

5382/0



ILLETKESSZABASI FIAATAL BEZ.

2 3 1 6 3 2015.01

GENZEBEN LERGOVA FORTY ILLETEN

[Handwritten signature]

10982

TÁRSASHÁZ - TULAJDONSÁG 30.

ALAPÍTÓ OKIRAT.

1584
TÁRSASHÁZ-TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott szerződő felek névszerint : 1./ Brüll Sándor építésmérnök és felesége Deutsch Róza, valamint Brüll Miklós egyetemi hallgató budapesti /VI., Andrássy ut 87.sz.a./ lakók, 2./ Dr. Rácz Mihály ny.gazdasági akadémiai igazgató és felesége Füredi Szabó Anna, valamint Rácz István gyárigazgató budapesti /II., Garas utca 4.sz.a./, 3./ Özv. Engelsmann Gyuláné Brüll Janka háztartásbeli budapesti /VII., Vörösmarty utca 17.sz.a./, 4./ Miklósi László igazgató és felesége Weisz Katalin budapesti /II., Török utca 5.sz.a./, 5./ Doros Józsefné Berger Friderika háztartásbeli budapesti /II., Nyul utca 9.sz.a./, 6./ Lisztván Helén háztartásbeli budapesti /II., Garas utca 4.sz.a./, 7./ Fekete Ernőné Rosinger Irén háztartásbeli budapesti /V., Bajcsy-Zsilinszky ut 39.sz.a./, 8./ Sándor Lászlóné Rácz Anna háztartásbeli budapesti /II., Keleti Károly utca 21.sz.a./, 9./ Takács Zoltán m.tisztviselő budapesti /XIV., Bácskay utca 14/b.sz.a./, 10./ dr.Fülöp László tisztviselő és felesége Kovácsy Ágnes budapesti /IV., Molnár utca 28.sz.a./, 11./ Steiner Vilmos ékszerész budapesti /VII., Thököly ut 17.sz.a./, 12./ Lévai András cégvezető és felesége Beck Margit budapesti /II., Bimbó ut 64.sz.a./ lakók,

akik a Budapest székesfőváros dunajobbparti részének 9.392 sz. tkvi betétében 13083 hrsz. alatt felvett 540.20 négyszögöl területen épület és a II., Nyul utca 13/a.összeírási szám alatt fekvő közös tulajdonukban álló házintalannak tulajdonostársai, mégpedig:

1./ Brüll Sándor és dr.Rácz Mihály egymásközt egyenlő arányban 302/1000-ed azaz Háromszázkettőezred, 2./ dr.Rácz Mihály és felesége Füredi Szabó Anna egymásközt egyenlő arányban 57/1000-ed azaz Ötvenhétézred, 3./ özv. Engelsmann Gyuláné Brüll Janka 35/1000-ed azaz Harmincötezred, 4./ Miklósi László és felesége Weisz Katalin 50/1000-ed azaz Ötvenezred, 5./ Doros Józsefné Berger Friderika 63/1000-ed azaz Hatvanháromezred, 6./ Lisztván Helén 56/1000-ed azaz Ötvenhatezred, 7./ Fekete Ernőné Rosinger Irén 21/1000-ed azaz Huszonegyezred, 8./ Brüll Sándor és felesége Deutsch Róza 36/1000-ed azaz Harminchatzred, 9./ Sándor Lászlóné Rácz Anna 63/1000-ed azaz Hatvanháromezred, 10./ Brüll Miklós 40/1000-ed azaz Negyvenezred, 11./ Takács Zoltán 39/1000-ed azaz Harminckilencezred, 12./ dr.Fülöp László és felesége Kovácsy Ágnes 76/1000-ed azaz Hetvenhatezred, 13./ Rácz István 48/1000-ed azaz Negyvennyolcezred, 14./ Steiner Vilmos 55/1000-ed azaz Ötvenötezred, 15./ Lévai András és felesége Beck Margit 59/1000-ed azaz Ötvenkilencezred részben,

egymást kölcsönösen kötelezően megegyeznek abban, hogy az említett telken az 1924.évi XII.t.c. értelmében társasház-tulajdon céljára a jelen okirat kiegészítő részét képező és mindnyájuk által ismert tervrajz szerint felépített 2 emeletes lakóházat fognak fenntartani, a tervrajzban és a műszaki leírásban részletezett felszerelésekkel és berendezésekkel s ezt a lakóházat a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, a közösen maradó részek közös használatának jogával fogják külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani.

A közös telken épület két emeletes társasház összeírási száma II., Nyul utca 13/a.

