

Alapító okirat

Toldy és Társai Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Kft. (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató), mint **alapító** (a továbbiakban: Alapító) kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XIII. kerületi 26497/1 hrsz.** alatt felvett, természetben ténylegesen Budapest, XIII. ker. Kucsma u. 17.sz. alatt fekvő, az ingatlannyilvántartás szerint 743 m² területű ingatlan.

Alapító a jelen okiratban kifejezett alapítási elhatározással a fenti ingatlanon a Magyar Köztársaság Polgári törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény alapján társasház-tulajdont hoz létre és kéri annak ingatlannyilvántartási bejegyzését az alábbiak szerint:

I.

Alapvető rendelkezések

1. Tulajdoni viszonyok:

1.1. Közös tulajdon:

Közös tulajdonba tartozik a földrészlet, továbbá az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú közös használatra szolgáló helyiség, amelyet a jelen alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg, valamint az épületszerkezet, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy abban az esetben is, ha a külön tulajdonba tartozó lakáson, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

1.1.1. Közös tulajdonba tartozik:

- I. telek 743 m²;
- II. alapok és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, kémények és szellőző kürtők;
- III. közbenső födémek és zárófödémek;
- IV. tetőszerkezet, héjalással, hőszigeteléssel;
- V. tetőn kívüli kémények, szellőzők és kéményfedkövek;
- VI. bádóg szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák);
- VII. külső homlokzatvakolat és lábazatok;
- VIII. lépcsőház (lépcsőterek és pihenők), lépcsőszerkezetek és azok burkolatai, kerti lépcső;
- IX. erkélylemezek;
- X. kerítések, kapu, kapualj, szélfogó;
- XI. elektromos fővezeték, elektromos hálózat a szolgáltató energia átadási pontjától a külön tulajdoni illetőség leágazó vezetékéig;

- XII. csatorna alap és ejtővezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség leágazó vezetékéig;
- XIII. víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség leágazó vezetékéig;
- XIV. gáz- alap- és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig;
- XV. gépészeti helyiségek, elektromos kapcsolóhelyiségek, földszinti kukatároló;
- XVI. földszinti átjárók, a földszinti előterek és a belső udvari gépkocsi áthajtó;
- XVII. pincei előtér, közös tárolók, közlekedők;
- XVIII. hűtőgépház;
- XIX. padlástér;
- XX. kaputelefon-rendszer a külön tulajdoni illetőség készülékéig;
- XXI. minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

1.1.2. A közös tulajdon 10.000/10.000-ed hányadrészből áll.

1.1.3. A közös tulajdoni hányad kialakításánál alkalmazott módszer:

A tulajdoni hányadok számításánál a külön tulajdonba kerülő öröklakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek nettó hasznos alapterületei 100 %-os alapterülettel kerültek számításba vételre.

A tulajdoni hányadok számításának elve az egyes külön tulajdoni illetőségek alapterületének az összes külön tulajdoni illetőség alapterületéhez viszonyított aránya.

1.2. Külön tulajdon:

Külön tulajdonba kerül - a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt - az egyes öröklakások, nem lakás céljára szolgáló önálló ingatlant képező helyiségek alkotórészeikkel, tartozékaikkal - ideértve a külön tulajdoni illetőséghez tartozó belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, az öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belüli közmű ágvezetékek, kaputelefon-rendszer vezetékai és -készülékei - az alábbiak szerint:

1. **A Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 1. számmal jelölt, földszint 1. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 47,98 m² (kerekítve: 48 m²) alapterületű öröklakás, valamint 16,71 m² területű előkert, amelyhez a közös tulajdonból 313/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/1
2. **A Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 2. számmal jelölt, földszint 2. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszoba WC-ből álló 64,52 m² (kerekítve: 65 m²) alapterületű öröklakás és 5,31 m² területű előkert, amelyhez a közös tulajdonból 424/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/2

3. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 3. számmal jelölt, földszint 3. szám alatt fekvő, előtér, nappali, 2 szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC-ből álló 84,36 m² (kerekítve: 84 m²) alapterületű öröklakás, valamint 16,71 m² területű előkert, amelyhez a közös tulajdonból 549/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/3
4. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 4. számmal jelölt, földszint 4. szám alatt fekvő, előtér, nappali, 2 szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC-ből álló 33,89 m² (kerekítve: 34 m²) alapterületű öröklakás és 4,14 m² területű erkély és 3,63 m² területű loggia, amelyhez a közös tulajdonból 365/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/4
5. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 5. számmal jelölt, I. emelet 5. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszoba WC-ből álló 42,45 m² (kerekítve: 42 m²) alapterületű öröklakás és 5,38 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 269/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/5
6. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 6. számmal jelölt, I. emelet 6. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszoba WC-ből álló 52,27 m² (kerekítve: 52 m²) alapterületű öröklakás és 5,19 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 333/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/6
7. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 7. számmal jelölt, I. emelet 7. szám alatt fekvő, előtér, nappali, 2 szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC-ből álló 51,27 m² (kerekítve: 51 m²) alapterületű öröklakás és 5,19 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 327/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/7
8. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 8. számmal jelölt, I. emelet 8. szám alatt fekvő, előtér, nappali, 2 szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC-ből álló 60,07 m² (kerekítve: 60 m²) alapterületű öröklakás és 6,40 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 384/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/8
9. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 9. számmal jelölt, I. emelet 9. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszoba WC-ből álló 59,88 m² (kerekítve: 60 m²) alapterüle-

tű öröklakás és 6,40 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 384/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/9

10. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 10. számmal jelölt, II. emelet 10. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 42,45 m² (kerekítve: 42 m²) alapterületű öröklakás és 5,38 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 269/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/10
11. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 11. számmal jelölt, II. emelet 11. szám alatt fekvő, előtér, nappali, 3 db szoba, konyha, kamra, közlekedő, hall, fürdőszoba, zuhanyzó, lépcsőtér, 2 db tárolóból álló 52,27 m² (kerekítve: 52 m²) alapterületű öröklakás és 5,19 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 333/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/11
12. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 12. számmal jelölt, II. emelet 12. szám alatt fekvő, előtér, nappali, 3 db szoba, konyha, kamra, közlekedő, hall, fürdőszoba, zuhanyzó, lépcsőtér, 2 db tárolóból álló 51,27 m² (kerekítve: 51 m²) alapterületű öröklakás és 5,19 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 327/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/12
13. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 13. számmal jelölt, II. emelet 13. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 60,07 m² (kerekítve: 60 m²) alapterületű öröklakás és 6,40 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 384/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/13
14. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg alaprajzon 14. számmal jelölt, II. emelet 14. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 59,88 m² (kerekítve: 60 m²) alapterületű öröklakás és 6,40 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 384/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/14
15. **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 15. számmal jelölt, III. emelet 15. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 42,45 m² (kerekítve: 42 m²) alapterületű öröklakás és 5,38 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 269/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/15
16. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető

- igazgató) illeti meg az alaprajzon 16. számmal jelölt, III. emelet 16. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 57,71 m² (kerekítve: 58 m²) alapterületű öröklakás és 5,19 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 371/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/16
17. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 17. számmal jelölt, III. emelet 17. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 83,77 m² (kerekítve: 84 m²) alapterületű öröklakás és 6,40 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 537/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/17
18. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 18. számmal jelölt, III. emelet 18. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 64,65 m² (kerekítve: 65 m²) alapterületű öröklakás és 5,19 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 416/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/18
19. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 19. számmal jelölt, III. emelet 19. szám alatt fekvő, előtér, nappali-konyha, szoba, fürdőszobából álló 82,98 m² (kerekítve: 83 m²) alapterületű öröklakás és 6,40 m² területű erkély, amelyhez a közös tulajdonból 531/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/19
20. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 20. számmal jelölt, pincében fekvő 394,85 m² (kerekítve: 395 m²) alapterületű teremgarázs, amelyhez a közös tulajdonból 2.584/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/20
21. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 21. számmal jelölt, pincében fekvő T-1 jelű 9,91 m² (kerekítve: 10 m²) alapterületű tároló, amelyhez a közös tulajdonból 66/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/21
22. A **Toldy és Társai Kft-t** (1027 Budapest, II. ker. Margit krt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-366.470; KSH szám: 12001888-7012-113-01; képviseli: Faragó Péter ügyvezető igazgató) illeti meg az alaprajzon 22. számmal jelölt, pincében fekvő T-2 jelű 19,77 m² (kerekítve: 20 m²) alapterületű tároló, amelyhez a közös tulajdonból 130/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik. Helyrajzi száma: 26497/1/A/22

