

Társasháztulajdont alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattógós u. 4/a.) a 5330 sz. tulajdoni lapon, 85718 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. ker. Dessewffy u. 121. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek: 723 m².

II. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények, szellőzők.

- III. Küzbenső földem burkolat nélkül, valamint a záró földem.
- IV. A tetőszerkezet és a héjfalas.
- V. A záróföldem feletti és a tetőn kívüli kémények, szellőzők, kéményfedkövek.
- VI. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, függő és lefolyócsatornák).
- VII. Kapualj, tetőtér padlásfeljáró.
- VIII. Külső homlokzatvakolat és téglaburkolat.
- IX. Elektromos főkapcsoló és tartozékai valamint a fővezeték, a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- X. Gázvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XI. Víz nyomóvezeték a vízórától a külön tulajdonba történő lekötésig.
- XII. Csatornavezeték a külön tulajdontól a telekhatárig.
- XIII. Mosókonyha, udvari közös WC, teraszok.
- XIV. A pincében lévő közlekedő területek és a pince lejáró.

2)

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

B. Külön tulajdon

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

1.

Az önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 1. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 9 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 103/1000 eszmei hányad. 29
106

2.

Az önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőfülke+WC mellékhelyiségből álló, 23 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 9 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 102/1000 eszmei hányad. 28m²
103

3.

Az önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 23 m² 28m²

alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 9 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 102/1000 eszmei hányad.

4.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és fürdőszoba+WC mellékhelyiségből álló, 30 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 9 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 109/1000 eszmei hányad.

5.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 5. ajtó alatti, 2 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 43 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 6 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 170/1000 eszmei hányad.

6.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 6. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha és kamra mellékhelyiségből álló, 29 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 9 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 106/1000 eszmei hányad.

7.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 7. ajtó alatti, 1 szobából, valamint hall, konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 45 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 6 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 153/1000 eszmei hányad.

8.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt Dessewffy u. 121. földszint 8. ajtó alatti, 1 szobából, valamint előszoba, fürdőszoba+WC és konyha mellékhelyiségből álló, 42 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 6 m² tároló, valamint a közös tulajdonból 150/1000 eszmei hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattógós u. 4/a.) a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XIV. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban levő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakások).

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 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 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 fellephet.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használ, a többlethasználat arányában a többi tulaj-

donostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

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

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

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

A tulajdonostársak a jelen alapító okirat II. fejezetének A. pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. Az öröklakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

7. A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét - a

szükségletnek megfelelően - a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költségtartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése: a közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, a házingatlan felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékeségéről,
- c) év közben terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e) az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f) az alapító okirat módosításáról,
- g) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h) az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek illetve egy részének hasznosításáról,
- j) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és

elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükség szerint, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Egy-egy külön tulajdont egy szavazat illet meg, de a döntés a tulajdoni hányadok, nem pedig a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, - kivéve ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr. illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Szavazat-egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) az épületingatlan teljes felújításáról (a teljes felújítás fogalmát, amíg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg),
- c) a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d) az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. Közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg, amely díjazásokat és készkiadásokat a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A tisztségviselők megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

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

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös

képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

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

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel más szervet is megbízhat.

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

11. Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszűnését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építé-

sükhöz, létesítésükhöz.

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

12. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

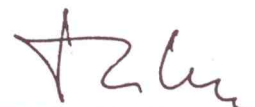
Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1992. június 9.

A Palota Holding Rt. képviseletében:


PALOTA-HOLDING RT.
1156 Bp., Petőfi u. 11a.

Készítette és ellenjegyezte:


Deliné dr. Csillag Anikó
jogtanácsos

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