A társasház-tulajdon megosztása, a kertrész használata

ta, továbbá a tulajdonostársak egymásközötti jogviszonya tekintetében a felek a következőkben állapodnak meg:

A./ A tulajdonostársak egy akarattal meggyyeznek abban hogy a jelen alapító okirat bevezetőrészében megjelölt eszmei hányadrész szerint egyezően illesse meg őket a közös tulajdonjog a közös telekben, valamint a D-E./ alatti tervrajzon feltüntetett következő építményrészekben, felszerelésekben, berendezésekben és egyéb vagyontársakban:

I. Alap és egyéb közös falak.

II. Fincshelyiség alagsorból való lejárattal 68 négyzetméter alapterülettel.

III. Két szobából, konyhából, kamrából és w.c.-ből álló házmesterlakás 34 m² alapterülettel.

IV. Mángorlóhelyiség 8.10 m² alapterülettel.

V. Mosókonyha berendezéssel 8 m² alapterülettel.

VI. Száritóhelyiség 20.25 m² alapterülettel.

VII. Folyósók az alagsorban 83.71 m² alapterülettel.

VIII. Hat szénkamra 49.40 m² alapterülettel.

IX. Két helyiségből álló kazánház központi fűtőberendezéssel és a hozzátartozó vezetékekkel 23.78 m² alapterülettel.

X. Lépcsőház az alagsortól a mandzardig 23.m² alapterülettel.

XI. Lépcsőfeljárát a fsz. 5 és 7 sz.lakásokhoz, 3.43 m² alapterülettel.

XII. Előcsarnok a földszinten a lakásbejáratok részére 21.33 m² alapterülettel.

XIII. Előcsarnok az I.emeleten a lakásbejáratok részére 24.73 m² alapterülettel.

XIV. Előcsarnok a másodikemeleten a lakásbejáratok részére 21.33 m² alapterülettel.

XV. Előcsarnok és folyósójáratok a mandzardon 27.50 m alapterülettel.

XVI. Közös padlástér a tetőzetben 60 m² alapterülettel.

XVII. Tetőterasz a mandzardon 253 m² alapterülettel.

XVIII. Háztető.

XIX. Kémények.

XX. Utcai kőlabazatos kerítés a telek egyik oldalán, a többi oldalon pedig léckerítés.

B./ Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei a következő részek:

✓ 1./ Brüll Sándort és dr.Rácz Mihályt egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti az alagsor 1.ajtószám alatti és a tervrajzon 1.sorszámú jelölt raktárhelyiség a hozzátartozó w.c.-vel, összesen 123.58 m² alapterülettel.

✓ 2./ Brüll Sándort és dr.Rácz Mihályt egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti az alagsor 2.ajtószám alatti és a tervrajzon 2.sorszámú jelölt 6 részből álló raktárhelyiség összesen 119.24 m² alapterülettel.

✓ 3./ Brüll Sándort és dr.Rácz Mihályt egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti az alagsor 3.ajtószám alatti és a tervrajzon 3.sorszámú jelölt autógarage és a hozzátartozó raktárhelyiség, összesen 146.58 m² alapterülettel.

✓ 4./ dr.Rácz Mihályt és feleségét Füredi Szabó Annát egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti a fsz.1.ajtószám alatti és a tervrajzon 4.sorszámú jelölt 2 szobából, hallból, fürdőszobából, előszobából, cselédszobából, konyhából, garderobból, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 116.28 négyzetméter alapterülettel és az I./alatt mellékelt kertfelosztási terven 4.sorsz.jelölt 666 m² területű kertet használati joga.

✓ 5./ Özv.Engelsmann Gyuláné sz.Brüll Jankát illeti a fsz. 2.ajtószám alatti, a tervrajzon 5.tő sorszámmal jelölt egy szobából, hallból, fürdő-, elő-, cseléd-szobából, konyhából garderob-ból, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartó pince és padlás-rekeszből álló lakás, összesen 71.40 m² alapterülettel.

✓ 6./ Miklósi Lászlót és feleségét Weisz Katalint illeti - egymásközt egyenlő arányban osztatlanul - a fsz. 3.ajtószám alatti a tervrajzon 6.sorszámmal jelölt 2 szobából, fürdő-, elő-, cseléd-szobából, konyhából, garderob-ból, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás összesen 102 m² alapterülettel.

