**a 1072 Budapest, Dob utca 4. szám  
alatt található helyiségek és lakások  
Társaházi tulajdont Alapító okirata**

Az ingatlan helyrajzi száma: 34220.

Az ingatlan címe: 1072 Budapest, Dob utca 4. szám

Az ingatlan területe: 624 m2

Alapító: **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester)

**2022. szeptember…..**

1. **Általános rendelkezések**

A **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735704; statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01; adószám: 15735708-2-42; képviseli: Niedermüller Péter polgármester) (a továbbiakban: „**Alapító**”),mint a **Budapest 34220. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben **1072 Budapest, Dob utca 4. szám** alatti ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) jelenlegi 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa, – amely 624 m2 területű telekből, és a telken felépítésre kerülő 20 db lakást és egyéb helyiséget magában foglaló épületből áll – a mellékelt vázrajzoknak és alapítási szándékunknak megfelelően **1072 Budapest, Dob utca 4.** névvel és címmel

**t á r s a s h á z - t u l a j d o n t**

alapítok, a jelen alapító okiratban („**Alapító Okirat**”) szabályozott feltételek szerint és **kérem a társasház alapításának bejegyzését** az ingatlan tulajdoni lapján**,** valamint **kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését** a *társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény* (a továbbiakban: „**Ttv.**” vagy „**Társasházi törvény**”), a *Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: „**Ptk.**” vagy „**Polgári Törvénykönyv**”) különösen ennek közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései alapján, továbbá az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény* (a továbbiakban: „**Inytv.**”) valamint jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak az egyes lakásokat és egyéb helyiségeket – a vonatkozó jogszabályok, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően – a közösségben maradó részek közös használatának jogával külön-külön, mint külön tulajdont veszik tulajdonba és birtokba azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen Alapító Okirat szabályozza.

A társasház tulajdonosainak közössége a – **1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház** – közös név alatt, az épületek fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, valamint önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és viseli a közös tulajdon terheit.

Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet* 73. § (1) bekezdése, és annak utaló szabálya folytán az *ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet* előírásainak megfelelően a jelen Alapító Okirat kötelező mellékletét képezik a Müllner Tamás (1459/1995) földmérő által 2022. július 14. napján keltezett záradékolt változási vázrajzok (MSZ: 38/2022.).

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelemben a jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

1. **A közös és külön tulajdonra vonatkozó rendelkezések**
   1. **Közös tulajdon**
      1. A tulajdonostársak – a tulajdoni hányaduk szerinti arányban – osztatlan közös tulajdonába kerül mindazon épületrész, épület-berendezés, helyiség valamint földrészlet, amelyet a jelen fejezet 2.2. pontja nem külön tulajdonként jelöl meg.
      2. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok a jelen pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezések és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezetet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a 2.2. pont alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak, illetve onnan közelíthetők meg.
      3. Az alább felsorolt épületrészek stb. tekintetében az osztatlan közös tulajdonjog a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdontársakat a 2.2. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.
      4. A Társasházi törvény meghatározását figyelembe véve, az ingatlannak a Társasház tulajdonosai osztatlan közös tulajdonába kerülő különösen kiemelt és nevesített, I-XII. római számmal felsorolt tárgyai – amelyek a mellékelt tervrajzon megjelölésre kerültek – a következők:

**Közös tulajdonú helyiségek**

Tulajdonostársak megállapítják, hogy közös tulajdonban marad az a telek, amelyen a lakóépület, valamint az épületnek a műleírásban szereplő, következő részei:

1. Telek (624 m2)
2. Tetőn kívüli szellőzők, kémények, asztalos és lakatos szerkezetek
3. Alapozás, talajnedvesség elleni szigetelések
4. Teherhordó falak és pillérek, lakáselválasztó falak
5. födémek, földszinti padlószerkezetek (hő-, hang- és talajnedvesség elleni szigeteléseikkel, az aljzatbetonnal bezárólag)
6. Fedélszék és héjazása; épületbádogos szerkezetek
7. Homlokzati vakolatok és burkolatok
8. Vízóraakna, vízvezeték a közös mérőtől az egyes külön tulajdoni illetőségek egyedi almérőjéig
9. Szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna
10. Gázvezeték a Gázművek csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
11. Elektromos vezeték az elektromos-hálózati csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségek egyedi fogyasztásmérőjéig
12. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére, vagy egyéb közös célra közös költségen a jövőben beszereztetni fognak

