

ALAPÍTÓ OKIRAT

PATAK-IM Építőipari és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

cégjegyzékszám:13-09-100974

székhely:2335 Taksony, Fő út 87.;

adószám: 13377283-2-13;

statisztikai szám 13377283-7011-113-13,

képviseli: Székely Zsolt ügyvezető

(a továbbiakban: „Alapító”)

ezennel elhatározza, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény („Ptk.”), valamint a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény („Ttv.”) alapján a kizárólagos tulajdonában álló Földrészleten felépítendő lakóépületekre előzetes, egyszemélyes alapítói elhatározással

t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

alapít a jelen alapító okiratban („Alapító Okirat”) szabályozott feltételek szerint.

I.

PREAMBULUM

1. Alapító kizárólagos tulajdonát képezi a ráckevei ingatlan-nyilvántartásban Taksony, belterület, 388 helyrajzi számmal jelölt, 1603 m² alapterületű telekingatlan („Földrészlet”), mely természetben Taksony, Fő u. 17. szám alatt fekszik.
2. Alapító a Földrészletre vonatkozóan a Taksony Önkormányzat Jegyzője által 2105-3/2004 szám alatt kibocsátott jogerős építési engedéllyel rendelkezik, amely alapján a Földrészleten saját beruházásában egy 14 lakásos lakóházat épít értékesítés céljából („Épület”).
3. Alapító kijelenti, hogy az Épületben kialakítandó lakásoknak és helyiségeknek az építés ideje alatti értékesíthetősége érdekében, a Ttv. 7. § -ában biztosított lehetőséggel élve, a felépítendő Épületre társasházat kíván létesíteni.

dr. Barnafi Krisztina
ügyvéd
H 1054 Bp. Síceindl Imre utca.7
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafi@axelero.hu

Székely Zsolt
PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 13377283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
1.

4. Fentiekre tekintettel Alapító a társasházi alapítási szándékát az Épület építési engedéllyel ellátott tervrajzaival egyezően a jelen Alapító Okiratba foglalja, amelyben a közös tulajdonban maradó és a külön tulajdonba kerülő ingatlanrészeket, a társasház mindenkori tulajdonostársainak egymás közötti jogviszonyait, valamint az Alapítót megillető jogokat az alábbiak szerint szabályozza.

II.

ALAPÍTÓI ELHATÁROZÁS

5. Alapító jelen okirat aláírásával elhatározza, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő, fentebb megjelölt Földrészleten felépítendő Épületre - a jelen Alapító Okirathoz mellékelten csatolt, építési engedéllyel ellátott, szintenkénti alaprajzoknak („Alaprajz”) és műszaki mellékleteknek megfelelően - társasház tulajdont létesít oly módon, hogy az Alapító Okirat IV. fejezetében részletezett, műszakilag elkülöníthető, önálló egységet képező épületrészek természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek, míg az Alapító Okirat III. fejezetében meghatározott ingatlanrészek - így különösen a telek és az Épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, szerkezeti elemek, berendezések és felszerelési tárgyak - közös tulajdonban maradnak.

III.

KÖZÖS TULAJDON

6. Társasházi közös tulajdonba kerülnek az Épület biztonságát, állékonyságát és a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, szerkezeti elemek, berendezések és felszerelési tárgyak, továbbá az összes épületrész, épület-berendezés, felszerelési tárgy, amely a jelen Alapító Okirat szerint nem kerül a tulajdonostársak külön tulajdonába.

Az Épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, állékonyságát és a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezések és vagyontárgyak akkor is a társasházi közös tulajdonba tartoznak, ha azok valamely külön tulajdoni egységhez tartozó helyiségen belül találhatóak. Az Alapító Okirat létrejöttét követően létesített vagy beszerzett épületrész, berendezés és felszerelési tárgy társasházi közös tulajdonba kerül, ha a jelen pontban meghatározott feltételeknek megfelel.

dr. Barnafi Krisztina
ügyvéd
H 1054 Bp. Szt. István tér 7.
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafi@axelero.hu

Szty. Szabó
PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 13377283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-1303798-
1.

