

260 74/5/a

Társasháztulajdoni alapító okiratA./ Az ingatlan megjelölése; társasház alapítás

Alulírott Országos Takarékpénztár /Bp. V., Münnich F.u.16./
pénzintézet a Budapest XIII., ker. sz. tkv-i betétben
hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tulajdonában
álló telekre a vonatkozó tervrajzok szerint 10 emeletből álló,
a műleírásban részletezett felszerelésekkel, berendezésekkel
ellátott, házat épített, azt az 1977. évi 11. sz. Tvr. szerint
társasházzá alakítja, annak lakásait - a jelen alapító okirat
rendelkezéseinek megfelelően - mint öröklakásokat természetben
megosztva, a közös tulajdonban maradó részek közös használatá-
nak jogával értékesíti és a vevők személyi tulajdonába adja.

Egyidejűleg az öröklakások vevői a velük kötött külön szerződés
alapján a fenti ingatlanra vonatkozóan az épület fennállásáig
földhasználati jogot szereznek, amely földhasználati jogra a
továbbiakban az 1976. évi 3. sz. Tvr. valamint az annak végre-
hajtásáról szóló 1004/1977./I.28.MT. sz. határozat és az
5/1977./I.28./ EVM.-FM-IM. sz. együttes rendeletben foglaltak
az irányadók.

A társasház megjelölése: Budapest XIII., Faludi u. 6.
/B jelű társasház/

Közös épületrészek:

B./ A lakások mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába
kerülnek az épületnek a tervrajzokon és a műleírásban feltűn-
tetett következő épületrészei, felszerelései, berendezései:

I. Alap,- fő,- határ és válaszfalak, homlokzatok, előlépcsők,
szigetelések, födégek, tetőzet, kémények, aknák, szellőzők,
járdák, korlátok, rácsok, gépészeti berendezések és egyéb
szerkezetek.

A és B lépcsőházFinceszint

		m ²
II.	Lépcsőházak+előterek	22,2
III.	Légzsilipek	83,2
IV.	Szeméttároló alatti terek	7,2
V.	Lépcső alatti terek	15,2
VI.	Közös lomkamrák	144,8
VI/a	Száritók	29,9
VII.	Hőfogadó	12,6
VIII.	Hőcserélő	17,3
IX.	Boylerek+leeresztő aknák	37,7

Stc.: 7367

<u>Földszint</u>		<u>m²</u>
X.	Lépcsőházak+előterek	55,8
XI.	Előterek	27,0
XII.	Gyerekkocsi tárolók	30,0
XIII.	Elektromos helyiségek.	5,6
XIV.	Liftaknák	3,6
XV.	Szeméttárolók	7,2
XVI.	Takarítóeszköz tárolók	2,0

I-X. emelet szintenként:

XVII.	Lépcsőházak+közeledők	32,6
XVIII.	Szemétdobók	9,8

Tetőtér

XIX.	Lépcsőházak	20,0
XX.	Liftgépházak	19,4
XXI.	Boylerterek	19,6

- XXII. Közös házi vízvezetékek
- XXIII. Közös központi fűtési vezetékek
- XXIV. Közös házi csatornák
- XXV. Közös villanyvezetékek
- XXVI. Közös telefonvezetékek /osövezés/
- XXVII. Közös TV-antennavezetékek
- XXVIII. Közös kaputelefonok

A fent felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog az öröklakások mindenkori tulajdonosait a C./ fejezetben a külön tulajdonba kerülő lakások felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányban illeti meg.

Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok

C./ Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei a következő lakások; az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosokat a B/ fejezetben felsorolt épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadot tünteti fel.