Pinceszint:

1. közlekedő (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)
2. közlekedő (a változási vázrajzon I. számmal jelölve)
3. tároló (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
4. tároló (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
5. tároló (a változási vázrajzon II. számmal jelölve)
6. pince (a változási vázrajzon III. számmal jelölve)

Földszint:

1. lépcsőház (a változási vázrajzon IV. számmal jelölve)
2. kapubejáró (a változási vázrajzon V. számmal jelölve)
3. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
4. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
5. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
6. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)

Első emelet:

1. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
2. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
3. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
4. függőfolyosó (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)

Második emelet:

1. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
2. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
3. WC (a változási vázrajzon VI. számmal jelölve)
4. függőfolyosó (a változási vázrajzon VII. számmal jelölve)

Tetőtér:

1. padlástér (a változási vázrajzon XXIV. számmal jelölve)

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz Ezer/Ezer rész eszmei tulajdoni hányadból áll, és az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az albetétek területével arányos (A számítás módját az 1. számú melléklet tartalmazza *„Feljegyzés”*).

* 1. **Külön tulajdon**
     1. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek – mint a társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze a 2.1. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt – természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszerelésekkel és berendezéseikkel együtt, az alább felsoroltak szerint. Az egyes helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértéke az egyes helyiségek területével arányos.
     2. Külön tulajdoni tartozék a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja.

**Külön tulajdonú helyiségek, épületrészek**

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, pinceszint 1. ajtószámú, **34220/0/A/1** hrsz. alatti, összesen 31 m2 alapterületű „raktár” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 1,1 | raktár | 31,17 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 31 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 32/1.000**.

1. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, pinceszint 2. ajtószámú, **34220/0/A/2** hrsz. alatti, összesen 95 m2 alapterületű „egyéb helyiség” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 2,1 | előtér | 3,42 m2 |
| 2,2 | iroda | 4,30 m2 |
| 2,3 | vendégtér | 53,98 m2 |
| 2,4 | mosogató | 2,27 m2 |
| 2,5 | konyha | 17,42 m2 |
| 2,6 | raktár | 4,08 m2 |
| 2,7 | raktár | 2,74 m2 |
| 2,8 | mosdó | 1,51 m2 |
| 2,9 | mosdó | 1,96 m2 |
| 2,10 | WC | 0,88 m2 |
| 2,11 | WC | 1,09 m2 |
| 2,12 | öltöző | 0,83 m2 |
| 2,13 | zuhanyzó | 0,83 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 95 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 97/1.000**.

1. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, **34220/0/A/3** hrsz. alatti, összesen 61 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 3,1 | előszoba | 2,71 m2 |
| 3,2 | konyha | 4,97 m2 |
| 3,3 | fürdő, WC | 3,15 m2 |
| 3,4 | nappali | 16,15 m2 |
| 3,5 | közlekedő | 5,35 m2 |
| 3,6 | tároló | 1,87 m2 |
| 3,7 | szoba | 15,02 m2 |
| 3,8 | szoba | 11,38 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 61 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 63/1.000**.

1. A változási vázrajzon 4. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, **34220/0/A/4** hrsz. alatti, összesen 62 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 4,1 | előszoba | 2,83 m2 |
| 4,2 | konyha | 4,99 m2 |
| 4,3 | WC | 0,98 m2 |
| 4,4 | fürdő | 2,35 m2 |
| 4,5 | szoba | 17,73 m2 |
| 4,6 | szoba | 20,68 m2 |
| 4,7 | szoba | 12,36 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 62 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 64/1.000**.

1. A változási vázrajzon 5. számmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, **34220/0/A/5** hrsz. alatti, összesen 36 m2 alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 5,1 | konyha | 7,02 m2 |
| 5,2 | fürdő, WC | 2,78 m2 |
| 5,3 | szoba | 26,07 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 36 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000**.

1. A változási vázrajzon 6. számmal jelölt, földszint 4. ajtószámú, **34220/0/A/6** hrsz. alatti, összesen 38 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 6,1 | konyha | 5,82 m2 |
| 6,2 | fürdő, WC | 3,45 m2 |
| 6,3 | szoba | 28,27 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 38 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 39/1.000**.

1. A változási vázrajzon 7. számmal jelölt, földszint 8. ajtószámú, **34220/0/A/7** hrsz. alatti, összesen 36 m2 alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 7,1 | konyha | 8,98 m2 |
| 7,2 | fürdő | 3,30 m2 |
| 7,3 | WC | 0,75 m2 |
| 7,4 | szoba | 23,20 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 36 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 37/1.000**.

