

ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VII., Csányi u. 5.

Hrsz.: 34105

Tulajdonos: VII. kerületi Önkormányzat

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros VII. kerület Önkormányzat (1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.) a tulajdonában álló a 1250 tulajdoni lapon, 34105 hrsz. alatt felvett 465 m² kiterjedésű, természetben a Budapest VII., Csányi u. 5. szám alatti ingatlant az 1993. LXXVIII. törvény 51. §. (1) bek. foglaltak alapján az 1. szám alatt mellékelt műszaki leírás és tervrajzok szerint

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja át.

A társasház közös neve: **Csányi u. 5. társasház.**

A társasház öröklakásai az 1997. évi CLVII. tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával - az 1993. LXXVIII. törvény alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. számú tv., és a jelen alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Az ingatlanra L-35348 számú Részletes Rendezési Terv hatálya áll fenn, mely az 1-től 7-ig albetéteket érinti és azokat Erzsébetváros Önkormányzata az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 46. §. b. bekezdésének figyelembevételével nem idegeníti el. Az ingatlant érintő RRT megvalósítása folytán - az ebből adódó változásokra tekintettel - az Alapító Okirat módosítása szükséges. Jelen Alapító Okirat rendelkezései az RRT maradéktalan megvalósítása kötelezettségével összefüggésben értelmezendő.

Alapító

- 2 -

II.

KÖZÖS TULAJDON

Az ingatlanon a helyszínrajz szerint egy épület létesült.

Az ingatlanon fekvő épületben levő lakások és nem lakás célú helyiségek egy társasházat képeznek.

A közös tulajdon vetítési alapja a helyiségek négyzetméterben megállapított alapterülete.

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett épületrészek, felszerelések és berendezések.

KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ VAGYONRÉSZEK

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

I.	Telek	465,00 m ²
<u>Pince</u>		
II.	Lépcső	6,97 m ²
III.	Lépcső	6,38 m ²
<u>Földszint</u>		
IV.	Kapualj	22,40 m ²
V.	Udvar	137,53 m ²
VI.	Lépcsőház	10,19 m ²
VII.	Közlekedő	7,80 m ²
VIII.	Hátsó lépcsőház	6,30 m ²
IX.	Légudvar	6,09 m ²
X.	Légudvar	1,50 m ²

A fenti közös tulajdonokra az Önkormányzat karbantartási és felújítási kötelezettséget vállal, de mindennemű területhasználatot megtilt.

I. emelet

XI.	Lépcsőház	15,50 m ²
XII.	Függőfolyosó	25,69 m ²
XIII.	Közlekedő	7,70 m ²
XIV.	Lépcső	6,60 m ²
XV.	Közös wc	4,60 m ²
XVI.	Padlásfeljáró	4,30 m ²

Handwritten signature

- XVII. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- XVIII. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, egyéb (koszorúk, kiváltók, stb.), az épület szigetelése, függőfolyosók és korlátja, lépcső szerkezetei és korlátok.
- XIX. Magastető szerkezet és héjalása.
- XX. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprőjárdák.
- XXI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- XXII. Bádoggyszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések).
- XXIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolat közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.
- XXIV. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.
- XXV. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XXVI. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték, a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

III.

KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK


Az ingatlanra R-35348 számú részletes Rendezési Terv hatálya áll fenn, a közös tulajdon I-től V-ig, külön tulajdon 1-től 7-ig albetéteket érinti és azokat az Erzsébetvárosi Önkormányzat az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 46. §. b. bekezdésének figyelembevételével nem idegeníthető el.

Pince

- 1./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/1 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt pince, amely 40,49 m², kerekítve 40 m² és a pincében helyezkedik. A közös tulajdoni hányad 485/10000.
- 2./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/2 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt pince, amely 116,20 m², kerekítve 116 m² és a pincében helyezkedik. A közös tulajdoni hányad 1406/10000.

