

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, XV.ker. Szilaspark 5-7.

hrsz.: 91096/15

1995

Budapest XV. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, XV.ker. Szilaspark 5-7.****I. Általános rendelkezések**

A XV. ker. Önkormányzat a tulajdonát képező 91096/15 hrsz., 10907 tulajdoni lapon nyilvántartott természetben a Budapest XV. Szilaspark 5-7. sz. alatti házingatlant az 1977. évi 11.tvr. szerint a mellékelt tervrajzok és műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklások külön tulajdonba kerülnek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelései közös használatának jogával 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:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek:	603,00 m ²
II. Szélfogók	5,76 m ²
III. Lépcsőházak, ajtajaik és ablakaik	194,60 m ²
IV. Elektromos kapcsoló helyiség	4,40 m ²
V. Nem járható lapostető	492,10 m ²
VI. Alap- és felmenő falak, szellőzők	
VII. Közbenső födémek, zárófödém	
VIII. Bádogos szerkezetek, lakatos szerkezetek	
IX. Külső homlokzatképzés, lábazat	
X. Bejárat kapu és előlépcső	
XI. Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XII. Csatorna alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XIII. Fűtési vezetékek külön tulajdonú illetőségek leágazó vezetékeinek elzáró szerelvényéig	
XIV. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérőjéig	
XV. Központi TV antenna és villámvédelmi rendszerek, kaputelefon rendszer külön tulajdonban lévő készülékig	

2. A közös tulajdon 1416/1416 tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával tulajdoni hányaduknak megfelelően - az egyes társasházi öröklakások, azok tartozékaival, felszerelésével a mellékelt tervek és a műleírás szerint:

1. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/1 számú tulajdoni lapon 91096/15/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház földszint, 43.00 m² alapterületű üzlet a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
2. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/2 számú tulajdoni lapon 91096/15/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház földszint, 21.00 m² alapterületű üzlet a közös tulajdonból 21/1416 hányad.
3. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/3 számú tulajdoni lapon 91096/15/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház földszint, 21.00 m² alapterületű üzlet a közös tulajdonból 21/1416 hányad.
4. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/4 számú tulajdoni lapon 91096/15/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház földszint 1. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
5. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/5 számú tulajdoni lapon 91096/15/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház földszint 2. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
6. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/6 számú tulajdoni lapon 91096/15/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház I. emelet 3. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
7. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/7 számú tulajdoni lapon 91096/15/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház I. emelet 4. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
8. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/8 számú tulajdoni lapon 91096/15/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház I. emelet 5. ajtó 1+1/2 szobás, 50.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 50/1416 hányad.
9. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/9 számú tulajdoni lapon 91096/15/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház I. emelet 6. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
10. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/10 számú tulajdoni lapon 91096/15/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház II. emelet 7. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
11. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/11 számú tulajdoni lapon 91096/15/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház II. emelet 8. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
12. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/12 számú tulajdoni lapon 91096/15/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház II. emelet 9. ajtó 1+1/2 szobás, 50.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 50/1416 hányad.
13. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/13 számú tulajdoni lapon 91096/15/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház II. emelet 10. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
14. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/14 számú tulajdoni lapon 91096/15/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház III. emelet 11. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
15. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/15 számú tulajdoni lapon 91096/15/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház III. emelet 12. ajtó 1+1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.

16. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/16 számú tulajdoni lapon 91096/15/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház III. emelet 13. ajtó 1 + 1/2 szobás, 50.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 50/1416 hányad.
17. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/17 számú tulajdoni lapon 91096/15/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület A lépcsőház III. 14. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
18. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/18 számú tulajdoni lapon 91096/15/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház földszint, 21.00 m2 alapterületű üzlet a közös tulajdonból 21/1416 hányad.
19. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/19 számú tulajdoni lapon 91096/15/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház földszint, 21.00 m2 alapterületű üzlet a közös tulajdonból 21/1416 hányad.
20. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/20 számú tulajdoni lapon 91096/15/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház földszint 1. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
21. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/21 számú tulajdoni lapon 91096/15/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház fszt. 2. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
22. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/22 számú tulajdoni lapon 91096/15/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház fszt. 3. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
23. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/23 számú tulajdoni lapon 91096/15/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház I. emelet 4. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
24. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/24 számú tulajdoni lapon 91096/15/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház I. emelet 5. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
25. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/25 számú tulajdoni lapon 91096/15/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház I. emelet 6. ajtó 1 + 1/2 szobás, 50.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 50/1416 hányad.
26. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/26 számú tulajdoni lapon 91096/15/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház I. emelet 7. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
27. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/27 számú tulajdoni lapon 91096/15/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház II. emelet 8. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
28. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/28 számú tulajdoni lapon 91096/15/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház II. emelet 9. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
29. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/29 számú tulajdoni lapon 91096/15/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház II. emelet 10. ajtó 1 + 1/2 szobás, 50.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 50/1416 hányad.
30. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/30 számú tulajdoni lapon 91096/15/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház II. emelet 11. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
31. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/31 számú tulajdoni lapon 91096/15/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház III. emelet 12. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.
32. A XV.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/32 számú tulajdoni lapon 91096/15/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház III. emelet 13. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m2 alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.

33. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/33 számú tulajdoni lapon 91096/15/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház III. 14. ajtó 1 + 1/2 szobás, 50.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 50/1416 hányad.
34. A XV. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest XV. ker. 10907/34 számú tulajdoni lapon 91096/15/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XV. ker. Szilaspark 5-7 jelű lakóépület B lépcsőház III. 15. ajtó 1 + 1/2 szobás, 43.00 m² alapterületű öröklakás a közös tulajdonból 43/1416 hányad.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A XV. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítást bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, önálló ingatlanként - I- XV. sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint - jegyezteti be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás)

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

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

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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 eltérőleg is megállapodhatnak. Valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többiethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni.

A vagyonvédelmi okból lezárt előterek, közlekedők az elkülönült használattól függetlenül közös tulajdonban maradnak.

4. Építkezés

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

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I-XV. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket 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. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

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

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettségét a lakás, helyiség bérlőjének, használojának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindekorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetve befolyásolja más öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségtartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemben 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, az ingatlan, épület felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,
- c./ az év közben terven kívül felmerült - a közgyűlés által a későbbiekben meghatározott - összehatárt meghaladó munkák elvégzéséről,
- d./ a felújítási alap képzéséről és esedékességéről
- 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,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlés - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada alapján megszavazott 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 alapján számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A közgyűlés döntése a tulajdoni hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell összehívni, 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.

Szavazati 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 ingatlan, épület teljes felújításáról, (a teljes felújítás fogalmát, míg 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. A 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 időpontról 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. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő 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 fent.

A közös képviselő köteles alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostárstól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgathatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségeihez képest teljesítheti.

Intézkedésével szemben a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadás igazoló okiratokat betekintés és esetleges elszámolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlésének számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelnie 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 közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő képviseli társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok, és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget 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 megállapításáért indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel más szervezeteket is megbízhat.

Ha a társasház alkalmazottat foglalkoztat, az alkalmazott munkáltatója a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

11. Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartás vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977. 11.sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben 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 építéséhez, létesítéséhez.

A tulajdonostárs 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, 1995.

Dr. Rubovszky György

ügyvéd

Budapest V., Erzsébet tér 2.

Telefon: 1-172-199

Ellenjegyezte:
dr. Rubovszky György ügyvéd

Fővárosi XV. ker. Önkormányzat
Czibik Tamás polgármester

Ellenjegyezte:

Eljegyző