1. A változási vázrajzon 8. számmal jelölt, földszint 6. ajtószámú, **34220/0/A/8** hrsz. alatti, összesen 26 m2 alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 8,1 | konyha | 6,17 m2 |
| 8,2 | fürdő, WC | 2,72 m2 |
| 8,3 | szoba | 17,41 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 26 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 27/1.000**.

1. A változási vázrajzon 9. számmal jelölt, I. emelet 9. ajtószámú, **34220/0/A/9** hrsz. alatti, összesen 45 m2 alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 9,1 | konyha | 6,97 m2 |
| 9,2 | fürdő, WC | 3,80 m2 |
| 9,3 | szoba | 12,50 m2 |
| 9,4 | szoba | 21,91 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 45 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 46/1.000**.

1. A változási vázrajzon 10. számmal jelölt, I. emelet 10. ajtószámú, **34220/0/A/10** hrsz. alatti, összesen 46 m2 alapterületű, „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 10,1 | előszoba | 3,91 m2 |
| 10,2 | fürdő, WC | 1,62 m2 |
| 10,3 | konyha | 3,31 m2 |
| 10,4 | szoba | 23,62 m2 |
| 10,5 | szoba | 13,25 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 46 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 47/1.000**.

1. A változási vázrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 14. ajtószámú, **34220/0/A/11** hrsz. alatti, összesen 57 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 11,1 | előszoba | 5,25 m2 |
| 11,2 | fürdő | 3,88 m2 |
| 11,3 | WC | 1,26 m2 |
| 11,4 | konyha | 6,81 m2 |
| 11,5 | szoba | 17,59 m2 |
| 11,6 | szoba | 21,75 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 57 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 58/1.000**.

1. A változási vázrajzon 12. számmal jelölt, I. emelet 11. ajtószámú, **34220/0/A/12** hrsz. alatti, összesen 48 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 12,1 | konyha | 6,46 m2 |
| 12,2 | fürdő, WC | 3,72 m2 |
| 12,3 | szoba | 25,35 m2 |
| 12,4 | szoba | 12,63 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 48 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 49/1.000**.

1. A változási vázrajzon 13. számmal jelölt, I. emelet 12. ajtószámú, **34220/0/A/13** hrsz. alatti, összesen 52 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 13,1 | konyha | 6,79 m2 |
| 13,2 | fürdő, WC | 3,22 m2 |
| 13,3 | szoba | 18,08 m2 |
| 13,4 | szoba | 23,80 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 52 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 53/1.000**.

1. A változási vázrajzon 14. számmal jelölt, I. emelet 13. ajtószámú, **34220/0/A/14** hrsz. alatti, összesen 42 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 14,1 | előszoba | 3,83 m2 |
| 14,2 | kamra | 1,06 m2 |
| 14,3 | konyha | 4,08 m2 |
| 14,4 | fürdő, WC | 4,09 m2 |
| 14,5 | szoba | 18,80 m2 |
| 14,6 | szoba | 10,13 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 42 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 43/1.000**.

1. A változási vázrajzon 15. számmal jelölt, II. emelet 14. ajtószámú, **34220/0/A/15** hrsz. alatti, összesen 47 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 15,1 | konyha | 6,84 m2 |
| 15,2 | fürdő, WC | 4,24 m2 |
| 15,3 | szoba | 12,90 m2 |
| 15,4 | szoba | 22,65 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 47 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 48/1.000**.

1. A változási vázrajzon 16. számmal jelölt, II. emelet 19. ajtószámú, **34220/0/A/16** hrsz. alatti, összesen 45 m2 „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 16,1 | konyha | 8,88 m2 |
| 16,2 | nappali | 22,76 m2 |
| 16,3 | fürdő, WC | 4,80 m2 |
| 16,4 | szoba | 8,38 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 45 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 46/1.000**.

1. A változási vázrajzon 17. számmal jelölt, II. emelet 15. ajtószámú, **34220/0/A/17** hrsz. alatti, összesen 58 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 17,1 | közlekedő | 4,07 m2 |
| 17,2 | fürdő, WC | 4,38 m2 |
| 17,3 | konyha | 3,74 m2 |
| 17,4 | szoba | 18,40 m2 |
| 17,5 | gardrób | 4,61 m2 |
| 17,6 | szoba | 22,39 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 58 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 60/1.000**.

