

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan címe: **Budapest XVI., Rákóczi út 81.**

Helyrajzi szám: **109753**

I.

Alulírottak,

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.), valamint

... a 109753 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XVI. ker. Kakoczi ut 81. sz. alatt fekvő osztatlan közös tulajdonú ingatlan tulajdonosai tulajdonosi jogkörüknél valamint az 1997. évi CLVII. sz. társasházi törvény szerint biztosított jogkörénél fogva az ingatlant az alábbiak szerint *társasházzá alapítják*:

A társasház lakásai és helyiségei az 1997. évi CLVII. sz. tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően mint öröklakások és helyiségek természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a tulajdonosok között az alábbiak szerint kerülnek felosztásra azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát 1997. évi CLVII. sz. tv. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.) Közös tulajdon:

Osztatlan (eszmei) közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt felszerelések és berendezések:

- I. A telek, nagysága 1309 nm.
- II. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségű elágazó vezetékekig. (3. albetétnek önálló bekötése van)
- III. Gáz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségű elágazó vezetékekig.
- IV. Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségű elágazó vezetékekig.
- V. Csatorna alapvezeték a külön tulajdoni illetőségű elágazó vezetékig.

Helyszínrajz szerinti 2 lakásos „A” épület szerkezetei:

- VI. Alap- és felmenő falak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek.
- VII. A tetőszerkezet, tetőfedés, esővízelvezető csatornákkal.
- VIII. Pince földem burkolat nélkül, záróföldem burkolattal.
- IX. Külön tulajdoni illetőségek közötti válaszfalak.
- X. A közös tulajdonban maradó épületrészek nyílászáró szerkezetei.
- XI. A közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai.
- XII. Pince- és padláslépcső, pincei közlekedő 4,5 m²
- XIII. Padlástér 25,55 m²

B.) Külön tulajdon:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek jelen okiratban felsorolt kivétellel közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

- 1.) Bp. Főv. XVI. ker. Önkormányzatot illeti a terveken az „A” épületben 1. számmal jelölt földszint 1. sz. alatti lakás mely áll: egy szoba, konyha, kamra, fürdő, előtér, terasz helyiségekből, **38,15 m²** alapterülettel a hozzá tartozó 4,6 m² terasszal és 22,67 m²-es pincei tárolóval valamint a közös tulajdonból 124/1000 tulajdoni hányaddal.
- 2.) Bp. Főv. XVI. ker. Önkormányzatot illeti a terveken az „A” épületben 2. számmal jelölt földszint 2. sz. alatti lakás mely áll: két szoba, konyha, fürdő, előszoba, kamra, terasz helyiségekből, **53,93 m²** alapterülettel a hozzá tartozó 2,11 m² terasszal és 12,15 m²-es pincei tárolóval valamint a közös tulajdonból 147/1000 tulajdoni hányaddal.
- 3.) $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányban illeti a terveken 3. számmal jelölt B épület, annak összes szerkezetével, a benne lévő 2 szintes lakással mely áll: 3 szoba, félszoba, konyha-étkező, kamra, 2 fürdő, előszoba, közlekedő, gardrob, mosókonyha, 2 WC és hobbi szoba helyiségekből, **238,98 m²** alapterülettel, továbbá a hozzá tartozó 48 m²-es gépkocsi tároló-raktárral és a 80,64 m²-es raktárépülettel valamint a közös tulajdonból 729/1000 tulajdoni hányaddal.

III.

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonosok a Fővárosi Kerületek Földhivatalától kérni fogják, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és helyiséget a közös tulajdonban maradó vagyónból 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 helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek is.

A társasházi öröklakás és helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. megterhelni.