✓ 7./ Doros Józsefné Berger Friderikát illeti a fsz.4. ajtószám alatti és a tervrajzon 7.sorszámmal jelölt 2 szobából, hallból, fürdő-, elő-, cseléd-szobából, konyhából garderob-ból, tála-lóból kamrából, w.c.-ből és erkélyből, valamint a hozzátartozó pin-ce és padlásrekeszből álló lakás, összesen 123.52 m² alapterülettel,

✓ 8./ Lisztván Helént illeti a fsz. 5.ajtószám alatti, a tervrajzon 8.sorszámmal jelölt, egy szobából, hallból, elő-, fürdőszobából, konyhából, garderob-ból, kamrából, w.c.-ből, terasz-ból, és lépcsőfeljáratból, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekesz-ből álló lakás összesen 114.24 m² alapterülettel.

✓ 9./ Fekete Ernőné Rosinger Irént illeti a fsz.6. aj-tószám alatti, a tervrajzon 9.sorszámmal jelölt egy szobából, elő-, fürdőszobából, konyhából, garderob-ból és kamrából, valamint a hozzá-tartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 42.84 m² alap-területtel.

✓ 10./ Brüll Sándort és feleségét Deutsch Rózát, egy-másközt egyenlő arányban osztatlanul illeti a fsz.7.ajtószám alatti, a tervrajzon 10.sorszámmal jelölt 1 szobából, hallból, elő-, fürdő-szobából, konyhából, garderob-ból és kamrából valamint a hozzátarto-

zó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 73.44 m² alapterülettel.

✓ 11./ Sándor Lászlóné Rácz Annát illeti az I.emelet 1.ajtószám alatti a tervrajzon 11.sorszámúval jelölt 2 szobából, elő-, fürdő-, és cselédszobából, konyhából, kamrából és w.c.-ből , valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás összesen 128.32 m² alapterülettel.

✓ 12./ Brüll Miklóst illeti az I.emelet 2.ajtószám alatti, a tervrajzon 12.sorszámúval jelölt, 1 szobából, hallból, elő-, fürdő- és cselédszobából, konyhából, garderobból, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 81.60 m² alapterülettel.

✓ 13./ Takács Lászlóval illeti az I.emelet 3.ajtószám alatti, a tervrajzon 13.sorszámúval jelölt 1 szobából, hallból, elő-, cseléd- és fürdőszobából, konyhából, garderobból, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 78.96 m² alapterülettel.

✓ 14./ Dr.Fülöp Lászlót és feleségét Kovácsy Agnést, egymáshoz egyenlő arányban osztatlanul illeti az I.emelet 4.ajtószám alatti, a tervrajzon 14.sorszámúval jelölt 2 szobából, hallból, elő-, fürdő- és cselédszobából, garderobból, konyhából, tálalóból, kamrából, w.c.-ből és erkélyből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás összesen 155.04 m² alapterülettel.

✓ 15./ Rácz Istvánt illeti a II.emelet 1.ajtószám alatti, a tervrajzon 15.sorszámúval jelölt 2 szobából, hallból, elő-, fürdő- és cselédszobából, konyhából, garderobból, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 97.92 m² alapterülettel.

✓ 16./ Steiner Vilmost illeti a II.emelet 2.ajtószám alatti, a tervrajzon 16.sorszámúval jelölt 2 szobából, hallból, elő-,

fürdő- és cselédszobából, garderobból, tálalóból, konyhából, kamrából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 112.20 m² alapterülettel.

✓ 17./ Lévai Andrást és feleségét Beck Margitot egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti a II.emelet 3.ajtószám alatti, a tervrajzon 17.sorszámval jelölt, 2 szobából, hallból, elő-, fürdő- és cselédszobából, konyhából, garderobból, tálalóból, kamrából, w.c.-ből és erkélyből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 120.36 m² alapterülettel.

✓ 18./ Brüll Sándor mérnök és dr.Rácz Mihály akad.ig. egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti a II.emelet 4.ajtószám alatti, a tervrajzon 18.sorszámval jelölt, 2 szobából, hallból, elő-, fürdő- és cselédszobából, konyhából, garderobból, tálalóból, kamrából, w.c.-ből és erkélyből, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 120.36 m² alapterülettel.

✓ 19./ Brüll Sándort és dr.Rácz Mihályt egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti a mandzard 1.ajtószám alatti, a tervrajzon 19.sorszámval jelölt 1 szobából, előszobából, főző-fülkéből és fürdőszobából, valamint a hozzátartozó pince és padlásrekeszből álló lakás, összesen 42.84 m² alapterülettel.

✓ 20./ Brüll Sándort és dr. Rácz Mihályt egymásközt egyenlő arányban osztatlanul illeti a mandzard 2.ajtószám alatti, a tervrajzon 20.sorszámval jelölt, 2 szobából, konyhából és w.c.-ből, valamint a hozzátartozó padlás és pincerekeszből álló lakás, összesen 65.28 m² alapterülettel.