1. A változási vázrajzon 18. számmal jelölt, II. emelet 16. ajtószámú, **34220/0/A/18** hrsz. alatti, összesen 51 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 18,1 | konyha | 8,31 m2 |
| 18,2 | fürdő, WC | 3,10 m2 |
| 18,3 | szoba | 26,57 m2 |
| 18,4 | szoba | 12,85 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 51 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 52/1.000**.

1. A változási vázrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 17. ajtószámú, **34220/0/A/19** hrsz. alatti, összesen 29 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 19,1 | konyha | 7,09 m2 |
| 19,2 | fürdő, WC | 3,22 m2 |
| 19,3 | szoba | 18,75 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 29 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 30/1.000**.

1. A változási vázrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, **34220/0/A/20** hrsz. alatti, összesen 70 m2 alapterületű „lakás” amely az alábbi helyiségekből áll:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Helyiség sorszáma a változási vázrajzon** | **Helyiség megnevezése** | **Helyiség területe** |
| 20,1 | előszoba | 5,72 m2 |
| 20,2 | kamra | 1,12 m2 |
| 20,3 | fürdő, WC | 3,74 m2 |
| 20,4 | konyha | 3,49 m2 |
| 20,5 | szoba | 25,66 m2 |
| 20,6 | szoba | 19,42 m2 |
| 20,7 | szoba | 10,38 m2 |
| terület összesen, kerekítve: | | 70 m2 |

**A közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányad 72/1.000**.

A jelen Alapító Okirat aláírásának időpontjában valamennyi külön tulajdonba kerülő önálló ingatlan az Alapító kizárólagos tulajdonában áll.