- 3 -

"A" lépcsőház

1./ A földszint 1. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

2./ A földszint 2. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

3./ Az I. emelet 3. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 203/10.000

4./ Az I. emelet 4. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

5./ Az I. emelet 5. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 170/10.000

6./ A II. emelet 6. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

7./ A II. emelet 7. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba, kamraszekrénnel, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

8./ A II. emelet 8. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

Stc.: 7369

9./ A III. emelet 9. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

10./ A III. emelet 10. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba, kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

11./ A III. emelet 11. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

12./ A IV. emelet 12. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

13./ A IV. emelet 13. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

14./ A IV. emelet 14. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

15./ Az V. emelet 15. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

16./ Az V. emelet 16. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

- 17./Az V. emelet 17. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnyel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 169/10.000
- 18/ A VI. emelet 18. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 202/10.000
- 19/ A VI. emelet 19. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnyel, előszoba kamraszekrénnyel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 95/10.000
- 20/ A VI. emelet 20. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnyel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 169/10.000
- 21/ A VII. emelet 21. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 202/10.000
- 22/ A VII. emelet 22. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnyel, konyha, fürdőszoba WC-vel, előszoba kamraszekrénnyel, kb. 35 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 95/10.000
- 23/ A VII. emelet 23. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnyel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 169/10.000
- 24/ A VIII. emelet 24. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
- tulajdoni hányad: 202/10.000

25./A VIII. emelet 25. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

26./A VIII. emelet 26. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

27/ A IX. emelet 27. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

28/ A IX. emelet 28. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

29/ A IX. emelet 29. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

30/ A X. emelet 30. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

31/ A X. emelet 31. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

32/ A X. emelet 32. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

Stc.: 7372

"B" lépcsőház

- 33/ A földszint 1. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 169/10.000
- 34/ A földszint 2. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 169/10.000
- 35/ Az I. emelet 3. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 170/10.000
- 36/ Az I. emelet 4. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 95/10.000
- 37/ Az I. emelet 5. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 203/10.000
- 38/ A II. emelet 6. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 169/10.000
- 39/ A II. emelet 7. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 95/10.000
- 40/ A II. emelet 8. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 202/10.000

Stc.: 7373

41/ A III. emelet 9. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

42/ A III. emelet 10. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

43/ A III. emelet 11. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, közlekedő, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

44/ A IV. emelet 12. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

45/ A IV. emelet 13. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

46/ A IV. emelet 14. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202 /10.000

47/ Az V. emelet 15. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

48/ Az V. emelet 16. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

St.: 7374

- 49/ Az V. emelet 17. sz. alatti öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 202/10.000
- 50/ A VI. emelet 18. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 169/10.000
- 51/ A VI. emelet 19. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 95/10.000
- 52/ A VI. emelet 20. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 202/10.000
- 53/ A VII. emelet 21. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 169/10.000
- 54/ A VII. emelet 22. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, előszoba kamraszekrénnel, kb. 35 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 95/10.000
- 55/ A VII. emelet 23. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 202/10.000
- 56/ A VIII. emelet 24. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m² alapterülettel
tulajdoni hányad: 169/10.000

Stc.: 7375

57/ A VIII. emelet 25. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

58/ A VIII. emelet 26. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

59/ A IX. emelet 27. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

60/ A IX. emelet 28. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

61/ A IX. emelet 29. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

62/ A X. emelet 30. számmal jelölt öröklakás: 2 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 62 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 169/10.000

63/ A X. emelet 31. számmal jelölt öröklakás: 1 1/2 szoba, egyik beépített szekrénnel, előszoba kamraszekrénnel, konyha, fürdőszoba WC-vel, kb. 35 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 95/10.000

64/ A X. emelet 32. számmal jelölt öröklakás: 2+2x1/2 szoba, előszoba, lakóelőtér, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC, erkély, kb. 74 m2 alapterülettel

