

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata a Budapest, XX. kerületi 1586. tulajdoni lapon 171801. hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest, XX. ker. Jókai utca 10-12.** szám alatti 1458 m<sup>2</sup> területű, a saját tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a mellékelt alaprajzok szerint

*társasházzá alakítja.*

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz. rendelet 5. § alapján értékesítve - a vevők személyi 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. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

### A/ Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a telek és a mellékelt rajzokon római számmal jelölt következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I. Telek 1458 m<sup>2</sup> területtel

II. Az épület alapozása a fő, határoló-és válaszfalak, szigetelések, szellőzőaknák, födémek, kiváltások, fedélszerkezet, tetőhéjazat, kémények, homlokzatok, külső nyílászárók, korlátok, valamint az egyéb közös rendezetetésű szerkezeti részek és berendezések.

III. Víz, csatorna, gáz, elektromos közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonok belső hálózatáig.

IV. Lépcsőház: ..... 11.30 m<sup>2</sup>

V. Kapubejáró: ..... 20.91 m<sup>2</sup>

---

VI. Padlás: .....	891.60 m <sup>2</sup>
VII. Közlekedő: .....	32.35 m <sup>2</sup>
VIII. Légópince: .....	31.68 m <sup>2</sup>
IX. Tároló: .....	76.45 m <sup>2</sup>
X. Udvar: .....	550.30 m <sup>2</sup>

A közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

#### B/ Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának jogával az egyes öröklakások, helyiségek az alábbiak szerint:

1. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 1. számmal jelölt, a 1586/1 külön lapon 171801/A/1 hrsz. alatt felvett Földszint 1. ajtószámú, 2 szoba, közlekedő, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 57 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 847/10000 hányad.

2. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 2. számmal jelölt, a 1586/2 külön lapon 171801/A/2 hrsz. alatt felvett Földszint 2. ajtószámú, 2 szoba, közlekedő, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba, WC. helyiségekből álló 57 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 839/10000 hányad.

3. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 3. számmal jelölt, a 1586/3 külön lapon 171801/A/3 hrsz. alatt felvett Földszint 3. ajtószámú, 2 szoba, közlekedő, előtér, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló 49 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 719/10000 hányad.

4. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 4. számmal jelölt, a 1586/4 külön lapon 171801/A/4 hrsz. alatt felvett Földszint 4. ajtószámú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 34 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 498/10000 hányad.

5. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 5. számmal jelölt, a 1586/5 külön lapon 171801/A/5 hrsz. alatt felvett Földszint 5. ajtószámú, 2 szoba, hall, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 78 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 1160/10000 hányad.

6. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 6. számmal jelölt, a 1586/6 külön lapon 171801/A/6 hrsz. alatt felvett Földszint 6. ajtószámú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 36 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 531/10000 hányad.

7. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 7. számmal jelölt, a 1586/7 külön lapon 171801/A/7 hrsz. alatt felvett Földszint 7. ajtószámú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 41 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 606/10000 hányad.

8. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 8. számmal jelölt, a 1586/8 külön lapon 171801/A/8 hrsz. alatt felvett Földszint 8. ajtószámú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 39 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 583/10000 hányad.

9. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 9. számmal jelölt, a 1586/9 külön lapon 171801/A/9 hrsz. alatt felvett Földszint 9. ajtószámú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 50 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 735/10000 hányad.

10. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 10. számmal jelölt, a 1586/10 külön lapon 171801/A/10 hrsz. alatt felvett Földszint 10. ajtószámú, 1 szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 42 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 620/10000 hányad.

11. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 11. számmal jelölt, a 1586/11 külön lapon 171801/A/11 hrsz. alatt felvett Földszint 11. ajtószámú, 2 szoba, előtér, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 56 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 834/10000 hányad.

12. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 12. számmal jelölt, a 1586/12 külön lapon 171801/A/12 hrsz. alatt felvett Földszint 12. ajtószámú, 2 szoba, előtér, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC. helyiségekből álló 51 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 760/10000 hányad.

13. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 13. számmal jelölt, a 1586/13 külön lapon 171801/A/13 hrsz. alatt felvett Földszint 13. ajtószámú, 2 szoba, előtér, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 816/10000 hányad.

14. Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzatát illeti az alaprajzon 14. számmal jelölt, a 1586/14 külön lapon 171801/A/14 hrsz. alatt felvett 1 üzlet, 2 WC. helyiségekből álló 31 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet és a közös tulajdonból 452/10000 hányad.

### III. AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlannyilvántartási és Földminősítési Osztályától kéri, hogy a *társasháztulajdon alapítását* a Földhivatal az *ingatlannyilvántartásba jegyezze be*. Ennek során nyissa meg a társasház törzslapját, majd a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján,

míg a II. fejezet B. pontjában felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanokként tüntesse fel a társasházi külön lapokon az ingatlannyilvántartásban.

A Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata *javára jegyezze be*.

### IV. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ JOGVISZONYA

#### 1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, helyiségek a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás). Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás (helyiség) a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak *együtt lehet elidegeníteni* illetve, mint tulajdont átruházni.

#### 2. A birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra (helyiségekre) megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet, azt *elidegenítheti, megterhelheti*. Élők közötti tulajdon átruházás (adásvétel, ajándékozás, stb.) és öröklés esetében a jogelőd jogai illetik meg, és kötelezettségei terhelik. Tulajdonátruházás esetében a felek által nem rendezett, a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az

átruházó és a vevő *egyetemlegesen* felel. 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 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 tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a *többlethasználat arányában* a többi tulajdonostársnak *térítést* kell fizetnie.

### 4. Építkezés

A tulajdonostársak jogosultak - a szükséges hatósági engedélyek birtokában - a *tulajdonukban álló* öröklakásban (helyiségben) építési munkát végezni. Amennyiben az építkezés más öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség rendeltetésszerű használatát, valamely tulajdonostárs jogos érdekét, vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek állagát érintené, a munka csak az érdekelt tulajdonostárs hozzájárulásával, közös tulajdont érintő munka esetében csak az összes tulajdonos hozzájárulásával végezhető. Közös tulajdonban építkezni csak az összes tulajdonostárs beleegyezésével lehet. Ha a munka a közös tulajdon állapotán, állagán az alapító okirattól eltérően változtat, vagy az építési munka új külön tulajdont változtatna, *az alapító okiratot módosítani kell*. Az alapító okirat módosításához a tulajdonostársak *egyhangú* határozata, jóváhagyása szükséges.

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

A tulajdonostársak kötelessége az ingatlan karbantartási, üzemeltetési költségeinek, valamint közterheinek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő vagyontárgy elpusztul, vagy megrongálódik, állaga megsérül, a *helyreállításról gondoskodni kell*.

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/ pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések *fenntartásával* (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására *felújítási alapot képezhetnek*. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, *üzemeltetési* költség, közüzemi díjak), a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

## 6. Öröklakások költségének viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezéseinek felszerelésével, karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó *költségek* az öröklakás (helyiség) *mindenkori tulajdonosát terhelik*.

Ha a lakásbérleti, bérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb *kötelezettséget* a lakás (helyiség) *bérlőjének, használójának terhére* állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás (helyiség) *mindenkori tulajdonosa felelős* abban az esetben, ha az érinti illetve befolyásolja más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az *érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére* a megbízott ügyintéző megteheti.

## 7. Közös költségek biztosítása

A *közös költségek* biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét, befizetésének módját (csekk, készpénz befizetés, stb.) a *közgyűlés állapítja meg*.

## 8. A társasházközösség ügyeinek intézése

A társasház ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetve a közös képviselő vagy az intéző bizottság dönt. A közgyűlés *számvizsgáló bizottságot* is választhat. A számvizsgáló bizottság feladatait, hatáskörét a közgyűlés állapítja meg.

*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 fizetendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,

c/ év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégzéséről, illetve az összeg módosításáról,

d/ a felújítási alap képzéséről,

e/ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f/ az alapító okirat módosításáról,

g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,

h/ az egész ingatlan elidegenítéséről, megterheléséről,

i/ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,

j/ a közös képviselő (vagy helyette intéző bizottság) megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról. A közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azoknak a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről,

k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörben fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de *évente legalább egyszer* - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak 1/3-a 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 körölvény, 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, azaz a határozatképességet nem a személyek száma, hanem a tulajdoni hányad szerint kell megállapítani. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a *megismételt közgyűlés a megjelentek számára való tekintet nélkül*, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében *határozatképes*. Erre a közgyűlési meghívóban (értesítésben) fel kell hívni az érdekeltek figyelmét. A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

*Szavazat egyenlőség* esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott *elnök szavazata dönt*. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetve két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés határozza meg.

*Egyhangú határozat szükséges:*

- a/ az alapító okirat módosításához,
- b/ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- c/ az egész ingatlan megterheléséhez

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított **60 napon belül** - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a *megtámadási határidő kezdetét*. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat. A tevékenységgel járó egyéb jogokat és kötelezettséget - ügyrendet - a közgyűlés állapítja meg.

#### 9. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt (vagy intéző bizottságot) kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazat többséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról *tervet, költségvetést*, illetve a gazdálkodási év befejezéséről *elszámolást* készíteni. Az elszámolásnak magában kell foglalnia az összes bevételt és kiadást a társasház egésze és egyes tulajdonostársak viszonylatában. Ennek keretében tartalmaznia kell az egyes bevételi forrásokat, tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét, az esetleges túlfizetést illetve hiányt.

A közös képviselő részére feladatának ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni. A közös képviselő megbízatásának időtartamát a közgyűlés állapítja meg. A közös képviselő hatáskörébe tartozik, különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő *jogosult* a közgyűlés által meghatározott mértékben és összeg erejéig:

- a./ az éves költségvetésben felvett munkák kivitelezése során felmerült, indokolt, de a tervezett összeget meghaladó *pót- és többletmunkák* engedélyezésére, valamint
- b./ a *váratlan*, de feltétlenül szükséges, nem tervezett munkák elvégzésére.



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

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a *Fővárosi XX.-XXI. Kerületi Bíróság* kizárólagos illetékességét.

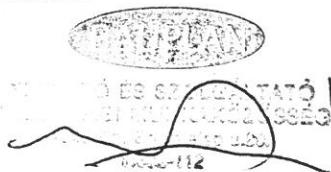
Budapest, 1993. július hó 19. nap

*D. B. K.*

Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata



Készítette:



Ellenjegyezte:

*Takács & Hacsávecz*  
**TAKÁCS & HACSÁVE CZ**  
ÜGYVÉDI IRODA  
1222 Budapest, Kereszt u. 9/b  
Tel.: 226-05-91

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Érkezési dátum:	1993 AUG 23
Észlelési szám:	182642
Előírt díj:	
Előírt illeték:	



A bejegyzés a Bp. <sup>XX</sup> ..... ker.,  
 1586/0-114 ..... sz. tulajdoni lapon  
 ..... sorszám alatt megtörtént.

Budapest, 1993. 09. 27. .... hó ... nap

*Bong János*  
 főelőadó