1. **Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**
   1. Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, és kéri az illetékes hivatalt (ingatlanügyi hatóságot), szíveskedjen a jelen társasháztulajdont Alapító Okirat alapján – figyelemmel az Inytv. *végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet* 53. §. (1). bek. alapján a Társasház törzslapját megnyitni, az 53.§.(2). bek alapján a társasház tulajdon létesítését bejegyezni, valamint az 54.§.(1).bek. alapján a társasházi különlapokat megnyitni és a jelen alapító okiratban foglalt albetéteket feltűntetni szíveskedjék..
   2. Az Alapító ennek során kéri az illetékes hivatalt, hogy – a 2.1. pontban foglaltaknak megfelelően – a Társasház mindenkori tulajdonostársai osztatlan közös tulajdonában maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket a közös telekkel/földrészlettel egyesítse, és azt a Társasház törzslapján szerepeltesse nyilvántartásában, míg a 2.2. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyonrészekből ugyanott feltüntetett eszmei hányadokat önálló ingatlanként elkülönítve, külön albetétben, az egyes tulajdoni lapokon tüntesse fel, és azok mindegyikére az Alapító Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonjogát, majd az Alapító tulajdonjog-bejegyzési engedélyeinek kiadását követően – az egyes adásvételi szerződések és bejegyzési engedélyek alapján – az azokban vevőként megjelölt egyes tulajdonosok tulajdonjogát és a haszonélvezők haszonélvezeti jogát jegyezze be.
   3. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségével a törvény, valamint tulajdonostársi jogainak korlátai között szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti vagy megterhelheti.
   4. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi, vagy azt más módon hasznosítja (pl. bérlet), úgy a harmadik személy magatartásáért s az általa okozott kárért úgy felel, mintha saját maga járt volna el.
2. **A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA**
   1. **A társasház-tulajdoni illetőségek egysége**
      1. A társasházban lévő lakások és egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei és azon berendezései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.
      2. A lakások és egyéb helyiségek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőséggel együtt önálló ingatlant alkotnak.
      3. A lakások és egyéb helyiségek és a hozzátartozó közös tulajdonú illetőség egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.
   2. **A külön tulajdon birtoklása, használata, rendelkezési joga**
      1. Minden tulajdonostárs a saját külön tulajdoni illetőségét birtokolhatja, használhatja, azzal szabadon rendelkezhet, megterhelheti, elidegenítheti. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A használattal járó valamennyi költséget és közüzemi díjat a tulajdonos viseli. A biztosításról is a tulajdonos gondoskodik.
   3. **Építkezés egyes építményrészekben**
      1. A tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségükben lévő építményrészekben építési munkát végezni az érvényes hatósági és műszaki előírásoknak megfelelően, a belső válaszfalakat – kivétel a fő- és tartófalakat – áthelyezni, lebontani, amennyiben ezáltal az épület állékonyságát és biztonságát nem veszélyeztetik. Tilos azonban olyan építkezés vagy átalakítás, amely a közös tulajdonú részek állagát, vagy a többi tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti. A tervezett építkezésről köteles a tulajdonostárs a többi tulajdonostársat legalább 30 nappal előbb írásban értesíteni.
   4. **A közös tulajdonban maradó épületrészek birtoklása, használata és jókarban-tartása**
      1. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket, valamint a közös telket mindegyik tulajdonostárs – a mindenkori jogszabályok, hatósági rendelkezések keretei között – szabadon használhatja, a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekeinek sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet megvonni vagy korlátozni. a használat során a tulajdonostársak az okszerű szükségesség mértékét nem léphetik túl. A közös tulajdonban maradó építményrészeket és berendezéseket jó karban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megsérül, annak pótlásáról, vagy kijavításáról gondoskodni kell.
      2. A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a Közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.
      3. A Közgyűlés a saját hatáskörében az ingatlan használatával kapcsolatos házirendet alkothat.
      4. Az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet* 73. § (2) bekezdés f) alpontja és a Társasházi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.
   5. **A külön tulajdoni illetőségek használata, karbantartása**
      1. A tulajdonostárs köteles saját külön tulajdoni illetőségét – lakását, helyiségét – jó karban tartani. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanba a társasház-közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonban 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.
      2. A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket a tulajdonostársak szabadon használhatják. A használat bérbeadás, használatra való egyéb jogcímen történő átengedés formájában is megvalósulhat, melynek tényéről a tulajdonostársakat írásban értesíteni köteles a tulajdonostárs a bérlő vagy használó megnevezésével.
      3. A tulajdonostárs köteles ingatlanának használóit (családtagjait, bérlőjét, stb.) e bekezdésben foglaltak betartására kötelezni.
      4. A Társasházi törvény 18. § (1) bekezdése alapján a Társasház *„külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.”*
      5. A Társasházi törvény 21. § (1) és (2) bekezdései alapján „*az építtető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Ha az építtető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.”* A tervezett építkezésről a tulajdonostárs köteles értesíteni a közös képviselőt.
   6. **Közterhek és közös költségek viselése**
      1. Az 2.1. pontban felvett közös telek, építményrészek és berendezések fenntartási (karbantartási, felújítási) költségeit a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban – amennyiben jelen alapító okirat eltérően nem rendelkezik – a társasház-tulajdoni illetőségük (tulajdoni hányaduk) arányában kötelesek viselni.
      2. A közös tulajdonú vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükségessé váló helyreállítási költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. Azonban az olya kár, amelyet valamely tulajdonostárs, illetve valamely tulajdonostárs jogán használó más személy felróható magatartása okozott, az illető tulajdonostársat terheli kizárólag.
      3. Tulajdoni illetőségük szerint viselik továbbá a tulajdonostársak azokat a közterheket, közüzemi és egyéb, a közösséget terhelő költségeket, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik.