- 3./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/3 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt EGYÉB HELYISÉG - 1 szoba, előtér, mosdó, közlekedő, 2 db. wc -, amely a fsz. 1. sz. alatt helyezkedik el és 78,10 m², kerekítve 78 m². A közös tulajdoni hányad 945/10000 rész.
- 4./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/4 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - 1 szoba, cselédszoba, konyha, fürdőszoba, előtér -, amely a fsz. 2. sz. alatt helyezkedik el és 33,00 m², kerekítve 33 m². A közös tulajdoni hányad 400/10000 rész.
- 5./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/5 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - szoba, gardrob, mosdó, fürdőszoba, konyha -, amely a fsz. 3. sz. alatt helyezkedik el és 28,00 m², kerekítve 28 m². A közös tulajdoni hányad 339/10000 rész.
- 6./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/6 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - szoba, konyha, fürdőszoba -, amely a fsz. 4. sz. alatt helyezkedik el és 34,48 m², kerekítve 34 m². A közös tulajdoni hányad 412/10000 rész.
- 7./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/7 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt RAKTÁR, amely 4,05 m², kerekítve 4 m² és a földszinten helyezkedik. A közös tulajdoni hányad 49/10000.
- 8./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/8 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - szoba, konyha, fürdő -, amely az I. em. 2. sz. alatt helyezkedik el és 37,23 m², kerekítve 37 m². A közös tulajdoni hányad 449/10000 rész.
- 9./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/9 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - 2 szoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba -, amely az I. em. 3. sz. alatt helyezkedik el és 63,38 m², kerekítve 63 m². A közös tulajdoni hányad 764/10000 rész.

Az A/8 és A/9 albetétekre az R-35348 számú RRT oly módon érinti, hogy emeletráépítést tervez, ezért tűrési kötelezettséget ír elő.



- 5 -

- 10./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/10 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - szoba, konyha -, amely az I. em. 4. sz. alatt helyezkedik el és 28,00 m², kerekítve 28 m². A közös tulajdoni hányad 339/10000 rész.
- 11./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/11 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - 1,5 szoba, konyha, zuhany -, amely az I. em. 5. sz. alatt helyezkedik el és 37,59 m², kerekítve 38 m². A közös tulajdoni hányad 461/10000 rész.
- 12./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/12 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt ÖRÖKLAKÁS - szoba, konyha, fürdő -, amely az I. em. 6. sz. alatt helyezkedik el és 34,48 m², kerekítve 34 m². A közös tulajdoni hányad 412/10000 rész.
- 13./ A Budapest VII. kerületi Önkormányzatot illeti meg a 34105/A/13 hrsz. alatti, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt padlás, amely 291,50 m², kerekítve 292 m². A közös tulajdoni hányad 3539/10000.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-XXVI. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.



V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. paragrafus

A társasház tulajdon egysége

1. A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
2. A külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás, a tulajdonostársak közös tulajdonában van. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
3. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotó részét képezi, azzal együtt önálló ingatlan, és az azokra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2. paragrafus

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga: a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
2. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
3. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
4. A külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog jelen okirat alapján nem létesül.



. 3. paragrafus

A tulajdonos kötelességei

1. Jelen épület tulajdonostársai kötelesek fenntartani és szükség szerint felújítani a tulajdonukban álló lakást, minden szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, illetve akinek a lakás használatát átengedte, betartsa a 2. paragrafus 1. bekezdésében foglaltakat.
2. A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
3. A lakásban tervezett építkezésről a tulajdonos köteles értesíteni a közös képviselőt, illetőleg az intézőbizottság elnökét. A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a 2. bekezdés szerinti beavatkozással okozott kárt.
4. Az ingatlan kapualja, udvarai, hátsó lépcső és közlekedő közös tulajdonban van és ezekre a területekre az Önkormányzat karbantartási és felújítási kötelezettséget vállal, de mindennemű területhasználatot megtilt. Jelen intézkedések a Részletes Rendezési Terv feladatainak megvalósítása érdekében történnek.

4. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
2. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek részt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

Handwritten signature in blue ink.

3. A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló, olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekeit nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

5. paragrafus

Építkezés

Az ingatlanra R-35348 számú Részletes Rendezési Terv van hatályban. E Terv az ingatlan 1-től 7-ig terjedő külön tulajdonát érinti, így ezek nem elidegeníthetőek. Az RRT megvalósítását jelentő építkezést az ingatlan mindenkori tulajdonosai kötelesek tűrni. Amennyiben az építkezés közös tulajdont érint, úgy a tűrési kötelezettség erre is kiterjed.

Jelen paragrafus további rendelkezései az RRT megvalósításán kívüli építési munkákra vonatkoznak.

1. A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet, stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, valamint a fafödém szerkezetekre vonatkozó és a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.

A faanyagú szerkezetek: fafödém: részletes faanyagvédelmi szakvélemény elkészíttetése - amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat - legalább öt évenként javasolt, károsodás esetén a vizsgálatok és abban elrendelt munkálatok elvégzése haladéktalanul szükséges.

2. A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
3. Bármilyen tartószerkezetet (alaptesteket, pince és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet, stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.
4. A II-IX. sorszámú vagyonrészek karbantartásával és felújításával kapcsolatos költség az Erzsébetvárosi Önkormányzatot terheli.



6. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

1. A tulajdonostársak az Alapító Okirat II. fejezetében felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat tulajdoni hányaduk szerint viselik, kivéve az 5. paragrafus 5. bekezdésében foglaltakat.
2. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap mértékéről a közgyűlés dönt. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.
3. A közgyűlés a határozatával vagy a szervezeti működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) 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.

E határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell. A jelzálog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a törléshez szükséges engedélyt kiadni.

4. A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. A tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek (fedélszék, zárófödém, közbenső fafödémek) időszakonkénti (legalább öt évenként, amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat) kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt épületmunkálatokat.



7. paragrafus

Öröklakások költségeinek viselése

1. A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
2. Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
3. Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

8. paragrafus

Közös költségek biztosítása

1. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
2. Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős a társasház felé.
3. Tulajdonostársak a faanyagú fedélszék, a salakbeton és fafödém-szerkezetek kötelező felülvizsgálatát, illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közös költség részének tekintik és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.

✓ Elő

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

9. paragrafus

A Közgyűlés

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

1. A közgyűlés határoz:

- a. a közös tulajdonban álló épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, az ingatlan épület felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- c. az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- d. szervezeti működési szabályzat, valamint a házirend megállapításáról,
- e. a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- f. az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- g. az Alapító Okirat módosításáról,
- h. az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i. a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, díjazásáról és felmentéséről,
- j. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról,
- k. a közös tulajdoni hányadok biztosításáról,
- l. minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy szervezeti működési szabályzat nem utal a közös képviselő, intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörében,
- m. a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről,



- n. a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, kivéve, ha a közös tulajdon épületszerkezet, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy,
- o. arról a kötelezésről, hogy a tulajdonos jelentse be a közös képviselőnek külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, alcímét, nyilvános személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát, a külön tulajdonát bérlő személy adatát és a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- p. a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítás módja megváltoztatásának megtiltásáról, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

2. Egyhangú határozat szükséges:

- a. az Alapító Okirat módosításához,
- b. a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
- c. az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához,
- d. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

2/3-os határozat szükséges:

- a. szervezeti működési szabályzat megalkotásáról, illetve módosításáról,
- b. ahhoz, hogy a közgyűlés megtiltsa a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítás módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
- c. a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, kivéve, ha a közös tulajdon épületszerkezet, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy.

3. A közgyűlést - szükség szerint, de évente legalább egyszer - a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke hívhatja össze. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

4. 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.

Handwritten signature in blue ink.

5. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.
6. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.
7. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt közgyűlést) a határozatképtelen közgyűlést követő 3 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 jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes: ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
8. A közgyűlés határozatait a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, kivéve, ha az 1997. évi CLVII. tv., vagy az alapján az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat másképpen nem rendelkezik. A közgyűlésről - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítését a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs végzi aláírásával. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet és arról - másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
9. 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 szavazás szabályait az Alapító Okiratban vagy a szervezeti működési szabályzatban rögzíteni kell.

Az írásbeli szavazás eredményeiről a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

10. Az Alapító Okirat, vagy a szervezeti működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja: ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Chó

Az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlés önálló döntési jogkörrel ruházható fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.

11. Ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
12. 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. paragrafus

A közös képviselő és intézőbizottság

1. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság jogkörében eljárva 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 beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
 - d. különösen a faanyagú szerkezetek, fafödém kötelező felülvizsgálatának megrendeléséről, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégeztetéséről intézkedni,
 - e. gondoskodni az épület állagának folyamatos figyelemmel kíséréséről, a szükséges intézkedések megtételéről. A tartószerkezeteket érintő hatósági engedély nélkül, vagy nem megfelelő szakember közreműködésével végzett munkálatok abbahagyásáról e feltételek biztosításáig, szükség szerint az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodni, illetve arra az építési hatóságot felkérni.



2. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság 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.
3. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság 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. és 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, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.
4. Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke), illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:
 - a. akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
 - b. akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
 - c. az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
5. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselőének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.



. 11. paragrafus

A számvizsgáló bizottság

1. 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 kötelességének nem tesz eleget.

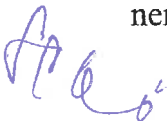
2. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét: döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

VII.

12. paragrafus

Egyéb rendelkezések

1. A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervnek.
2. Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1997. évi CLVII. tv. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
3. A társasháztulajdonra az 1997. évi CLVII. tv-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.



- 17 -


4. Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetve azok jogutódaira kihatnak.
5. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. Ezzel ellentétes rendelkezés harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
6. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
7. A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.


Budapest, 1998. december

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat
képviselésében:

Szabó Zoltán
polgármester



Ellenjegyezte:



Dr. SEBŐ GYULA
magánügyvédi irodája
Budapest, Révay köz 4. III/1.
Tél.: 41403376-1-42
Szj. 141110