

TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONY

1./ A társasház egysége

A társasházban lévő lakások, üzletek és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában maradnak a korábbi alapító okirat szerint. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak egészének közös tulajdonát képezik, ez alól kivétel az épület bővítésével kapcsolatban kialakított fűtési rendszer gépészeti berendezési tárgyai.

A társasházi öröklakás és a külön tulajdonban lévő helyiségek, a társasházi közös tulajdonból az ezekhez tartozó részekkel együtt, a tulajdonost megillető önálló ingatlan.

A társasházi öröklakás és a külön tulajdonban lévő más helyiségek, az ezekhez tartozó társasházi közös tulajdonból ráeső részekkel együttesen jogi egységet képez, amelyet csak egészében lehet elidegeníteni. Megosztani, tulajdoni hányad változását végrehajtani csak valamennyi A társasházi öröklakás és a külön tulajdonban lévő helyiségek, által elfogadott és aláírt okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

2./ Birtoklás, használat és rendelkezés joga a külön tulajdon tekintetében

A tulajdonostársakat a külön tulajdonuk tekintetében megilleti a használat, a birtoklás, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőséggel, mint önálló ingatlannal szabadon rendelkezik, értékesítés esetén elővásárlási jog nem illeti meg a tulajdonostársakat. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellelphet.

A tulajdonostárs kötelei:

a./ fenntartani és szükség esetén felújítani a külön tulajdonában álló társasházi öröklakást,

b./ a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása, helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogán azonban tulajdonostársak közgyűlésen többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak.

A közös helyiségek használata a tulajdoni hányadoknak megfelelően alakul. A telekrész vagy az épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonsrészek közös tulajdoni jellegén. A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználatért annak arányában a tulajdonostársak részére térítést kell fizetnie.

A társasházban 2010. évben a KESÁR Ingatlanforgalmazó és Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság (1185 Budapest XVIII., Kuróczy P. u. 42.) épületbővítést hajtott végre, aminek keretei között a társasház épületének pinceszintje is megerősítésre, átépítésre kerül a társaság saját költségére, de a társasház értékét növelve. Ennek során kialakításra került 14 darab önálló, zárható tároló helyiség.

A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy ez a 14 darab önálló, zárható tároló helyiség a 2010. évben létesült 14 darab önálló lakás albetét (34298/0/A/37 – 34298/0/A/50 hrsz.) mindenkori tulajdonosainak kizárólagos használatában áll, 37-től 50-ig számozva, az albetétek számával megegyező módon, és minden lakáshoz a megegyező számú önálló, zárható tároló helyiség tartozik.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, illetve a külön lévő egyéb helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munkálatok másik öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogait, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett előzetes hozzájárulását az építkezéshez. A közös tulajdonban lévő vagyonsrészekben építkezni csak a tulajdonostársaknak a közgyűlésen hozott egyhangú határozatával lehet.

5./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések nem lakáscélú helyiségek és lakások, valamint egyéb közös tulajdonú tárgyak fenntartásával (karbantartás felújítás) járó költségeket a közös költségből fedezik. Az

egyres épületekben a közös tulajdoni részek fenntartásával, javításával az ezekben beálló esetleges káreseményekkel kapcsolatos költségek a külön tulajdonnal bíró tulajdonosokat terheli, a tulajdoni hányadokat megfelelő arányban.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítás alapot képezhetnek. A felújítási alap mértékét a mindenkori közgyűlési határozat alapítja meg, amely összeg a közös költség részeként kerül befizetésre. A közgyűlés ezen összeget egyszerű szótöbbséggel hozott határozatában módosíthatja.

A természeti katasztrófákkal szemben a közös tulajdonban lévő részekre, berendezésekre kötött biztosítás összegét a társasház köteles fedezni. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költségek, közüzemi díjak, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások, stb.) a tulajdonostársak által a tulajdoni hányaduk/alapterületük arányában fizetett közös költségből kerülnek kifizetésre.

6./ Az egyes albetétek, helységek költségeinek viselése

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

Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy az, akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz – ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg – úgy az a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elhárítani, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérletjének, használójának a terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás, helyiség tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érintett öröklakás, helyiség terhére megállapított kötelezettség érinti más öröklakás, helyiség, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát. Ha az érdekelte tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelte tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.