

1995. SZEPT 15. E-(GZS)/95.

Érkezés
ideje

26

Ügyirat
száma.

142992

Előirat
száma.

Melléklet

Előadó.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 4657 számú tulajdoni lapon 14812 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-l módosított 1993 évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I.-XII. feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása**I. Telek**836,00 m²

II. Az épület alapja, szigetelése, a fő és válaszfalak, kémények, vázpillérek, vázgerendák, födégek, függőfolyosók, lépcsőszerkezetek, zárófödém, tetőszerkezetek, tetőhéjazat, bádorgozás, homlokzat, nyílászárók, közös helyiségek padlóburkolata, udvarburkolat, lépcső- és függőfolyosó burkolata, tetőkibúvók, kéményseprő járda, hófogó, korlátok.

III. Valamennyi, az épületben lévő (víz,-gáz,-csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig.

Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek**IV. Pincei tárolók**

49,21+46,41+27,60+98,66+26,11+12,23 =

260,22 m²**V. Mosókonyha**20,25 m²**VI. Lépcsőház**20,50 m²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyონrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
VII. Udvar	122,04 m ²
VIII. Kapubejáró	24,61 m ²
IX. Közös WC	3,17 m ²
X. Légudvar	1,00 m ²

I. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
XI. Függőfolyosó	24,60 m ²
X. Légudvarok (2,00+1,40+1,70)	5,10 m ²

II. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
XI. Függőfolyosó	24,60 m ²

III. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

VI. Lépcsőház	20,50 m ²
XI. Függőfolyosó	24,60 m ²

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

XII. Padlástér	701,19 m ²
----------------	-----------------------

A közös tulajdon 10.000/10.000-red, azaz Tízezred/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

B./ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasházi-öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyónrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) szám alatti földszinti üzlethelyiség mely áll: pinceszint: irattár, lépcsőház (65,45 m²), földszint: teakonyha, közlekedő, 3 tárgyaló, szélfogó, előtér, porta, WC előtér, 2 WC, pissoár, női mosdó, takarítószer tároló, ügyféltér, lépcsőház, (191,70 m²), galériaszint: szellőzőgépház, teakonyha, 2 közlekedő, 8 iroda, gépésztér, 2 mosdó, lépcsőház, 3 WC helyiségekből (199,80 m²) **összesen: 456,95 m² (kerekítve: 457 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **1736/10000** hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) szám alatti földszinti üzlethelyiség mely áll: pinceszint: közlekedő, húselőkészítő, tojásmosó, zöldségelőkészítő, WC előtér, 2 öltöző, folyosó, előtér, szellőzőgépház, raktár (66,20 m²), földszint: konyha, hulladéktároló, fekete mosogató, tálaló, fehér mosogató, személyzeti WC, gazdasági előtér, közlekedő, teherfelvonó, raktár, üzlettér (120,90 m²), galériaszint : iroda, előtér, pissoár, 2 WC előtér, 4 WC (21,30 m²), galéria közlekedő helyiségekből (38,40 m²) **összesen: 227,60 m² (kerekítve: 228 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **865/10000** hányadrész.
3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) szám alatti földszinti üzlethelyiség mely áll: pinceszint: raktár (88 m²), földszint: üzlettér, raktár, közlekedő, zuhanyozó (102,22 m²), galériaszint: iroda, öltöző helyiségekből (47 m²) **összesen: 237,22 m² (kerekítve: 237 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **900/10000** hányadrész.
4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) fsz. 1. szám alatti **1,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba+WC helyiségekből álló öröklakás, **49,99 m² (kerekítve: 50 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **190/10000** hányadrész.
5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **5. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) fsz. 2. szám alatti **1 szoba**, konyha, helyiségekből álló öröklakás, **30,79 m² (kerekítve: 31 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **118/10000** hányadrész.
6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 11. szám alatti **4,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás **138,14 m² (kerekítve: 138 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **524/10000** hányadrész.
7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **7. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 12. szám alatti **3 szoba**, 2 konyha, kamra, előszoba, WC, fürdőszoba+WC-vel, közlekedő helyiségekből álló társbérleti öröklakás **132,37 m² (kerekítve: 132 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **501/10000** hányadrész.