7. A fentiek alapján a mindenkori tulajdonostársak közös tulajdonában állnak a mellékletként csatolt Alaprajzokon és műszaki mellékletekben római számokkal jelölt alábbi ingatlanrészek, berendezések és felszerelési tárgyak:

Telek:

I.	388 helyrajzi szám alatt felvett 1603 m² területű telekingatlan
II.	Alapfalak, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak
III.	Közbenső födémek (burkolat nélkül), a zárófödém, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok
IV.	Tetőszerkezet, héjalás, függő-eresz csatornák, lefolyó csövek, egyéb bádofedések
V.	Homlokzatvakolat, homlokzatburkolat, lépcsőházi vakolat, a közös helyiségek vakolata, burkolata, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat
VI.	Lépcsőház a lépcsőszerkezettel
	Épületgépészeti elemek és berendezések:
VII.	Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékek, azok elzárói, szerelvényei a külön tulajdoni helyiségek, lakások, ágvezetékeinek bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai
VIII.	Csatorna alap- és ejtővezetékek, a külön tulajdonú helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai, esővíz elvezető vezetékek és annak tartozékai
IX.	Elektromos vezetékek a bekötéstől a külön tulajdoni illetőségű árammérőig, a közös tulajdonú helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei.
X.	Gázbekötés alap- és felszálló vezetékei a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.

Helyiségek

Pinceszint

XI.	Lépcsőház		16,35 m ²
	Összesen:		16,35 m²

Földszint

XI.	Lépcsőház		13,86 m ²
XII.	Közlekedők	35,07 m ²	
	Közlekedők összesen	35,07 m ²	35,07 m ²
	Összesen:		48,93 m²

dr. Barnafi Krisztina
 ügyvéd
 H 1054 Bp. Szt. István Imre utca. 7
 Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
 mobil: 06 309 320 679
 E-mail: barnafi@axelero.hu

PÁTAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
 2330 Taksony, Fő út 19.
 Adószám: 19377283-2-13
 Erste Bank: 11600006-00000000-1303798

Első emelet

XI.	Lépcsőház		13.86 m ²
XIII.	Függő folyosó		40.74 m ²
		Összesen:	54.6 m²

Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttartó konténer)külön leltár szerint valamint minden a közös költségből beszerzendő berendezési tárgy közös tulajdonba kerül.

A közös tulajdon 10.000/10.000 hányadból áll.

IV. KÜLÖN TULAJDON

8. Az Alapító az Alaprajzokon betűvel és arab számmal, a műszaki mellékletben arab számozással jelölt, jogilag önálló ingatlanok minősülő alábbi lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket alakítja ki, amelyek az Alapító, illetve a későbbiekben tulajdonossá váló tulajdonostársak („tulajdonostársak”) külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei, a III. pontban felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt:

A 388. Helyrajzi számú ingatlanon:

I. számú épület:

A pinceszinten

1. a 388/0/A/1 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 01 számmal jelölt, a pinceszint 1. szám alatt található tároló, összesen 22 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 233/10.000 tulajdoni hányaddal,
2. a 388/0/A/2 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 02 számmal jelölt, a pinceszint 2. szám alatt található tároló, összesen 44 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 474/10.000 tulajdoni hányaddal,
3. a 388/0/A/3 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 03 számmal jelölt, a pinceszint 3. szám alatt található tároló, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 463/10.000 tulajdoni hányaddal,
4. a 388/0/A/4 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 04 számmal jelölt, a pinceszint 4. szám alatt található tároló, összesen 22 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 234/10.000 tulajdoni hányaddal,

dr. Barnafi Krisztina
ügyvéd
H 1054 Bp. Sclerndl Imre utca.7
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafi@axelero.hu

PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 13377283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
1.