C./ A szerződő felek megengedik, hogy a társasház-tulajdon alapítása feltüntetettessék és a fentebbi A. és B./pontban foglalt megállapodásnak megfelelően a társasház közösen maradó építményrészei, berendezései és felszerelései, a közös telekkel illetve közös kerttel egy telekkönyvi részlethez álló jószágtestté

egyesítettessenek és a B./ pontban felsorolt minden egyes építményrész és a közös telekből, építményrészekből felszerelésekből, berendezésekből és a közös kertből a tulajdonostársat illető, alant megjelölt tulajdoni hányadrész egy-egy külön telekkönyvi jószágtest módjára telekkönyveztessek és minden egyes ilyen külön tulajdoni illetőségre, mint társasház-tulajdoni illetőségre az illető tulajdonostárs javára és pedig a A./I-XX. alatt felsoroltaknál:

1./ Brüll Sándor és dr.Rácz Mihály javára egymásközt egyenlő arányban 60/1000-ed azaz Hatvan/Ezred,

2./ Brüll Sándor és dr.Rácz Mihály javára egymásközt egyenlő arányban 58/1000-ed azaz Ötvennyolc/Ezred,

3./ Brüll Sándor és dr.Rácz Mihály javára egymásközt egyenlő arányban 72/1000-ed azaz Hetvenkettő/Ezred,

4./ dr.Rácz Mihály és felesége Füredi Szabó Anna javára egymásközt egyenlő arányban 57/1000-ed azaz Ötvenhét/Ezred,

5./ özv.Engelsmann Gyuláné Brüll Janka javára, 35/1000-ed azaz Harmincöt/Ezred,

6./ Miklósi László és felesége Weisz Katalin javára, egymásközt egyenlő arányban 50/1000-ed azaz Ötven/Ezred,

7./ Doros Józsefné Berger Friderika javára, 63/1000-ed azaz Hatvanhárom/Ezred,

8./ Lisztván Helén javára 56/1000-ed azaz Ötvenhat/Ezred,

9./ Fekete Ernőné Róssinger Irén javára, 21/1000-ed azaz Huszonegy/Ezred,

10./ Brüll Sándor és felesége, Deutsch Róza javára, egymásközt egyenlő arányban 36/1000-ed azaz Harminchat/Ezred,

11./ Sándor Lászlóné Rácz Anna javára 63/1000-ed azaz Hatvanhárom/Ezred,

12./ Brüll Miklós javára 40/1000-ed azaz Negyven/Ezred,

13./ Takács Zoltán javára 39/1000-ed azaz Harminckilenc/Ezred,

14./ dr.Fülöp László és felesége Kovácsy Ágnes javára, egymásközt egyenlő arányban 76/1000-ed azaz Hetvenhat/Ezred,

15./ Rácz István javára 48/1000-ed azaz Negyvennyolc/Ezred,

16./ Steiner Vilmos javára 55/1000-ed azaz Ötvenöt/Ezred,

17./ Lévai András és felesége Beck Margit javára, egymásközt egyenlő arányban 59/1000-ed azaz Ötvenkilenc/Ezred,

18./ Brüll Sándor mérnök és dr.Rácz Mihály javára, egymásközt egyenlő arányban 59/1000-ed azaz Ötvenkilenc/Ezred,

19./ Brüll Sándor és dr.Rácz Mihály javára egymásközt egyenlő arányban 21/1000-ed azaz Huszonegy/Ezred,

20./ Brüll Sándor és dr.Rácz Mihály javára egymásközt egyenlő arányban 32/1000-ed azaz Harminckettő/Ezred arányban a társasház-tulajdonjog bekebeleztesseék.

D./ Mindegyik társasháztulajdoni illetőség alkotórészei egységes önálló telekkönyvi jószágtestként osztatlan jogi egészet alkotnak, amelyet megosztani s megosztva másra átruházni, vagy akár egészben más társasház-tulajdoni illetőséggel egy telekkönyvi jószágtestté egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös meg egyezése alapján lehet.

E./ Mindegyik tulajdonostárs saját társasház-tulajdoni illetőségével a törvénynek és a tulajdonostársak és mások jogainak korlátai között, mind élők között, mint elhalálozás esetére szabadon rendelkezhetik, ezt elidegenítheti és megterhelheti.

A tulajdonostársak azonban a társasház-tulajdoni illetőségnek, illetve az illetőség osztatlan eszmei hányadrészenek

élők közötti átruházása esetén kikötik az elővásárlási jogot. Ennélfogva az illetőség elidegenítéséről az elidegenítő társ tulajdonos a többi tulajdonostársat a szerződő fél nevének és az elidegenítő szerződés tartalmának közlésével haladéktalanul írásban értesíteni köteles. Az elővásárlási jogot az értesítés kézhezvételétől számított 8 nap alatt kell gyakorolni. Ajándékozás esetén az elővásárlási jog gyakorlásának helye nincsen. Ha az elővásárlási joggal a jogosultak közül többen kívánnak élni, közülük az elővásárlási jogot az gyakorolhatja, akit az elidegenítő kijelölt.

A szerződő felek megengedik, hogy bármelyik tulajdoni illetőségnak élők közötti átruházása esetére az elővásárlási jog a mindenkori tulajdonostársak javára a telekkönyvbe bejegyeztessék.

A társ tulajdonosok különbeni kártérítés terhe mellett egymással, illetőleg jogutódaikkal szemben arra kötelezik magukat, hogy a társasház-tulajdoni illetőségeik elidegenítése esetén, legjobb tudásuk és lelkiismeretük szerint ügyelni fognak arra, hogy a jogutód személyében rejlő ok a szerződő felek által elérni kívánt azt a célt, hogy maguknak tisztességes uri környezetben békés és nyugodt családi otthont biztosítsanak, ne veszélyeztessék. E kötelezettség azt is magában foglalja, hogy elidegenítés esetén a jelenlegi társadalmi és erkölcsi színvonal fenntartására fokozott gond fordítandó. Ebben a bekezdésben foglaltak megfelelően alkalmazandók arra az esetre is, ha valamelyik társ tulajdonos tulajdona egy részének használatát bérbeadás útján, vagy más alapon harmadik személynek engedi át.

A használat jogát másra átruházó társ tulajdonos felelős mindazokért a károkért, amelyeket a bérlő /lakó/ a lakás, vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen megállapodásba ütköző használata által okoz.

Előzően már említés történt a szerződő felek által

a jelen megállapodással elérni kívánt célról. A rendeltetésszerű használat a cél szempontjából nézve bírálendő el. A szerződő felek csak példaképpen említik fel, hogy az egyes lakásokban zajos ipari üzemet, vagy kereskedést, vagy tánc, vagy zeneiskolát berendezni, illetve fenntartani nem szabad, a tulajdonostársak, illetve az egyes lakások lakói alkalmazkodni tartoznak a közös megegyezőssel megállapított házirendhez.

F./ A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrész a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja és a használatot akár bérlet útján, akár más úton másnak is átengedheti. A rendeltetésszerű használatról a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.

A tulajdonostársak kötelesek a tulajdonukban lévő építményrész jókarban fenntartani. Tilos az építményrészen olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

Az előző bekezdések ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő károkért felelős.

G./ A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezik egymást, hogy valamennyi tulajdonostárs előzetes beleegyezése nélkül tartózkodni fognak a külön tulajdoni illetőségükhöz tartozó építményrészen olyan változtatásoktól, amely a T. 8.§-a szerint a többi tulajdonostársak beleegyezésével van megengedve. Ezen felül is kötelezik magukat arra, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról vagy egyéb változtatásokról fogantatásuk előtt előzetesen értesíteni fogják tulajdonostársaikat avégből, hogy megvizsgálhassák vajjon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát, s nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét, s ha az ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítéstől legkésőbb 3 nap alatt tiltakozást jelent be, a vál-

toztatást kívánó tulajdonostársnál ez a tervezett változtatást csak akkor fogja foganatba venni, ha legkésőbb 15 napon belül egybehívandó közgyűlés, szavazattöbbséggel hozzájárul. Az ennek ellenére eljáró tulajdonostárs a szükséges hozzájárulás nélkül törvényellenesen foganatosított változtatásokból eredő minden kárért felelős.

H./ A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket berendezéseket a közös kertet, mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. Egyik tulajdonostársnak használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül korlátozni, vagy elvonni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

A tulajdonostársak felhatalmazzák közös képviselőjüket arra, hogy az esetben, ha valamelyik bérbeadott lakás bérlője a házi rendet ismételten súlyosan megsértené, a bérbeadót a bérleti viszony megszüntetésére, megfelelő határidő kitűzése mellett, felhívassa. Ha a bérbeadó tulajdonostárs a felhívásnak eleget nem tesz, a közös képviselő abban az esetben, ha ezt az intézkedést az összesség szempontjából szükségesnek látja, a bérleti viszonyt a bérbeadó nevében, ennek hozzájárulása nélkül is felmondhatja.

I./ A közös telek és a közösségben maradó építményrészek felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával rendszerint együttjáró ügyeket a tulajdonostársak közös képviselője intézi.