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt (mely Társasház, Budapest, Rákóczi út 81. szám) 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.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra és helyiségre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, ill. a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje

Előzmények: 1988-ban az Önkormányzat eladta az ingatlan 989/1309 hányadát az Innova Rt-nek. Már ekkor rögzítették a tulajdonosok által kizárólagosan használt területek határait ill. nagyságát. Az Innova Rt-től vagyónbevitel címen a Goldprint Kft-be került ez a 989/1309 tulajdoni hányad. Az akkori szerződésben szintén rögzítették a telekhatárokat.

1999-ben vásárolta meg a Goldprint Kft-től ezt a tulajdoni hányadot. A szerződésben, - melyet az Önkormányzat is jóváhagyott, mert elővásárlási joga volt az ingatlanrészre - újra rögzítették a telekmegosztás határait, helyszínrajz melléklettel. A fenti előzményeknek megfelelően a tulajdonosok az alábbi használati megosztást fogadják el:

Az épülethez tartozó telek birtoklását és használatát a tulajdonostársak akképpen osztották fel maguk között, hogy a mellékelt helyszínrajzon feltüntetett „a” jelű terület (320 nm), valamint a VI. – XIII. közös tulajdonú illetőségek birtoklására és használatára kizárólag az 1. és 2. albetét tulajdonosai a jogosultak, míg a „b” jelű terület (989 nm) birtoklására és használatára kizárólag a 3. albetét tulajdonosa(i) a jogosult(ak).

Az „a” jelű terület, ill. az „A” épület közös tulajdonban álló épületrészeinek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - az 1. és a 2. albetét tulajdonosai mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a másik jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A telekrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. Ezen alapító okirat változásai nem érintik az eddig kialakult kizárólagos használatokat.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a tulajdonostársak 4/5-ös hozzájárulásával lehet, azonban az épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó (Pl.: új építés, bővítés) kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

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

A tulajdonostársak a közös tulajdonú illetőségek I-VI. pontjai tekintetében a fenntartással (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos esetlegesen fellépő egyéb közös kiadásokat (kezelési költség, üzemeltetési költség, stb.) tulajdoni hányaduk szerint határozzák meg és viselik az alábbi kitételrel: Az „A” épülethez tartozó 320 nm-es telekrész körüli kerítés (telken belüli is, mely a kizárólagos használatú telekrészeket egymástól leválasztja) és az előtte fekvő utcai járda karbantartásával, felújításával és javításával kapcsolatos mindennemű költség az „A” épületben található 1. és 2. albetét tulajdonosait terheli. A „B” területet határoló többi kerítés (kivéve a kizárólagos használatú területek közötti kerítést) és ezen terület előtti utcai járda karbantartásával, felújításával és javításával kapcsolatos mindennemű költség a 3. albetét tulajdonosait terheli.

A közös tulajdonú illetőségek VI-XIII pontjai tekintetében a költségeket kizárólag az 1. és a 2. albetét tulajdonosai viselik az alábbiak szerint:

1. albetét tulajdonosai 468/1000 arányban,
2. albetét tulajdonosai 532/1000 arányban.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek.

6. Külön tulajdon költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő helyiségek berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a külön tulajdon bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a külön tulajdon mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más külön tulajdon vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársak szükség esetén gondoskodnak. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. A társasházközösség ügyei

Jelen okirat 3. pontjában foglaltak figyelembevételével a birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot kíván meg, és ilyen határozat nincs, a birtoklás, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) a társasház tulajdon megszüntetéséhez,
- c) az egész ingatlan megterheléséhez,
- d) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.

A közgyűlés határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja, ilyenkor az összes tulajdonostársat írásban értesíteni kell a szavazásról. A szavazás csak akkor érvényes, ha az összes tulajdonos írásban leadta szavazatát.

9. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez. A társasházra az 1997. évi CLVII. tv-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1997. CLVII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 2002. május 16.

Bp. XVI. ker. Önkormányzat



Ellenjegyzem Budapesten 2002. május 20.

DR. KÉRI SZONJA

ügyvéd

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 22.