8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **8. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 13. szám alatti lakás, mely áll: 2 iroda, tanácsterem, konyha, előszoba, 2 WC helyiségekből **összesen: 162,22 m² (kerekítve: 162 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **615/10000** hányadrész.
9. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **9. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) I. em. 14. szám alatti **3 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás **96,55 m² (kerekítve: 97 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **368/10000** hányadrész.
10. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **10. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 15. szám alatti **3,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló társbérleti öröklakás **131,08 m² (kerekítve: 131 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **497/10000** hányadrész.
11. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **11. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 16. szám alatti **3 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás **120,45 m² (kerekítve: 120 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **456/10000** hányadrész.
12. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **12. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 17. szám alatti **3 szoba**, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC közlekedő helyiségekből álló öröklakás **107,70 m² (kerekítve: 108 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **410/10000** hányadrész.
13. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **13. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 18. szám alatti **1 + 3 félszoba**, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás **91,45 m² (kerekítve: 91 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **345/10000** hányadrész.
14. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **14. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) II. em. 19. szám alatti **3 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, 2 közlekedő helyiségekből álló öröklakás **104,49 m² (kerekítve: 104 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **395/10000** hányadrész.
15. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **15. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 20. szám alatti **2,5 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás **86,17 m² (kerekítve: 86 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **326/10000** hányadrész.
16. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **16. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 21. szám alatti **3 szoba**, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás **116,16 m² (kerekítve: 116 m²)** lakóterülettel + erkély/2 (**0,25 m²**) **összesen: 116,41 m² (kerekítve: 116 m²)** alapterülettel, és a közös tulajdonból **440/10000** hányadrész.

17. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 22. szám alatti 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 109,05 m² (kerekítve: 109 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 414/10000 hányadrész.
18. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 23. szám alatti 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 95,36 m² (kerekítve: 95 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 361/10000 hányadrész.
19. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 24. szám alatti 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 64,11 m² (kerekítve: 64 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 243/10000 hányadrész.
20. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. sorszámmal jelölt Budapest, II., Zsigmond tér 8. (Bécsi út 1., Lajos u. 2.) III. em. 25. szám alatti 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 78,18 m² (kerekítve: 78 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 296/10000 hányadrész.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi II. ker. Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasházi-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdonba kerülő társasházi öröklakások, illetve nem lakás céljára szolgáló ingatlanok, valamint a közös tulajdonbanból hozzátartozó vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

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

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata 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 vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie az előzetes hozzájárulását.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A./pontja I-XII. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

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

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

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

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,

b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközrendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,

c./ év közben a terven kívül felmerült munkák elvégeztetéséről,

d./ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,

e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f./ az alapító okirat módosításáról,

g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,

h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,

i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részek hasznosításáról,

- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer legkésőbb március 31-ig - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhívó stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés nem a tulajdonosok száma szerint, hanem a tulajdoni hányadok nagysága alapján történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

Egyhangú határozat szükséges:

- a./ alapító okirat módosításához,
- b./ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d./ az egész ingatlan megterheléséhez.

e./ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illet meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

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

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

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

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részre, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását a készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

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

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

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kivánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a

tulajdonostárs a panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában, minden évben -legkésőbb március hó végéig- megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

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

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédet vagy ügyvédi irodát is megbízhat a képviselet ellátásával.

Ha a társasház alkalmazottat foglalkoztat, az alkalmazott munkáltatója a közös képviselő.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1995. szeptember 01. napján

EVETEXT Kft.
1024 Bp., Keleti K. u. 11/a.
Tel.: 212-5178

A Főv. II. ker. Önkormányzat megbízásából
Dr Weigl Róbert
EVETEXT KFT
ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:

Dr. Vékonyné Dr. Somlyó Margit
ügyvéd
1052 Budapest, Mérleg u. 7. fsz. 7.
Tel.: 137-78-32, Tel./Fax: 117-37-46