A tulajdonostársak fenntartják azonban a jogot ahhoz, hogy a kezelés és használat módját általánosságban, ugyancsak a karbantartással járó minden olyan munkálatot, melynek költsége 500.- Ft.-t meghalad, ugyancsak ha a folyó karbantartási kiadások negyedévi összege 1.500.- Ft.-t meghalad, a közgyűlésükön maguk állapíthassák meg.

J./ A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket tűzkár ellen biztosítani kell. Ha valamely ilyen közös tárgy megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell.

A közös tárgyak rendszer használatából eredő rongálódás, vagy elpusztulás következtében szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársaknak, tulajdoni arányaik szerint viselendő közös terhe. Oly kár megtérítése, amelyet valamely tulajdonostárs a közös tárgyban vétkeesen, vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

K./ A közös telek, közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések, valamint a közös kert közterheit, ugyancsak a jókarbantartásukhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költséget a tulajdonostársak egymásközötti viszonyukban rendszerint a társasház-tulajdoni illetőségek arányában viselik.

A tulajdonostársak a vízdíjat, a közösségre eső adókat, a közös helyiségek világítási költségeit és a közös kéményszerési díjat egymásközötti viszonyukban a társasház-tulajdoni illetőségük arányában viselik.

Minden olyan kötelezettségért, amely a közösségből folyó költségekből és terhekből származik, és amelyet a tulajdonostársak egymásközötti viszonyukban az előbbi bekezdés értelmében aránylagosan viselnek, vagy amelyet ily tartozás kiegyenlítése végett, a tulajdonostársak közösen vállaltak, a tulajdonostársak a követelésre jogosult, illetőleg a hitelező irányában egyetemlegesen felelnek.

A társasház-tulajdon közösség megszűntetése esetében bármelyik tulajdonostárs követelheti, hogy a közös kötelezettségek minden egyes tulajdonostárs osztályrészéből aránylagosan elégítettessenek ki és ha valamelyik tulajdonostársnak a másik tulajdonostárs ellen a közösségen alapuló követelése van, a tulajdonos-

társ a közösség megszűntetésekor követelheti, hogy követelése az adós osztályrészéből elégíttessék ki.

Ezek a követelések a tulajdonostársak külön jogutódai ellen is érvényesíthetők.

L./ A közös költségek és kiadások céljára a tulajdonostársak tartalékalapot létesítenek, amelynek alaptőkéjére a tulajdonostársak a fentebbi K./ alatt meghatározott arány szerint évenként előre meghatározott összeget kötelesek befizetni. A befizetendő összegek nagyságát és esedékességük idejét a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A közös tartalékalapot a közös képviselő az évenkénti közgyűlésen való számadás kötelezettségével gyümölcsözően kezeli, abból a folyó kiadásokat a tulajdonostársak közgyűlése által megállapított korlátok között teljesíti, a hozzájárulási összeg behajtásáról gondoskodik.

M./ Ha a közös költségek és kiadások fedezésére kölcsönt kell felvenni, a kölcsön felvételéhez a tulajdonostársak közgyűlésének határozata szükséges.

N./ A közös kötelezettségek pontos teljesítésének biztosítására kikötik a tulajdonostársak, hogy az a tulajdonostárs, aki a közösségből folyó kötelezettségének a lejáratkor vétkesen nem tett eleget, a reá eső összeg 5 %-át kötbér címén lesz köteles a tartalékalap javára megfizetni és ezen felül a késedelem idejére a késedelmes tulajdonostárs a mindenkor hatályos törvényes rendelkezések szerint bírósággal érvényesíthető legmagasabb kamatot tartozik a tartalékalap javára fizetni, akkor is, ha a késedelem nem vétkes.

Az osztatlan közösségben lévő lakások társ tulajdonosai a többi társ tulajdonossal szemben a reájuk eső költségekért egyetemlegesen felelnek.

O./ A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek in-

tézésére közös képviselőül maguk közül, vagy ha erre egyik tulajdonostárs sem vállalkozna, idegen személyek köréből közgyűlésükön szavazattöbbséggel egy személyt választanak. A közös képviselő megbízatása 3 év tartamára szól, de a tulajdonostársak fenntartják a jogot, hogy közgyűlésükön szavazattöbbséggel a megbízást fontos okból a három év eltelte előtt bármikor visszavonhassák.

A közgyűlés a közös képviselő közelebbi eljárási szabályait megállapítja és a közös képviselő távolléte, vagy akadályoztatása esetén, helyette rendelt ki.

A közös képviselő tisztjének ellátásáért díjazásra igényt nem tarthat, készkiadásait azonban, a tulajdonostársak úgy, mint más közös kiadást megtéríteni tartoznak. A közös képviselő hatáskörére harmadik személyekkel szemben a T. 10. §-ának 3. bekezdése irányadó. A tulajdonostársak irányában azonban a közös képviselő köteles a jelen alapító okiratban meghatározott korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni és általában a tulajdonostársak érdekét mindenben lelkiismeretesen szem előtt tartani. Az egyes tulajdonostársaktól utasításokat elfogadni nem köteles, kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben a közösség érdekével nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat.

A házmestert a közös képviselő fogadja fel és bocsátja el. A házmester jogait és kötelességeit a fennálló jogszabályok korlátai között a közgyűlés állapítja meg.

A tulajdonostársak közös képviselőül közös egyetértéssel már most Sándor Lászlóné tulajdonostársat rendelik ki a maguk köréből, akinek megbízatása a társasház-tulajdon telekkönyvi bejegyzésétől számított 3 év elteltéig fog terjedni.

P./ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyűlést. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely

ügyben sürgősen kell határozni, a közgyűlést - szükséghez képest - haladéktalanul egybe kell hívni. A közgyűlés egybehívását fontos okból, az ok közlésével bármelyik tulajdonostárs is kérheti.

A közgyűlést a közös képviselő hívja egybe, Ha az előbbi pontban említett okból a közös képviselő ily irányú kérelmet indokolás nélkül nem teljesítené, ez esetben az illető tulajdonostárs a közgyűlés egybehívását a tkvi hatóság útján jogosult kérni.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a közös képviselő a meghívó és a tárgysorozat körözésével hívja meg. Ha valamely tulajdonostársat ily módon értesíteni nem lehet, a közös képviselő a meghívót a tárgysorozattal együtt a tulajdonostárs lakására címezett ajánlott levélben küldi meg.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat társasház-tulajdoni illetőségének arányában szavazati jog illeti meg.

A közgyűlésen az elnökség joga a közfelkiáltással megválasztott, ily választás hiányában sorshuzás útján kijelölt tulajdonostársat illeti meg.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak többségének jelenléte szükséges. A határozatképesség kiszámítása szempontjából egy-egy lakás közös tulajdonosai együttevén egy személynek tekintendők. Több társasház-tulajdoni illetőség tulajdona alapján megillető szavazatukat a tulajdonostársak csak egységesen, ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbízottjuk útján gyakorolhatják. Egyébként bármelyik tulajdonostárs jogosítva van szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott névét a közös képviselővel előre írásban közölni kell. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a tárgysorozat újabb közlésével 3-8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amelyen a megjelen-

tek minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz az 1924.évi XII.t.c.-ben vagy az alapító okirat értelmében valamennyi tulajdonostársnak hozzájárulása nem szükséges.

A közös tárgysorozattól eltérni csak annyiban lehet, amennyiben újabb közgyűlés idejének, vagy tárgyának kijelölésére vonatkozó indítványról van szó.

A közgyűlésen megjelentek egyszerű szótöbbséggel határoznak. Mindenkor névszerű szavazásnak van helye. A szavazás kötelező. Az elnök utoljára szavaz; ha a szavazatok az elnök szavazatát is számítva egyenlően oszlanak meg, az a javaslat emelkedik határozattá, amelyhez szavazatával az elnök járul. A meghozott határozatot ugyanazon a közgyűlésen megváltoztatni nem lehet. A közgyűlésen megjelentek szavazata tulajdoni illetőségük arányában számít.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz, ami nincs a közös képviselő hatáskörébe utalva.

A közgyűlés határoz az alapító okiratban külön megjelölt tárgyakon felül, különösen:

- 1./ a közös képviselő évi jelentése felett,
- 2./ a költségvetés és számadások megvizsgálása és a felmentvény megadása felől,
- 3./ a következő évi költségvetési előirányzat megállapítása,
- 4./ a házirend megállapítása felől,
- 5./ a házkezeléssel kapcsolatos ügyben a határozathozatal, ideértve az elővásárlási jog végérvényes eldöntését is,
- 6./ a közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől,
- 7./ az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése, vagy állagának lényeges megváltozta-

tása, úgy szintén a társasház-tulajdonközösség megszüntetése felől, de ily ügyekben a határozathozatalhoz mindenkor valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább egy jelenlévő tulajdonostársnak, amennyiben a határozathozatalhoz az 1924. évi XII. t. c. szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia. A tulajdonostársak tartoznak mind az épületet, mind a felszereléseket tűzkár ellen biztosítani, hasonlóképpen az épülettel kapcsolatos szavatossági biztosítás is kötendő. A tűz és szavatossági biztosítás összegszerűsége kérdésében a közgyűlés dönt.