      4. Az a tulajdonostárs, aki a külön tulajdonában álló lakás, vagy helyiség használatának módjával többletköltséget okoz, a többletköltséget, mint többlethasználati díjat a közös költségen felül, a tulajdonostársak határozata szerint, meg kell fizesse a társasháznak.
   7. **A közös költségek rendezése**
      1. A közös költségek és kiadások céljára valamint az épület műszaki állapotának fenntartására és javítására a tulajdonostársak üzemeltetési alapot létesíthetnek, amelyre a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük aránya szerint havonként, előre meghatározott összeget fizetnek be. A fizetendő összeg nagyságát és esedékességét a tulajdonostársak a társasházi törvény rendelkezései szerint határozzák meg.
      2. Felújítási alap képzéséről és mértékről szintén a tulajdonostársak dönthetnek. Az a tulajdonostárs, aki a közös költség fizetési kötelezettségének a lejáratáig nem tesz eleget, a reá eső összegen felül a késedelem idejére a mindenkori törvényes kamatot is – és ha magatartásával kárt vagy többletköltséget is okozott, akkor azt is – köteles az üzemeltetési számla javára megfizetni.
      3. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasházi tulajdonközösségéből folyó, a közösség egészét terhelő tartozásaik teljesítéséért – jogutódaikra (ingatlanjának vevője, örököse, stb.) is kiterjedő hatállyal – tulajdoni hányaduk szerint felelnek.
      4. A tulajdonostárs, amennyiben ingatlanát bérbe adja, a bérlő a lakásingatlannal kapcsolatos üzemeltetési költségek vonatkozásában a bérbeadóval együtt egyetemlegesen felel. A tulajdonostárs tudomásul veszi, hogy a fentiekkel ellentétes szerződési kikötés érvénytelen.
   8. Műemléki jelleg
      1. A 1072 Budapest, Dob utca 4. szám alatti Társasház épülete 15577 törzsszám és 823 azonosító szám alatt 1958. évtől műemlék ház, 15001 törzsszám és 217 azonosító szám alatt 1989,2005. évi jelöléssel műemléki jelentőségű terület (Budapest műemléki jelentőségű területén fekszik), 1734 azonosító számmal jelölt műemléki környezet (ház ex-lege műemléki környezete).
      2. A társasház épülete műemléki jelentőségű területen található, amelyet az ingatlanügyi hatóság 275175/1/2007/07.10.11. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett.
      3. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tekintetében vételi jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „**Törvény**”) 45. § (2) bekezdésében megjelölt szemékeket, amennyiben a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet.
   9. Elővásárlás
      1. A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata külön tulajdonban álló lakások tulajdonjogának átruházása során más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „**Törvény**”) 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.
      2. A 4.9.1. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorlása és szabályai vonatkozásában a Törvény 50-61. §.ban foglaltak megfelelően irányadóak.
      3. A tulajdonostársak megállapodása alapján a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján – a fentebb írtakat kivéve – a külön tulajdonban álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.
3. **A társasházi tulajdonközösség megszüntetése**
   1. A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan társastulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyon, és a közösséget, vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételten folyamatba tett peres eljárás folytán teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.
4. **Közgyűlés, közös képviselő, számvizsgáló bizottság**
   1. A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság dönt. A közgyűlés működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
   2. A társasházközösség közös ügyeinek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselő vonatkozó részletes szabályokat (feladtok, kötelezettségek, jogosultságok, stb.) a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
   3. A társasházközösség, azaz a közgyűlés a közös ügyei vitelének ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot választhat, a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg, ügyrendjét maga határozza meg. A számvizsgáló bizottság működésének részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.
5. **A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)**
   1. A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a Szervezeti-működési Szabályzatban állapítják meg.
6. **AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA**
   1. Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. A változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.
   2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.
   3. A módosításról rendelkező határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.
   4. A Szervezeti-működési Szabályzat módosításának tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.
   5. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.
   6. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat és az SzMSz változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.
7. **Záró rendelkezések**
   1. A jelen Alapító Okiratba foglalt rendelkezések, illetve az esetleges későbbi okiratok módosító rendelkezései minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira is kihatnak, és kötelezik azokat.
   2. A mindenkori tulajdonos köteles biztosítani, hogy jogutódja az Alapító Okirat rendelkezéseiről tudomást szerezzen.
   3. A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen Alapító Okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, és lakásaik bérlőivel (használóival) is megtartatják.
   4. A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Társasházi törvény, továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
   5. Az Alapító meghatalmazza a Dr. Takács Melinda Ügyvédi Irodát (székhely: 1114 Budapest Bartók Béla út 76 I/2.) és annak tagját Dr. Takács Melinda ügyvédet, a jelen Alapító Okirat elkészítésével, és annak az illetékes hivatalhoz benyújtásával, valamint azzal, hogy az Alapítót a jelen Alapító Okirattal kapcsolatban valamennyi – így különösen az illetékes hivatal előtti ingatlan-nyilvántartási – eljárásban bármely szerv vagy hatóság előtt korlátozás nélkül teljes jogkörrel képviselje.

Az Alapító a jelen Alapító Okiratot, annak elolvasása és megértése után, mint akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírta.

Budapest, 2022. […]. napján

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Niedermüller Péter, polgármester**  **Alapító/Tulajdonos** |

**Alulírott, Dr. Takács Melinda** **ügyvéd** (Dr. Takács Melinda Ügyvédi Iroda; 1114 Budapest, Bartók Béla út 76. 1. emelet 2.; KASZ-azonosító: 36069957; nyilvántartja: Budapesti Ügyvédi Kamara) **ellenjegyzem** **Budapesten, 2022. szeptember….napján**, amely ellenjegyzéssel – az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján – az Ingatlanügyi Hatóság előtti eljáráshoz szükséges meghatalmazás elfogadásáról is nyilatkozom: