

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, mint a 29.231 hrsz. alatt felvett 1034 tulajdoni lapon lévő, természetben a *Bp. VI. Dalszínház u. 8.* alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlan kezelője a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. paragrafus (2) bek. alapján az 1. sz. alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 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 szabályozzák.

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelte tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelte Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek:

I. Telek 857 m²

II. Az épület alapja a fő-, határoló- és teherhordó falak, födémek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések, erkélyek burkolatlan lemezei és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.

III. Az épületben lévő összes közmű elektromos, víz, gáz, csatorna hálózata a rákötéstől a külön tulajdoni részek fogyasztás mérőig.

pinceszint közös tulajdonba kerül:

VI.	Melléklépcsőház	7.25 m ²
XIII.	Tároló	111.94 m ²
XIV.	Közlekedő	71.20 m ²

földszint közös tulajdonba kerül:

IV.	Kapubejárat	41.96 m ²
V.	Főlépcsőház	18.16 m ²
VI.	Melléklépcsőház	3.80 m ²
VII.	Folyosó	15.45 m ²
VIII.	Felvonó	2.00 m ²
XI.	Előtér	3.20 m ²
XII.	Udvar	35.90 m ²
XIII.	Tároló	2.52 m ²

félemelet közös tulajdonba kerül:

VI.	Melléklépcsőház	12.65 m ²
-----	-----------------	----------------------

I. emelet közös tulajdonba kerül:

V.	Főlépcsőház	15.70 m ²
VI.	Melléklépcsőház	8.30 m ²
VII.	Folyosó	47.10 m ²
X.	Légudvar	3.60 m ²
XII.	Udvar	65.31 m ²

II. emelet közös tulajdonba kerül:

V.	Főlépcsőház	15.70 m ²
VI.	Melléklépcsőház	8.30 m ²
VII.	Folyosó	47.10 m ²

X. Légradvar 4.77 m²

III. emelet közös tulajdonba kerül:

V.	Főlépcsőház	15.70 m ²
VI.	Melléklépcsőház	8.30 m ²
VII.	Folyosó	47.10 m ²

tetőszint közös tulajdonba kerül:

IV.	Előtér	3.78 m ²
V.	Felvonógépház	1.76 m ²
VI.	Melléklépcsőház	8.30 m ²
VII.	Mosókonyha	28.65 m ²
VIII.	Tetőtér	351.86 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 1. sorszámmal jelölt földszint 1. sz. alatti 1 szobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, álló 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 115/10000 hányad.

2. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 2. sorszámmal jelölt földszint 2. sz. alatti 1 szobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, álló 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 110/10000 hányad.
3. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 3. sorszámmal jelölt I. emelet 1. sz. alatti 3 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 átjáróból, 1 kamrából, álló 132 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 561/10000 hányad.
4. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 4. sorszámmal jelölt I. emelet 2. sz. alatti 2 szobából, 1 előszobából, 1 főzőfülkéből, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, álló 50 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 213/10000 hányad.
5. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 5. sorszámmal jelölt I. emelet 3. sz. alatti 3 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 átjáróból, 1 kamrából, 1 lomkamrából, 1 erkélyből, álló 113 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 480/10000 hányad.
6. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 6. sorszámmal jelölt I. emelet 4. sz. alatti 4 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 2 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 előtérből, 1 garderebából, 1 WC-ből, 1 kamrából, 1 erkélyből, álló 163 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 693/10000 hányad.
7. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 7. sorszámmal jelölt II. emelet 1. sz. alatti 4 szobából, 1 előszobából, 2 konyhából, 1 garderebából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 közlekedőből, 1 kamrából, 1 erkélyből, álló 156 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 663/10000 hányad.
8. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 8. sorszámmal jelölt II. emelet 2/a. sz. alatti 1 szobából, 1 előszobából, 1 főzőfülkéből, 1 fürdőszobából, álló 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 127/10000 hányad.
9. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 9. sorszámmal jelölt II. emelet 2/b. sz. alatti 1 szobából, 1 konyhából, 1 WC-ből, álló 54 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 230/10000 hányad.
10. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 10. sorszámmal jelölt II. emelet 2/c. sz. alatti 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 kamrából, álló 56 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 238/10000 hányad. 72 304/10000
11. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 11. sorszámmal jelölt II. emelet 3/a. sz. alatti 2 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 kamrából, álló 70 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 298/10000 hányad.

12. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 12. sorszámmal jelölt II. emelet 3/b. sz. alatti 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 kamrából, álló 75 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 319/10000 hányad.

13. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 13. sorszámmal jelölt III. emelet 1. sz. alatti 3 szobából, 2 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 főzőfülkéből, 3 fürdőszobából, 1 WC-ből, 2 közlekedőből, álló 129 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 548/10000 hányad.

14. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 14. sorszámmal jelölt III. emelet 1/a. sz. alatti 3 szobából, 1 konyhából, 1 WC-ből, 1 előtérből, 1 erkélyből, álló 88 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 374/10000 hányad.

15. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 15. sorszámmal jelölt III. emelet 2/a. sz. alatti 3 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 főzőfülkéből, 1 fürdőszobából, 2 WC-ből, 1 gardereből, 1 kamrából álló 97 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 412/10000 hányad.

16. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 16. sorszámmal jelölt III. emelet 3. sz. alatti 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 gardereből, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 kamrából, álló 86 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 366/10000 hányad.

17. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 17. sorszámmal jelölt III. emelet 4. sz. alatti 1 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 közlekedőből, 1 kamrából, álló 52 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 221/10000 hányad.

18. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 18. sorszámmal jelölt III. emelet 4/a. sz. alatti 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 kamrából, álló 51 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 217/10000 hányad.

19. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 19. sorszámmal jelölt földszint U-1. sz. alatti 49 helyiségből álló 587 m² alapterületű étterem, valamint a közös tulajdonból 2495/10000 hányad.

20. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 20. sorszámmal jelölt földszint 4. sz. alatti 5 helyiségből álló 47 m² alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 200/10000 hányad.

21. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 21. sorszámmal jelölt földszint U-2. sz. alatti 2 helyiségből álló 62 m² alapterületű iroda, valamint a közös tulajdonból 264/10000 hányad.

22. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 22. sorszámmal jelölt pinceszint P1-P2. sz. alatti 2 helyiségből álló 46 m² alapterületű transzformátor, valamint a közös tulajdonból 196/10000 hányad.

23. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 23. sorszámmal jelölt pinceszint P3. sz. alatti 2 helyiségből álló 50 m² alapterületű raktár, valamint a közös tulajdonból 213/10000 hányad.

24. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 24. sorszámmal jelölt tetőszint P4. sz. alatti 3 helyiségből álló 78 m² alapterületű kazánház, valamint a közös tulajdonból 332/10000 hányad.

25. A Magyar Államot illeti a tervrajzon a 25. sorszámmal jelölt félemelet 1. sz. alatti 1 szobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából álló 27 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 115/10000 hányad.

Az ingatlan 10000/10000 tulajdoni hányadból áll.

IV.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VI. kerületi Ingatlankezelő Vállalat a Földhivaltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, be-
rendezéseket és felszereléseket I-XVI. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön in-gatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

*A tulajdonos társak egymás közötti jogviszonya***1. paragrafus**
-----**A társasház tulajdon egysége**

1. A társasházban lévő lakások ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
2. Az épületek azon része, 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 a közös tulajdonból a tulajdonostárat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
3. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. paragrafus
-----**Birtoklás, használat, rendelkezés joga**

1. A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
2. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
3. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

1. 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.
2. A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek részt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4. paragrafus

Építkezés

1. A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértené, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
2. Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával karbantartás, felújítás járó költségek viselése

1. A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében szám alatt felsorolt telek építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
2. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap képzéséről a közgyűlés határoz. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. paragrafus

Öröklakások költségeinek viselése

1. A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
2. Ha a lakásbérleti, vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérelőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
3. Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. paragrafus

Közös költségek biztosítása

1. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
2. Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8. paragrafus

Az állami tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön jogszabályok

Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

9. paragrafus

A Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

1. 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, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a terveken kívül felmerült közgyűlés által meghatározott mértéket meghaladó munkák elvégzéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- f/ az Alapító Okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, vagy egy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
- k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
- l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
- m/ a közös tulajdoni hányadok biztosításáról,
- n/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

2. A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti, ha legalább az össztulajdon egyharmadát képviseli.
3. A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját, a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.) A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.
4. A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.
5. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásban kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.
6. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozathozatalhoz az 1977. évi 11. sz. tvr. vagy az Alapító Okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
7. A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen Alapító Okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

8. **Egyhangú határozat szükséges:**

a/ az Alapító Okirat módosításához,

- b/ az ingatlan, épület teljes felújításához. A teljes felújítás fogalmát, míg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlan kezelésére vonatkozó jogszabályok határozzák meg, míg kizárólagos személyi tulajdon esetén a közgyűlés,
 - c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
9. 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 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
10. A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

10. paragrafus

A közös képviselő

1. A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
2. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.

3. A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízása 3 évre szól.
4. A közös képviselő hatáskörébe tartozik, különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.
5. A közös képviselő köteles az Alapító Okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.
6. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
7. A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsájtani. Ezen kötelezettség azon szervek felé is fennáll, amelyek az adóhatóság felé elszámolási kötelezettséggel tartoznak. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.
8. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

9. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
10. A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
11. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
12. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel egyéni ügyvédet, vagy társas ügyvédi irodát is megbízhat.

VII.

11. paragrafus

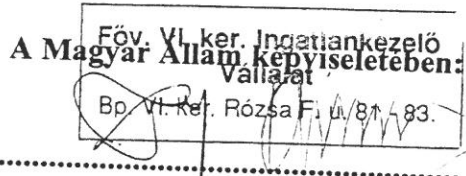
Egyéb rendelkezések

1. A társasháztulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
2. Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
3. A társasháztulajdonosra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

4. Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
5. A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító Okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

B u d a p e s t, 1993. október 4.



Ellenjegyezte:

Dr. Pačsika István
Ügyvéd

54. sz. Ügyvédi Munkaközösség
1054 Budapest Szemere u. 17.
Tel. / Fax: 131-2923