Banksz.: 10201006-50067264

Adószám: 55071262-1-41

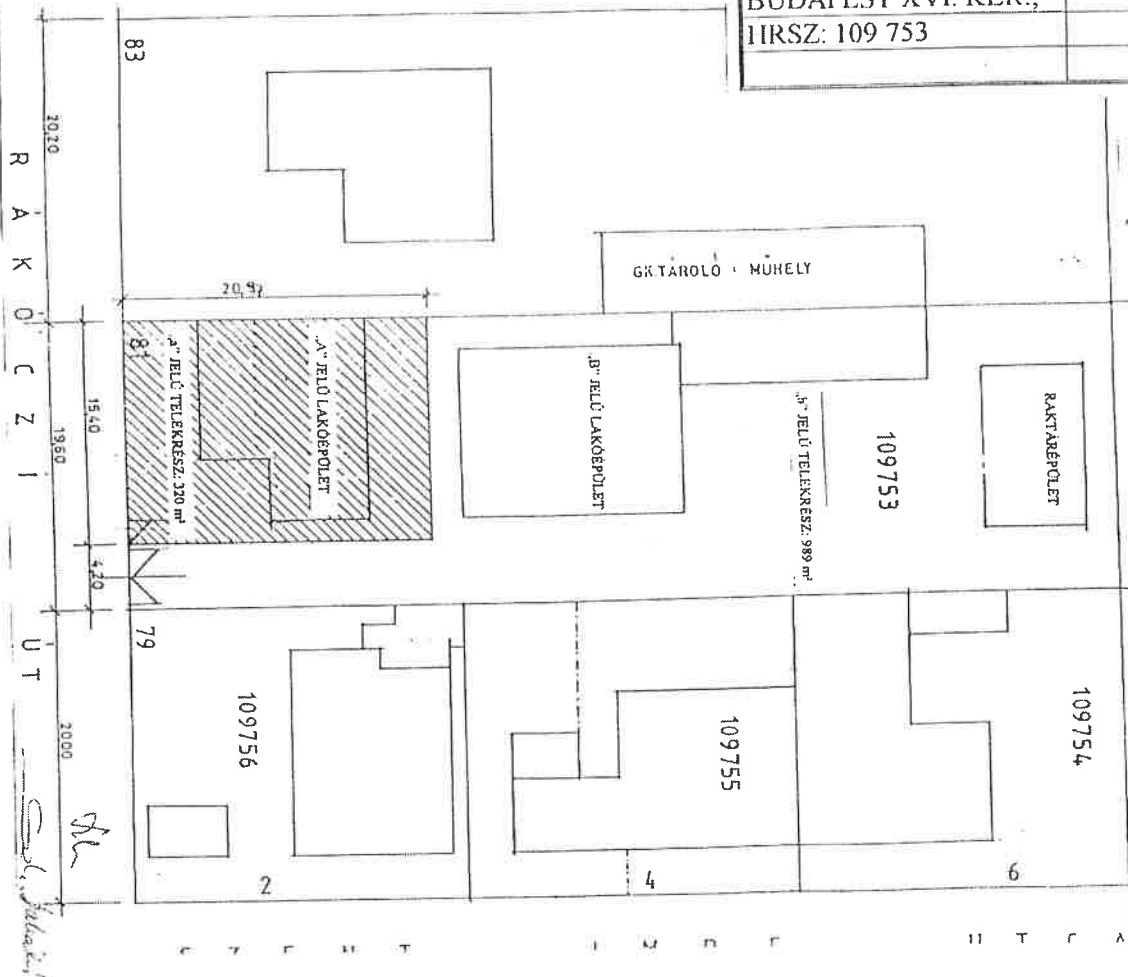
Tel: 06-1-2000-581

1. számú melléklet

Albetét szám:	Lakás szám:	Hrsz.:	Lakás alapterület (m ²):	Egyéb (m ²):	Számításba vett m ² :	Tulajdoni hányad:
1)	„A” ép. fszt. 1.	109753/A-1	38,15	4,6 + 22,67	51,79	124/1000
2)	„A” ép. fszt. 2.	109753/A-2	53,93	2,11 + 12,15	61,06	147/1000
3)	„B” ép. fszt. 1.	109753/A-3	238,98	48 + 80,64	303,30	729/1000
Összesen:			331,06	170,17	416,15	1000/1000