5. a 388/0/A/5 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 05 számmal jelölt, a pinceszint 5. szám alatt található tároló, összesen 22 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 234/10.000 tulajdoni hányaddal,
6. a 388/0/A/6 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 06 számmal jelölt, a pinceszint 6. szám alatt található tároló, összesen 24 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 264/10.000 tulajdoni hányaddal,
7. a 388/0/A/7 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 07 számmal jelölt, a pinceszint 7. szám alatt található tároló, összesen 32 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 348/10.000 tulajdoni hányaddal,
8. a 388/0/A/8 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 08 számmal jelölt, a pinceszint 8. szám alatt található pince, összesen 28 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 299/10.000 tulajdoni hányaddal,

A földszinten

9. a 388/0/A/9 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 09 számmal jelölt, a földszint 1. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 48 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 524/10.000 tulajdoni hányaddal, *1. lakás*
10. a 388/0/A/10 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 10 számmal jelölt, a földszint 2. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 471/10.000 tulajdoni hányaddal,
11. a 388/0/A/11 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 11 számmal jelölt, a földszint 3. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 471/10.000 tulajdoni hányaddal,
12. a 388/0/A/12 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 12 számmal jelölt, a földszint 4. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 45 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 488/10.000 tulajdoni hányaddal,

13. a 388/0/A/13 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 13 számmal jelölt, a földszint 5. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 466/10.000 tulajdoni hányaddal,
14. a 388/0/A/14 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 14 számmal jelölt, a földszint 6. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 42 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 456/10.000 tulajdoni hányaddal,
15. a 388/0/A/15 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 15 számmal jelölt, a földszint 7. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 54 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 580/10.000 tulajdoni hányaddal,

Az I. emeleten

16. a 388/0/A/16 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 16 számmal jelölt, az I. emelet 8. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 48 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 524/10.000 tulajdoni hányaddal,
17. a 388/0/A/17 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 17 számmal jelölt, az I. emelet 9. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 471/10.000 tulajdoni hányaddal,
18. a 388/0/A/18 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 18 számmal jelölt, az I. emelet 10. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 471/10.000 tulajdoni hányaddal,
19. a 388/0/A/19 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 19 számmal jelölt, az I. emelet 11. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 45 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 488/10.000 tulajdoni hányaddal,

dr. Barnafi Krisztina
ügyvéd
H 1054 Bp. Szt. István Imre utca. 7
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafi@axelero.hu

ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 15377283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
1.

20. a 388/0/A/20 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 20 számmal jelölt, az I. emelet 12. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 43 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 466/10.000 tulajdoni hányaddal,
21. a 388/0/A/21 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 21 számmal jelölt, az I. emelet 13. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 42 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 456/10.000 tulajdoni hányaddal,
22. a 388/0/A/22 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 22 számmal jelölt, az I. emelet 14. ajtószám alatt található, 2 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 54 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 580/10.000 tulajdoni hányaddal,

II. számú épület:

23. a 388/0/A/23 Helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő, az alaprajzokon 23 Számmal jelölt, a földszint 15. ajtószám alatt található, 1 szoba, nappali-konyha, fürdőszoba helyiségekből álló társasházi öröklakás, összesen 50 m² alapterületen, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 539/10.000 tulajdoni hányaddal.

A társasházi közös tulajdonból a külön tulajdonban lévő lakásokhoz és helyiségekhez tartozó tulajdoni hányadok („közös tulajdoni hányadok”) mértéke az adott külön tulajdoni ingatlan nettó alapterületének a külön tulajdoni ingatlanok összes nettó alapterületéhez viszonyított aránya szerint, 1/10.000 pontossággal került megállapításra. Az Alapító Okirat a külön tulajdonba kerülő lakások és helyiségek nettó alapterületét egész számra kerekítve tünteti fel.

9. A külön tulajdonban lévő lakások és helyiségek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt önálló társasházi ingatlanok, a közös tulajdoni hányadok a külön tulajdonban lévő lakások és helyiségek jogi alkotórészei. A közös tulajdoni hányad osztja a külön tulajdonban lévő lakásokon és helyiségeken fennálló tulajdonjog sorsát, azok egymástól nem elválaszthatók, egymástól függetlenül nem átruházhatók és nem terhelhetők meg.

