapterületű kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.
- Az 1. számú külön tulajdon **137/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **G**-vel jelzett, 2,94 m² alapterületű kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.
- Az 1. számú külön tulajdon **137/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **H**-val jelzett, 2,94 m² alapterületű kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedők közös használatának.

V.

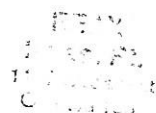
Lomtárolók (12. számú külön tulajdon részletezése)

Közös használat

Természetben a tulajdonostársak közös használatában marad a közlekedő 23,29 m² alapterülettel.

A közös használat 1000/1000 azaz egyezer / egyezred használati hányadból áll.

Kizárólagos használat



Természetben megosztva a tulajdonostársak kizárólagos használatába kerülnek a közlekedő közös használatának jogával az egyes lomtárolók az alábbiak szerint:

A 12. számú külön tulajdon **82/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **I**-vel jelzett, 2,33 m² alapterületű, kerekítve **2 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **82/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **J**-vel jelzett, 2,33 m² alapterületű, kerekítve **2 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **82/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **K**-val jelzett, 2,33 m² alapterületű, kerekítve **2 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **68/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **L**-lél jelzett, 1,95 m² alapterületű, kerekítve **2 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **68/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **M**-mel jelzett, 1,95 m² alapterületű, kerekítve **2 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **68/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **N**-nel jelzett, 1,95 m² alapterületű, kerekítve **2 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **95/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **O**-val jelzett, 2,70 m² alapterületű, kerekítve **3 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **91/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **P**-vel jelzett, 2,60 m² alapterületű, kerekítve **3 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **91/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **R**-rel jelzett, 2,60 m² alapterületű, kerekítve **3 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon **91/1000** tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon **S**-sel jelzett, 2,60 m² alapterületű, kerekítve **3 m²** területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

BEV
HATÁROZAT
2014.04.15.
C. 104/133.

A 12. számú külön tulajdon 91/1000 tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon T-vel jelzett, 2,60 m² alapterületű, kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

A 12. számú külön tulajdon 91/1000 tulajdoni illetősége, amely megfelel az alaprajzon U-val jelzett, 2,60 m² alapterületű, kerekítve 3 m² területű lomtároló kizárólagos használatának, valamint a közlekedő közös használatának.

VI.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyai

1. A társasház tulajdon egysége:

A közös tulajdon tárgyat képező ingatlanrész - a jogszabályban meghatározott kivételekkel - a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotórészét képezi és azzal együtt önálló ingatlan.

Közös tulajdonba tartozik az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

A kizárólag közös tulajdonban tartozó ingatlanrész, tárgy kivételével a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével dönthet a közös tulajdon elidegenítéséről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

2. A birtoklás, használat és rendelkezés joga.

Külön tulajdon:

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs köteles

- a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa az alapító okirat rendelkezését,

Értékelve
11. 2015. 01. 15.
C. 11. 15.

c) lehetővé tenni és tûni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetõleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenõrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas idõben bejuthasson a tulajdonostárs, illetõleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

d) a lakásában tervezett építkezésrõl értesíteni a közös képviselõt, illetõleg az intézõbizottság elnökét.

A közösség, illetõleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

A közgyûlés határozatával kötelezheti a tulajdonostársat, hogy a közös képviselõnek (intézõbizottság elnökének) jelentse be

a) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthetõ, természetes személyes adatát, illetõleg a jogi személy nyilvános adatát,

c) a külön tulajdonát bérlõ személy b) pontnak megfelelõ adatát,

d) a külön tulajdonában lakó személyek számát.

Az adatszolgáltatásra a tulajdonostárs akkor kötelezhetõ, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlõt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársnak helytállási kötelezettségük áll fenn, illetõleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

A külön tulajdonban lévõ albetétek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségeit a mindenkori tulajdonos viseli.

3. A közös tulajdonban lévõ vagyonrészek használata

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közgyûlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodáskörét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-mûködési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A közgyûlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevõ külön tulajdon tárgya bővíthetõ, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

15.01.2010
15.01.2010
15.01.2010

4. Építkezés a közös tulajdonban

A tulajdonostárs külön tulajdonában építkézhet. Amennyiben az építkezés a többi tulajdonostárs érdekeinek sérelmével jár, ki kell kérni azok hozzájárulását. Közös tulajdonban a rendes gazdálkodást körét meghaladó építkezési munkát csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VII.