ALAPÍTÓ OKIRAT
 BUDAPEST XVI. KER.,
 IRSZ: 109 753

MUSZAKI FELMÉRÉS
 RAKÓCZI UT 81.
 M=1:100
 HELYSZÍNRAJZ



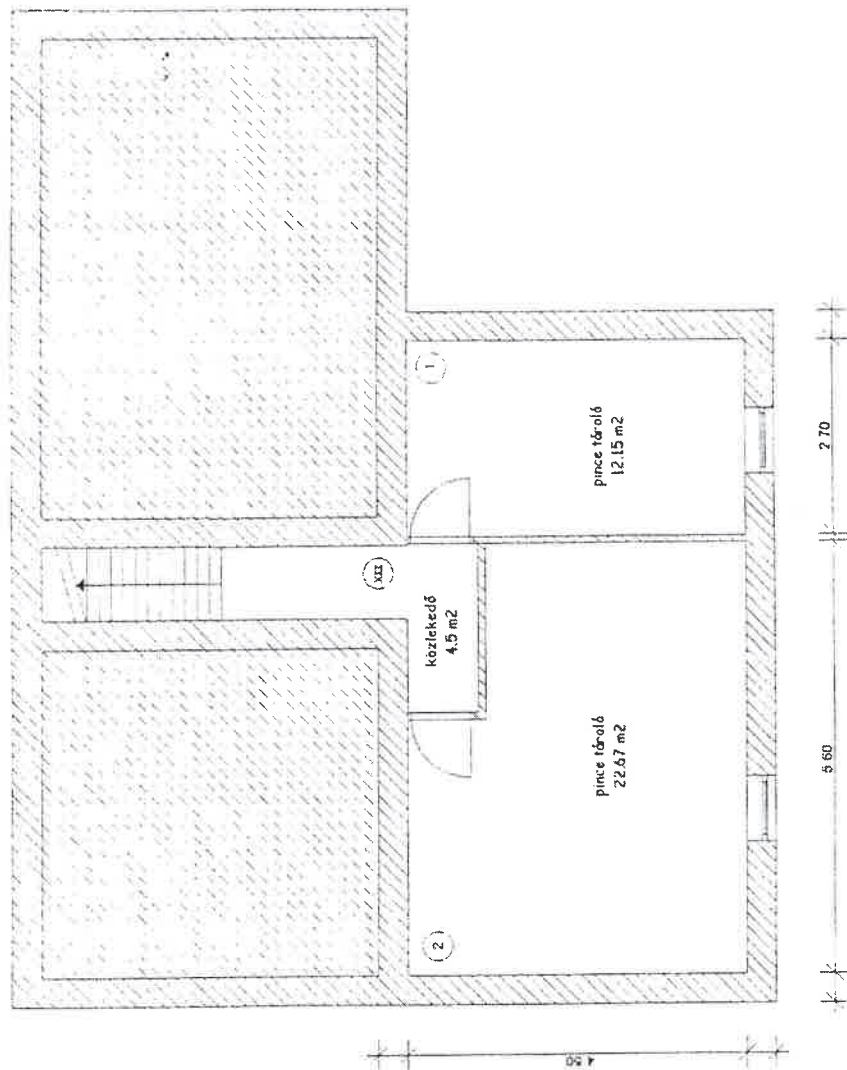
MAGYARAZAT:

A HELYSZÍNRAJZ M 1:350
 LÉPTÉKBEN KÉSZÜLT A
 FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT AL-
 TAL KIADOTT M=1:1000 LÉPTÉ-
 KŰ, HIVATALOS HELYSZÍNRAJZ
 ALAPJÁN.