2. A társasház neve:

Budapest, XIII. ker. Kucsma u. 17.sz. Társasház

3. A társasház, a tulajdonostársak közössége az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4. A társasház célja:

A közös tulajdon fenntartása és működésének biztosítása, valamint a közös vagyon megóvása és gyarapítása mellett a külön tulajdonban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek folyamatos, zavartalan és rendeltetésszerű használatának, hasznosításának, a lakhatás nyugalmanak és feltételeinek megteremtése.

5. Ha valamely közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, az elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja.

Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostárs igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdoni illetőséghez tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

II.

A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

6. A tulajdonostársak jogai:

- 6.1. A tulajdonostársat a külön tulajdoni illetősége tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dolghoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 6.2. A tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségével - az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet.
- 6.3. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmével.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A tulajdonostárs jogosult a külön tulajdoni illetőségéhez tartozó kizárólagos használatba került gépkocsibeállót és előkertet külön díjfizetés nélkül kizárólagosan használni, illetve hasznosítani.

6.4. A tulajdonostárs jogosult a társasház közgyűlésén megjelenni, és ott szavazati jog illeti meg.

Nem illeti meg szavazati jog a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább fél-éves hátralékba került tulajdonostársat annak a határozatnak a meghozatala során, amelyben a közgyűlés a közös költség nem fizetése miatt elrendeli a külön tulajdoni illetőségének jelzáloggal való megterhelését.

6.5. A tulajdonostárs a közgyűlés összehívását kezdeményezheti a törvényben, illetve a jelen alapító okiratban meghatározott esetben.

6.6. A tulajdonostárs jogosult a külön tulajdoni illetőségében építési munkát végezni.

Olyan építkezés nem végezhető, amely az épület közös részeinek állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené.

Ha a munka más tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

6.7. A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdoni illetősége bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

7. A tulajdonostársi jogok korlátozása:

7.1. A közgyűlés legalább kétharmados szavazattöbbséggel hozott határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - 30 napos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

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

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

8. A tulajdonostársak kötelezettségei:

- 8.1. A tulajdonostárs köteles a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse.
- 8.2. A tulajdonostárs köteles megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek öröklakása, illetve nem lakás céljára szolgáló helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét.
- 8.3. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és túrni, hogy a külön tulajdoni illetőségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetve a használó szükségtelen háborítása nélkül.

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségében keletkezett.

- 8.4. A tulajdonostárs köteles fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló öröklakást, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiséget. A külön tulajdoni illetőségek berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek a külön tulajdoni illetőség mindenkor tulajdonosát terhelik.
- 8.5. A tulajdonostárs köteles a külön tulajdoni illetőségében tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt.
- 8.6. Ha valamelyik tulajdonostárs, illetve az, akinek a használatot átengedte a közös tulajdonban lévő részekben, vagy a másik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségében kárt okoz - ha ez a kár máshonnan (pl. a biztosítótól) nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

9. A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint viselik a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával és felújításával járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

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

Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

9.1.1. A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő - kérelemre - írásban köteles az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e közös költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

9.1.2. A közgyűlés határozatával a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább fél-éves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségének jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közgyűlés határozata az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

III.

A társasház szervezete

10. Közgyűlés

10.1. A társasház-közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

10.2. A közgyűlés határoz:

10.2.1. a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;

10.2.2. a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

10.2.3. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról;

10.2.4. a házirend megállapításáról;

10.2.5. felújítási alap képzéséről és annak mértékéről;

- 10.2.6. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról;
- 10.2.7. szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról;
- 10.2.8. az alapító okirat módosításáról;
- 10.2.9. a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának - kivéve, ha a törvény másként nem rendelkezik - kimondásáról;
- 10.2.10. minden olyan ügyben, amelyet jelen alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

10.3. Közgyűlést legalább évente egy alkalommal kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

10.4. A közgyűlés összehívására a közös képviselő jogosult és köteles.

10.5. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok - a napirend és az ok megjelölésével - írásban kérték.

Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonosok által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

10.6. A közgyűlésre a tulajdonosokat a napirend közlésével írásban kell meghívni. A meghívót - sürgős esetet kivéve - a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal kell megküldeni. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

10.7. A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányad szerint illeti meg szavazati jog.

10.8. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak.

Ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amelyhez valamennyi tulajdonos kétharmados, vagy együttes akaratnyilvánítása szükséges, akkor az ilyen esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

10.9. Ha a közgyűlés nem határozatképes, akkor a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés - kivéve a valamennyi tulajdonos kétharmados, vagy valamennyi tulajdonos részvételét megkívánó kérdéseket - a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

10.10. A közgyűlés határozatait - jogszabály és a jelen alapító okiratban szabályozott kivételektől eltekintve - a jelenlevő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséggel hozza.

10.11. A közgyűlés legalább kétharmados többséggel hozott határozatára van szükség:

- 10.11.1. a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához és módosításához;
- 10.11.2. a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásához.
- 10.12. Az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többséggel hozott határozatára van szükség:
- 10.12.1. a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának - kivéve, ha a törvény másként nem rendelkezik - kimondásához.
- 10.13. Valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazatával hozott határozatra van szükség:
- 10.13.1. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez;
- 10.13.2. az alapító okirat módosításához.
- 10.14. A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.
- 10.15. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévők által képviselt tulajdoni hányadot. A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történeteket és elhangzottakat.
- A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.
- A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérhet.
- 10.16. A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.
- A közgyűlésen kívül javasolt határozat tervezetét 8 napos határidő kitűzésével írásban kell a tulajdonostársakkal közölni, akik szavazatukat írásban adják meg. Az írásbeli szavazatból a tulajdonostárs álláspontjának egyértelműen, világosan ki kell tűnnie.
- A határozatot az utolsó szavazat beérkezését követő napon kell meghozottnak tekinteni. A szavazás eredményéről a tulajdonostársakat az utolsó szavazat beérkezésétől számított 8 napon belül a közös képviselő írásban köteles tájékoztatni.
- Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a közgyűlést a határozattervezet megtárgyalására össze kell hívni.
- 10.17. A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.
- 10.18. Ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy jelen alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása

íránt - annak meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

11. Közös képviselő:

11.1. A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kívülről harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor felmentheti.

11.2. A közös képviselő képviseli a társasház-közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

11.3. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

11.4. A közös képviselő köteles:

11.4.1. a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és jelen alapító okirat rendelkezéseinek;

11.4.2. minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében;

11.4.3. közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;

11.4.4. évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként, a tervezett fenntartási és felújítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét;

11.4.5. éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként;

11.4.6. a két közgyűlés közötti időszokról a közgyűlésnek beszámolni.

11.5. Amennyiben a társasház takarítót, kertészt stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

11.6. A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

Záró rendelkezések

12. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az alapító okirat megváltoztatásához - kivéve, ha a törvény másként rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges és a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

13. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései az irányadók.

14. A jelen alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódaira. Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs köteles magára nézve kötelezőnek elismerni a jelen okiratban foglaltak, valamint a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét, így a jogutódot ugyanazok a jogok illetik, illetve ugyanazon kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődot illették, illetve terhelték.

15. Alapító a jelen alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az okirattal kapcsolatos eljárásokban való képviselétével a GERENCSÉR ÜGYVÉDI IRODÁT (1033 Budapest, III. ker. Flórián tér 4-5., eljáró ügyvéd: dr. Gerencsér Éva) bízta meg.

16. Alapító a jelen alapító okirat aláírásával kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, hogy a társasház alapítást - a jelen alapító okiratban foglaltak alapján - az ingatlannyilvántartásba jegyezze fel.

Alapító jelen okiratot, mint azt az akaratával mindenben egyezőt elolvasás és megmagyarázás után aláírja.

Budapest, 2003. május

(Toldy és Társai Kft.)

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2003. május