tulajdoni hányad: 202/10.000

Stc.: 7376

17. OKT. 1977. 11. 25. HUNGARIAN PEOPLE'S REPUBLIC NO. 080 P. 25

Telekkönyvi rendelkezések

- D/ Alulírott Országos Takarékpénztár az illetékes Földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba - a 27/1972. /XII.31./ MÉM sz. rendelet 53-56.§-a értelmében - jegyezze be. Ennek során a B/ fejezetben foglaltaknak megfelelően - a társasház közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a C/ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a C/ fejezet szerinti megillető hányadrészt a társasházi különlapokon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.
- Az Országos Takarékpénztár kérni fogja, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot azok javára jegyezze be, akik az egyes öröklakásokat megvásárolták, vagy egyébként megszerették.
- Egyidejűleg az Országos Takarékpénztár kérni fogja, hogy az 1976. évi 33. sz. tvr. és az 5/1977. /I.28./ ÉVM-FM-DM sz. együttes rendelet alapján az A/ pontban megjelölt, a Magyar Állam tulajdonában álló telekre az épület fennállásáig terjedő földhasználati jog a társasház-tulajdonosok javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a 2/1977. /I.10./ MÉM sz. rendelet előírásai szerint.

A tulajdonostársak egymásközi jogviszonya

- E/ Az öröklakást a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően, tehát lakás céljára szabaddon használhatja és birtokolhatja. A rendeltetészerű használatból a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül, egyik tulajdonostárs sem térhet el.
- Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedí át, felelős mindazokért a károkkért, amelyeket a használat /bérlés, lakás stb./ a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.
- A tulajdonos a külön tulajdonában levő öröklakását csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.
- F/ A tulajdonostárs köteles öröklakását jókarban fenntartani. Tilos az öröklakáson olyan változtatást tenni, vagy azszal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené.
- A társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét vagy művészi hatását bántó feliratú táblát, világítást vagy reklámot, napellenzőt, butoridarabot, virágtartót stb. elhelyezni nem szabad.
- Az előző bekezdésekben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős és a közös képviselő /intézőbizottság/ által a jogellenes állapot megszüntetésére bírólag is kényszeríthető.
- G/ A tulajdonos az öröklakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet. Ha azonban a munka más öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie ezek hozzájárulását.
- A tulajdonostársak éppen ezért köteleztek magukat arra is, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakításokról és változtatásokról - fogamatosításuk előtt - előzetesen értesítik a közös képviselő /intézőbizottság/ útján tulajdonostársaikat avégből, hogy megállapíthassák, vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekeit. Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 5 nap alatt a közös képviselő /intézőbizottság/ útján tiltakozást jelentene be, a tervezett változtatás csak akkor fogamatosítható, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül egybehívandó közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.
- As a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az abból eredő károkkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.
- H/ A lakóépülethez tartozó állami tulajdonban álló telek használatára és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatainak kéresei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonnani, vagy korlátozni. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére.
- I/ A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek /udvar, parkterület/ felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait /adó, vízdíjak, a közös helyiségek világítási költségei stb./ a tulajdonostársak egymás-

közötti viszonyukban a C/ fejezetben megállapított tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni.

J/ Az épületet, a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt, tűzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell.

Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendszertől eltérő használatával okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

K/ A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a közös használatban álló telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak kötelesek felújítási alapot képezni.

A felújítási alap mértékét, a befizetendő összegek nagyságát – a közös képviselő /intézőbizottság/ által évente készített és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján – a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

A közgyűlés által megállapított felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasháznak az Országos Takarékpénztárnál a célra vezetett csekkézámlájára befizetni.

A felújítási alap pénzeszközzeit az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

- a/ a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely
 - a lakóház elhasználdott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja;
 - az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;
- b/ a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemeltetésének növelését eredményező mindennemű korszerűsítésére, átalakítására;
- c/ az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre;
- d/ a társasház közgyűlése által tételenesen jóványagott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

A fent nem említett lakóházfenntartási munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségeinek fedezetére a felújítási alapon pénzeszközök nem használhatók fel.

A társasház-közösség ügyeinek intézése, a társasház szervei; hatáskörük

L/ A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyűlésükön szavazat-többséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása határozott időtartamig, vagy visszavonásig, de legfeljebb 3 év tartamára szól.