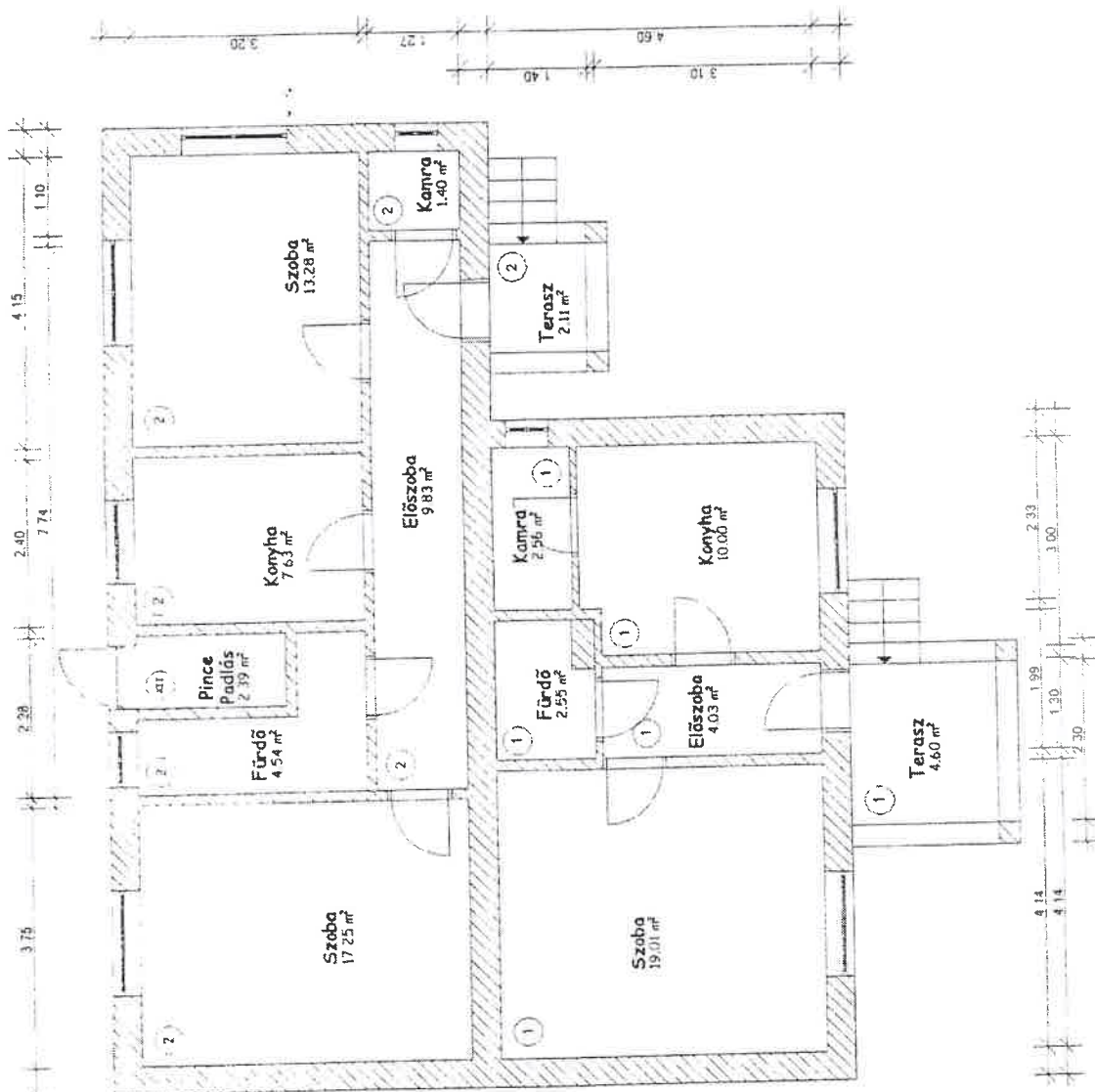
A SRAFFOZOTT TERÜLET A
 LAKÓHÁZHOZ TARTOZÓ 320 m²
 TERÜLET, AMIT EBBEN A FORMA-
 BAN AKKOR ALAKÍTOTT KI A
 XIV - XVI KER. INGATLANKEZELŐ
 VALLALAT, AMIKORB A BELSŐ UD-
 VARI 989 m² TERÜLETŰ RESZT
 ELADTA.