R./ A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a közös kertnek a jelen okirathoz I./ alatt csatolt helyszínrajz szerinti és ugyancsak a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt részét dr. Rácz Mihály tulajdonjogilag megszerezte, de ezen tulajdon szerzése a telekkönyvön keresztülvezetve még nem lett. Mindaddig tehát, amíg a telekrész lejegyzése és új telekkönyvi betétbe iktatása átjegyzése megtörténik, annak kizárólagos használati joga, szolgalmoszerűen fűződik a 4. sorszámú lakás, mindenkorai tulajdonához.

A közös tulajdonú képező kertnek közös használatban levő részét a közös képviselő a közös költségvetés terhére gondoztatja és művelteti, míg a négyes sorszámmal jelölt lakás tulajdonosai részére kizárólagos használati joggal lekötött kertész rész gondozása és megművelése az érdekelt társ tulajdonosokra hárul.

S./ A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban fentebb megállapított feltételek mellett a maguk és utódaik számára békés öröklakást biztosítsa-

nak. Kölcsönösen kötelezik magukat ennél fogva, hogy ezt a célt a gyakorlatban idők folyamán netalán felmerülő ellentétek és egyéb nehézségek kiküszöbölésével tőlük telhetőleg a közös célnak megfelelő egyetértéssel előmozdítani, és a társasház-tulajdont fenntartani fogják.

Ezen alapítóokirat a tulajdonostársak jogutódaira is kötelező, miértis a jogutód az őt megillető társasház tulajdoni illetőségének, akár öröklés, akár ajándékozás, vagy vétel esetén nevére való tkvi bekebeleztetés előtt köteles közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal, vagy a közös képviselő által kívánt módon jelen alapító okirat minden pontjának elfogadását rá nézve kötelező érvényességgel elismerni.

Egyetértének a szerződő felek abban, hogy a társasház-tulajdonközösséget semmi körülmények között sem jogosultak megszüntetni mindaddig, amig bármelyiküknek, vagy esetleg jogutódaiknak tartozása áll fenn az Országos Épületjavítási Alappal, vagy valamely pénzügyintézettel szemben, a jelen épületnek romos állapótából leendő helyreállítása céljára felvett kölcsönből kifolyólag. Ezt a megállapodást, amely a társatulajdonosok jogutódaira nézve is kötelező és az Országos Épületjavítási Alap, illetve a hitelt nyújtó pénzügyintézet hozzájárulása nélkül a társatulajdonosok még egyhangu határozattal sem változtathatják meg.

A szerződő felek megengedik, hogy az előző pontban foglalt kikötés telekkönyvileg is feljegyeztessék.

Abban az esetben, ha a szóbanforgó épület helyreállítása, illetve a lakások átalakítása céljára felvett kölcsönből kifolyólag a tulajdonostársak egyikének sem áll már fenn tartozása az Országos Épületjavítási Alappal, vagy valamely pénzügyintézettel szemben és az idők folyamán a körülmények megváltoznának, illetve a társasház-tulajdon fenntartása szándékuk ellenére egyálta-

lában lehetetlenné, vagy elviselhetetlen teherré válnék, a társas-
háztulajdonná alakított tulajdonközösséget csak valamennyi tulaj-
donostárs hozzájárulásával lehet megszüntetni. Ha ennek kimondá-
sát a tulajdonostársak kisebbsége ellenezné, bírói úton kérhetik
a közösség megszüntetését.

A tulajdonközösség megszűnésével az egyes külön tulajdoni illetőségre szerzett jogok átszállanak a helyükbe lépő tulajdoni eszmei hányadrészekre.

T./ A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasháztulajdoni viszonyból származható perek esetére abban állapodnak meg, hogy a perek eldöntésére, a per tárgyának értékéhez képest kizárólag a budapesti I-III. ker. Járásbíróság, illetőleg a Budapesti Törvényszék illetékes.

U./ Ezt az alapító okiratot a szerződő felek felolvasás és megmagyarázás után akaratukkal mindenben megegyezőnek nyilvánították és aláírták.

Kelt Budapesten, 1948. április 30.

Előttünk, mint tanuk előtt:

Hayden's wife
I have wife

Ellenjegyzí: dr.

ügyvéd.

[illegible]

Bricepaulat
 Lera Andreu
 Lera Andreu
 m. Boey Margit
 Wilh. Repl
 Wilh. Repl
 m. Wain Katalin
 Takacs Zoltan
 Fekete Erviney Gy.
 Rosnyor Jani
 Racz Istvan

A másolat az eredeti
oklarral megegyezik.

2006 FEBR 17.




aláírás
2.



Az 1990. évi XCIII. törvény alapján
igazgatási szolgáltatási díjmentes.