Jogukban áll a tulajdonostársaknak a közös képviselő helyett azonos jogkörrel – a fentiekkel azonos feltételek mellett – intéző bizottságot választani.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság dönt. Az intéző bizottság a döntéseit szavazat-többséggel hozza.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke és tagjai megbízatását a közgyűlés – indokolt esetben – határozott időtartamra történt megválasztás mellett is, bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság a közgyűlésnek köteles elszámolni.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke, képviseli a tulajdonostársakat harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke a tulajdonostársak nevében jogokat szerzhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban,

valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös felújítási alapot a közös képviselő, illetve intéző bizottság, évenkénti számadás kötelezettségével az Országos Takarékpénztárnál csekkszámlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesíti; a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

A költségvetésbe fel nem vett 5.000 /Ötezer/ forintot meghaladó költséggel járó beszerzéseket, vagy munkálatokat a közös képviselő, illetve intéző bizottság csak a közgyűlés jóváhagyásával végezteszheti.

A közös képviselő, illetve intéző bizottság köteles a jelen alapító okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni és általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság tagjai tisztségük ellátásáért tiszteletdíjban részesülnek, amelyet a közgyűlés állapít meg.

A közös képviselő, illetve az intéző bizottság, vagy az intéző bizottság egyes tagjai csak a közgyűlés előtt mondhatnak le. A közgyűlés nyomban új közös képviselőt, illetve intéző bizottságot, vagy intéző bizottsági tagot választ. A közös képviselő, vagy intéző bizottsági tag elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 /nyolc/ napon belül közgyűlést kell egybehívni.

M/ A házfelügyelőt, a közös képviselő, illetve intéző bizottság alkalmazza és bocsátja el. A közös képviselő, illetve intéző bizottság a kijelölt házfelügyelővel a társasház nevében köteles a munkaszerződést megkötöni. A házfelügyelő jogait és kötelezettségeit, - a fennálló jogszabályok korlátai között, - a közgyűlés állapítja meg.

N/ A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyűlést.

A közgyűlés határoz:

- a/ a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról;
- b/ az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb kötelezettségek vállalásáról;
- c/ - a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között - a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról;
- d/ a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és díjazásáról;
- e/ a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról;
- f/ a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról és a felmentvény megadásáról;
- g/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság eljárása ellen beadott panaszok felől;
- h/ esetleges helyreállítási, felújítási költségek felvétele felől;
- i/ az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése, vagy állagának lényeges megváltoztatása, ugyancsak a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől; de az ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság 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 közgyűlés határozatait szavazat-többséggel hozza; határozatképességéhez a tulajdonostársak legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg; ezerről kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is.

A közgyűlésen általában az elnöklés joga - ha a közgyűlés másként nem intézkedik - a közös képviselőt, vagy az intéző bizottság elnökét illeti meg.

Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott nevét a közös képviselővel, illetve intéző bizottsággal közölni kell.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklési közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbízottjuk útján gyakorolhatják.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, a tárgysorozat újabb közléssel, 8 /nyolc/ napon belül eső időre újabb

köszülést kell egybehívni, amelyen a megjelentek - a jelenlevő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - minden olyan ügyben határozhatnak, amelyben a határozathozatalhoz a Tvr. vagy az alapító okirat értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább két jelenlevő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

O/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 /hatvan/ napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

P/ A tulajdonostársak elé tűzött cél és törekvés az, hogy a netán felmerülő allantéteket kiküszöböljék és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház üzemeltetése során.

R/ Lakásfenntartó szövetkezetté történő alakulás lehetősége

A tulajdonostársak a részükre az OTP által átadott, a lakásfenntartó szövetkezetek alakítására vonatkozó Tájékoztatóban foglaltak ismeretében tudomásul veszik, hogy ha a jelen alapító okirat "A" pontjában említett társasház tulajdonosai a ház utolsóként eladott lakására megkötött adás-vételi szerződés aláírásától számított 90 nap belüli közgyűlésen egyhangulag nem határozzák el lakásfenntartó szövetkezet megalakítását, vagy egy már meglévő működő lakásfenntartó szövetkezethez való csatlakozásukat, az OTP a társasházakra vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint gondoskodik az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba /telekkönyvbe/ való bejegyztetéséről. A tulajdonosok lakásfenntartó szövetkezetet alakítanak, a tulajdonjog bejegyztetéséről a lakásszövetkezet /esetleg az érdekképviseleti szerve, vagy ügyvédi munkaközösség, stb. közreműködésével/ gondoskodik. Ezzel kapcsolatosan az OTP-t feladat nem terheli.