109737
 109736

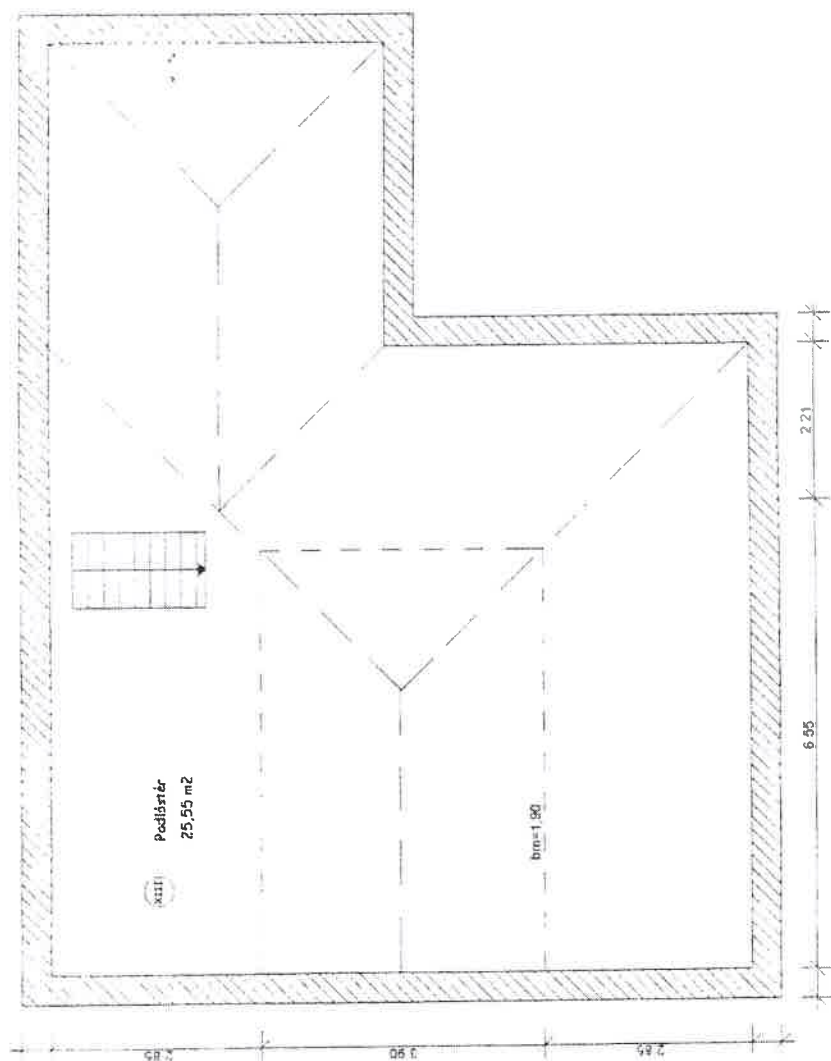
A HELYSZÍNRAJZOT KÉSZÍTETTE



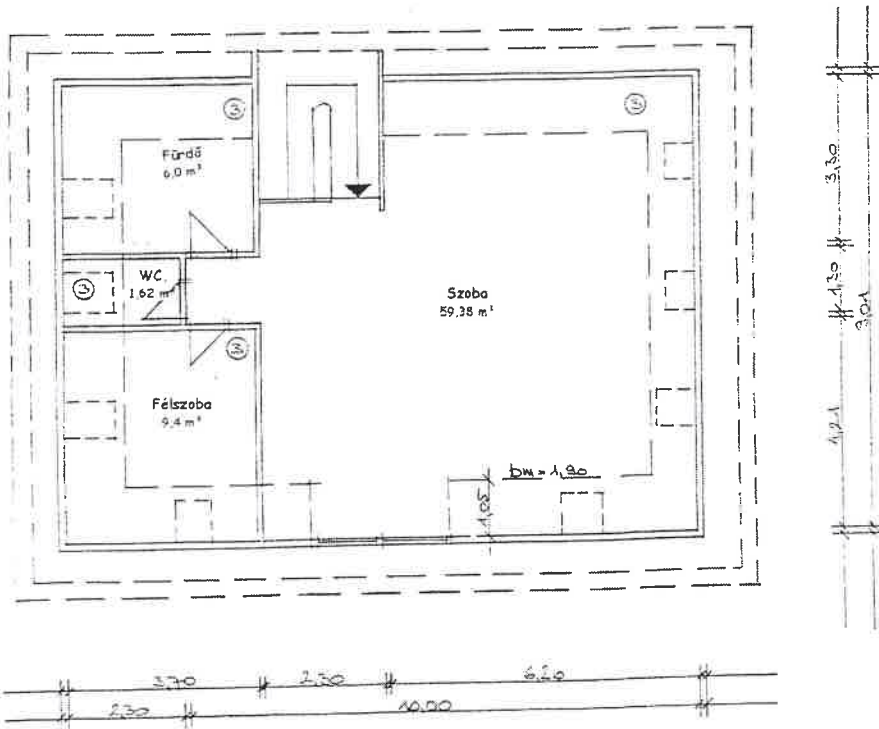
ALAPÍTÓ OKIRAT	MŰSZAKI FELMÉRÉS
BUDAPEST XVI. KER.,	RÁKÓCZI ÚT 81.
HRSZ: 109 753	M=1:100
"A" ÉPÜLET	PINCESZINT ALAPRAJZA



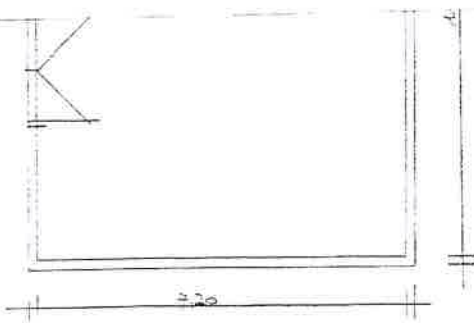
ALAPÍTÓ OKIRAT	MŰSZAKI FELMÉRÉS
BUDAPEST XVI. KER.,	RAKÓCZI ÚT 81.
HRSZ: 109 753	M=1:100
“A” ÉPÜLET	FÖLDSZINT ALAPRAJZA