A társasház szervezete

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy intézőbizottság látja el. A szervezeti-működési szabályzat közös képviselő helyett intézőbizottság választását is előírhatja. Ez utóbbi esetben a közös képviselő az intézőbizottság elnöke. A közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

Közgyűlés

A közgyűlés határoz

a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

b) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról,

d) a házirend megállapításáról,

minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, az intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

A szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel módosíthatja.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlés a határozatával a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

A közgyűlést a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke hívhatja össze; a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

Ha a társasházi törvény vagy annak alapján az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének a felhívására az írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

- az írásbeli szavazást a közös képviselő rendeli el. Az elrendelése akkor célszerű, ha a döntéshez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, illetve amelyeket a közös képviselő által kiadott határozati javaslat melléklete pontosan tartalmaz.

- az írásbeli szavazásra feltett határozati javaslatot előzetesen a számvizsgáló bizottsággal véleményeztetni kell és a számvizsgáló bizottság véleményét a határozati javaslattal együtt a tulajdonostársaknak meg kell küldeni.

- a tulajdonostársaknak a szavazat leadására legalább 8 napos időközt kell biztosítani.

- a leadott szavazatokat a közös képviselő az utolsó szavazat beérkezésétől számított 3 napon belül összesíti és az eredményről az elfogadott határozat megküldésével a tulajdonostársakat haladéktalanul értesíti.

- a közös képviselő köteles megőrizni a határozati javaslat egy példányát, a beérkezett írásbeli szavazatokat és az értesítések kézbesítését igazoló okiratokat.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Fel-
jegyző
11. ker. Budapest
Család- és
Szociális
Biztosítási
Hivatal

Közös képviselő

A közös képviselő köteles

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- c) * közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.
- d) az egyes döntési jogkörrel rendelkező részközgyűlési körzetek elkülönített gazdálkodásába tartozó kiadásokat

A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - c) az a)–b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - d) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - e) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.
- Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet

- a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c) az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

A közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

Számvizsgáló bizottság

6524
Inventár
1147 Budapest
C/100150

Számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottság

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
 - b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
 - c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
 - d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
- (2) A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

VIII.

Egyéb rendelkezések

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira. Ezen társasház tulajdoni alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz és ezért illeték kiszabása alá nem esik.

Az ezen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó szabályai, továbbá az 1997. évi XLVII. tvr. rendelkezései az irányadók.

Tulajdonosok (szerződő felek), jelen alapító - okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Bp. 2000. július hó 26 nap

10.000/10.000 tulajdoni hányadra az alapító - tulajdonos:

REAX
INVEST
1147 Budapest
Családok 53

Reax Invest Rt.

stat.szám: 12303654-7020-114-01

cégbejegyzésszám: 0110043599

cím: Bp. XIV.ker. Öv u. 153.

Ellenjegyzem:

Dr. Sárvári István ügyvéd
25. sz. Ügyvédi Iroda
1136 Bp., Pannónia u. 35-37.
Tel/Fax: 329-4810, 329-4811
D: 350-8362

Fővárosi Kerületek Földhivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.

2000. július 6. ma napon
Fővárosi Kerületek Földhivatalában
bent voltam

2000. 07. 06.

8

T. Fővárosi Kerületek Földhivatala!

alkalmaz

10.

A **Bp. XV. 91096/22.** hrsz. (1152 Budapest, Szilaspark 27-29.) alatti ingatlan tulajdonosai
képviselésében tisztelettel

k é r e m ,

hogy az 1997. évi CXLI. tv. 2.§. 2. bekezdésében foglalt felhatalmazás és a társasházról szóló
1997. évi CLVII. 8. §. 1 bekezdése alapján, a mellékelt társasházi alapító okirat és
mellékleteinek megfelelően a társasház alapítás feljegyzésének tényét az
ingatlannyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék.

Kérelmünkhöz csatoljuk

- a társasházi épület építési engedéllyel ellátott tervrajzának 2 db másolatát
- jogerős építési engedély 1 eredeti példányban
- társasházi alapító okiratot 1 eredeti és 2 másolati példányban

Budapest, 2000. július 05

Tisztelettel:

Dr. Sárvári István ügyvéd
25. sz. Ügyvédi iroda
1136 Bp., Pannónia u. 35-37.
Tel/Fax: 329-4810, 329-4811

Dr. Sárvári István
ellenjegyző ügyvéd