Ebben az esetben az adás-vételi szerződésekben, illetve a társasház tulajdoni alapító okiratban rögzített telephasználatbevételi megállapodás értelmészerűleg úgy módosul, hogy a szóbanforgó építési telek a lakásfenntartó szövetkezet használatába adótnak tekintendő az 1976. évi 33. sz. Tvr., illetve az 5/1977. /I.28./ ÉVM-FM-IM a együttes rendelet alapján.

S/ A tulajdonostársak az ebben az alapító okiratban tárgyalt társasház tulajdoni viszonyból származó perek tekintetében alávetik magukat a Pesti Kerületi Központi Bíróság kizárólagos illetékességének.

T/ A jelen alapító okiratban nem érintett egyéb kérdésekben az 1977. évi 11. sz. Tvr., illetve a 10/1977. /VII.1. FM sz. r. rendelkezései az irányadók.

Ezt az alapító okiratot a tulajdonostársak elolvasták, azt akaratukkal mindenben egyezőnek találták és aláírták.

Budapest, 19 ____ év ____ hó ____ napján.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Ellenjegyzé:

ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR

OTP.II.3225-171.

Az OTP saját beruházásában épült társasházak alapító okiratának telekkönyvi rendelkezése. /346/

F ü g g e l é k

U./ H á z i r e n d

A tulajdonostársak állandó házfelügyelőt nem alkalmaznak, az épületben e célra házfelügyelői szolgálati lakás nem épült. A tulajdonostársak ezért a közös képviselő által készített és a közgyűlés által jóváhagyott "házirend" alapján fogják el látni mind azokat a teendőket, amelyek egyébként a házfelügyelő munkakörébe tartoznak. /Pl. a szemét elhordása; a lépcsőházak és egyéb közös helyiségek takarítása, járdaseprés, hó eltakarítás stb./

A házirendben szabályozni kell az épületből való ki és az oda bejárás rendjét, a kapu zárását ; illetve nyitását /kapukulcs használatát/, valamint a lakónyilvántartó könyv vezetését is.

V./ Felvonó vészcsengő üzemeltetése

Tekintettel arra, hogy a társasházban nincs házfelügyelői lakás, a társasház felvonóinak vészcsengője a szomszédos Bp. XIII., Faludi u. 4. sz. A jelű társasház épület földszintjén lévő házfelügyelői lakásban került felszerelésre. A házfelügyelő a felvonó kezelői feladatokat mindkét társasházban - a mindenkor érvényes jogszabályok szerint - látja el.

A társasház öröklakásainak tulajdonosai hozzájárulnak, hogy a felvonó vészcsengő bekötéssel kapcsolatos szolgalmi jog a Bp. XIII., Faludi u. 6. sz. B jelű, a Bp. XIII., sz. tkv-i betétben hrsz. alatt felvett ingatlan javára és a Bp. XIII., Faludi u. 4. sz. A jelű, a Bp. XIII., sz. tkv-i betétben hrsz. alatt felvett ingatlan terhére az érintett társasházak telekkönyvi törzsbejegyzésbe bejegyzést nyerjen.

A felvonó vészcsengővel összefüggő további részletkérdésekben a két érintett társasház közös képviselője és az érdekelt házfelügyelő között megkötendő külön megállapodásban foglaltak az irányadók.

Budapest, 1978. augusztus 29.

Előttünk mint tanuk előtt:

Ellenjegyzzi:

ORSZAGOS TAKAREKPENZTAR