

Budapest II. ker. Szépfalom u. 16
Társasház
alapító okirata

E-(G.Zs.)/94.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi számú tulajdoni lapon 11458/1 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Szépfalom u. 16. 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 a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és 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.-IX. 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	1136.00 m ²
II.	Az épület alapja a fő és válaszfalak, vázpillérek, vázgerendák, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb szerkezetek, berendezések.	
III.	Valamennyi, az épületben lévő (víz, gáz csatorna, elektromos, stb.) hálózat a rákötéstől a fogyasztóig.	
IV.	Udvar, kert	907.00 m ²

Pinceszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

V.	Pincék (25.92 + 12.55)	38.47 m ²
VI.	Lépcsőlejáró (3.60 + 3.00)	6.60 m ²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

VI.	Pincelejáró	3.60 m ²
VII.	Tárolók (13.84 + 1.00)	14.84 m ²

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

Padlástéri közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

VIII. Padlásfeljáró	7.00 m ²
IX. Padléástér	122.35 m ²

A közös tulajdon **1000/1000-red**, azaz **Ezer/Ezred** tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása utána a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, II., **Széphalom u. 16.sz.** alatti fszt **1. sz.-u** lakás 1.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás **50.50 m²** alapterülettel, (kerekítve: **50 m²**) és a közös tulajdonból **495/1000** hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, II., **Széphalom u. 16.sz.** alatti fszt **2. sz.-u** lakás 1.5 szoba, konyha, előszoba, fürdő, helyiségekből álló öröklakás **51.11 m²** alapterülettel, (kerekítve: **51 m²**) és a közös tulajdonból **505/1000** hányadrész.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. II. ker. Önkormányzata a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-IX. száma alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat 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

A társasházban lévő lakások, a 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 nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonból tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan, amely egységet képez és csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - 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 telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonos részére térítést fizet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontja I-IX. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonban álló telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket közösen, tulajdoni hányaduk szerinti mértékben viselik. Az állag megővéséhez és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat, bármely tulajdonostárs jogosult elvégezni, az ilyen kiadások ráeső részét minden tulajdonostárs viselni köteles.

Budapest II. ker. Széchalom u. 16
Társasház
alapító okirata

A kiadás előtt azonban, a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (pl. közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

V.

A társasház ügyeinek intézésben a tulajdonostársak általában szótöbbséggel határoznak.

Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazata.

Egyhangú határozat szükséges azonban:

a/ az alapító okirat módosításához,

b/ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz

c/ az ingatlan teljes felújításához,

d/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,

e/ az egész ingatlan feletti tulajdonjog átruházásához, az ingatlan hasznélvezetbe, használatbaadásához, vagy bármilyen megterheléséhez.

Ha a törvény, törvényerejű rendelet szótöbbséges határozatot kíván és a határozat a kisebbségben maradó tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbségben maradt tulajdonostársak a többség határozatát a bíróság előtt megtámadhatják. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

VI.

A jelen alapító okirat rendelkezései kiterjednek az ingatlan mindenkori tulajdonosaira illetve jogutódjaikra.

A társasház tulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A megszüntetését az ingatlannyilvántartást végző szervhez be kell jelenteni, ugyancsak be kell jelenteni az alapító okirat módosítását.

Budapest II. ker. Széphalom u. 16
Társasház
alapító okirata

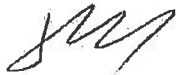
A társasházra és a társasház tulajdonra vonatkozó - a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben - a Ptk és az 1977. évi 11. trv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak a jelen alapító okiratból eredő bármely jogvitás ügyben kikötik és alávetik magukat a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Budapest, 1994. január 14-napján.

Ellenjegyezte:

VÁRIÁSI KAROLY
JURISTÁK JOGTANÁCSOS




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

A II. ker. Önkormányzat megbízásából
Dr. Weigl Róbert
EVETEXT Kft.
ügyvezető igazgatója