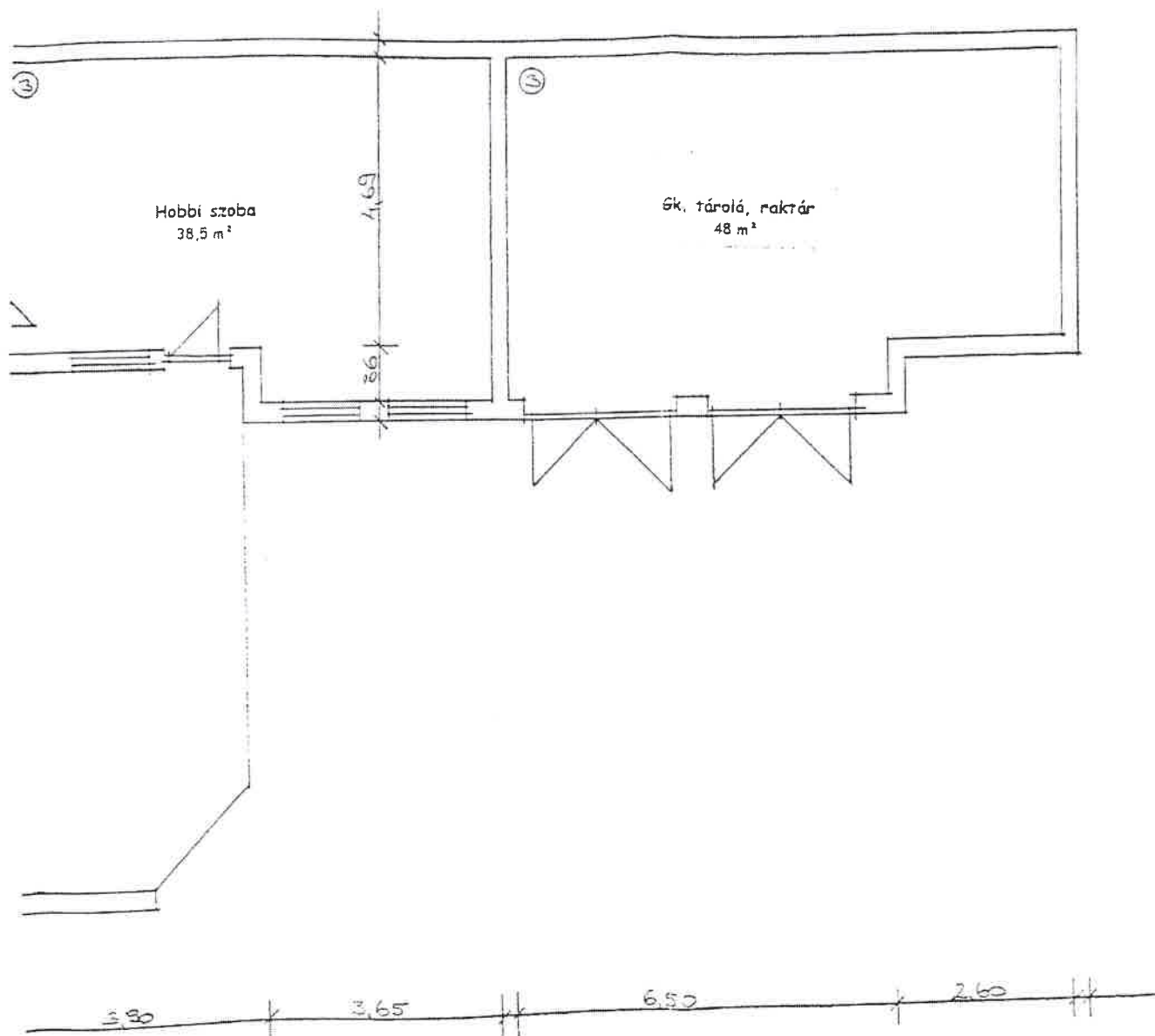
ALAPÍTÓ OKIRAT	MŰSZAKI FELMÉRÉS
BUDAPEST XVI. KER.,	RÁKÓCZI ÚT 81.
HRSZ: 109 753	M=1:100
"A" ÉPÜLET	PADLÁSTÉR ALAPRAJZA



ALAPÍTÓ OKIRAT	MŰSZAKI FELMÉRÉS
BUDAPEST XVI. KER.,	RAKÓCZI ÚT 81.
HRSZ: 109 753	M=1:100
"B" ÉPÜLET	TETŐTÉR ALAPRAJZA



ALAPÍTÓ OKIRAT	MŰSZAKI FELMÉRÉS
BUDAPEST XVI. KER.,	RAKÓCZI ÚT 81.
HRSZ: 109 753	M=1:100
	RAKTÁRÉPÜLET ALAPRAJZA



ALAPÍTÓ OKIRAT	MŰSZAKI FELMÉRÉS
BUDAPEST XVI. KER.,	RAKÓCZI ÚT 81.
HRSZ: 109 753	M=1:100
"B" ÉPÜLET	FÖLDSZINT ALAPRAJZA