10. Ha külön tulajdonban lévő ingatlan több személy közös tulajdonában áll, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai

dr. Barnafi Krisztina
 ügyvéd
 H 1054 Bp. Szt. János utca. 7
 Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
 mobil: 06 309 320 679
 E-mail: barnafi@axelero.hu

PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
 2330 Taksony, Fő út 19.
 Adószám: 13377283-2-13
 Erste Bank: 11600006-00000000-13037987

érvényesülnek, a társasházzal szembeni jogaikat és kötelezettségeiket pedig a külön tulajdoni ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad, valamint a külön tulajdoni ingatlanon őket megillető tulajdoni illetőség együttes figyelembevételével gyakorolhatják, illetve teljesíthetik.

V.

BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉSI JOG

A) Külön tulajdon

11. A tulajdonostársakat - az Alapító Okiratban meghatározott korlátozásokkal - a külön tulajdonukban álló ingatlanra vonatkozóan megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.
12. Mindegyik tulajdonostárs a külön tulajdonát - az Alapító Okirat keretei között - szabadon birtokolhatja, használhatja és hasznosíthatja, annak birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát harmadik személynek átengedheti. A külön tulajdoni ingatlanok birtoklásának és használatának részletes szabályait a tulajdonostársak a Házirendben szabályozhatják. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
13. A külön tulajdoni ingatlanok egymással és a társasházi közös tulajdoni ingatlanrészekkel szembeni használati viszonyaira - ideértve a társasházi közös vagy külön tulajdonban folytatott építkezések elősegítését - a Ptk. szomszédjogi szabályai értelemszerűen irányadóak. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tūrni, hogy a külön tulajdoni ingatlanába a másik tulajdonostárs a közös tulajdonban álló, illetőleg a másik külön tulajdoni ingatlanhoz tartozó épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási, karbantartási és felújítási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostár szükségtelen háborítása nélkül.
14. A tulajdonostársak külön tulajdonukkal szabadon rendelkezhetnek, azt elidegeníthetik és megterhelhetik. A tulajdonostársakat a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan ^{Széchenyi} elővásárlási

vagy előbérleti jog a jelen Alapító Okirat alapján nem illeti meg.

15. A tulajdonostársak a külön tulajdonukban álló ingatlant csak olyan személyeknek adhatják el, akik előzetesen írásban kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Alapító Okiratban foglalt rendelkezéseket betartják, azokat magukra nézve kötelezőnek fogadják el. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt kötelezettségvállalásuk megszegése esetén kártérítéssel tartoznak. Elidegenítés vagy öröklés (jogutódlás) esetén az új tulajdonostársakat ugyanazok a jogok illetik, és kötelezettségek terhelik, amelyek az Alapító Okirat szerint az átruházót vagy jogelődöt illették és terhelték.

B) Közös tulajdon

16. A társasházi közös tulajdon tárgyainak birtoklására és rendeltetésszerű használatára - a következő pontban foglaltak fenntartásával - mindegyik tulajdonostárs jogosult, ez azonban nem járhat a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekének sérelmével.
17. Az a tény, hogy az Alapító és a tulajdonostársak közös megállapodással valamely közös tulajdonban álló ingatlanrészt egy vagy több tulajdonostárs kizárólagos használatába adnak, nem változtat az adott ingatlanrész közös tulajdoni jellegén.
18. A tulajdonostársak közgyűlése olyan határozatot is hozhat, hogyha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlehasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni.
19. Az Alapító Okirat a Ttv. 3. § (2) bekezdése alapján felhatalmazást ad arra, hogy - az épületszerkezet, az Épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész és tárgy kivételével - a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhassa, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes közös tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

dr. Barnafi Krisztina
ügyvéd
H 1054 Bp. Steinfeld Imre utca.7
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafi@axelero.hu

PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 13577283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
1.

VI.
FENNTARTÁS, KARBANTARTÁS, FELÚJÍTÁS

A) A külön tulajdon költségei

20. Mindegyik tulajdonostárs köteles a külön tulajdonába tartozó épületrészt fenntartani, folyamatosan karbantartani, és szükség szerint felújítani. A külön tulajdonban álló épületrészek fenntartásával, karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségeket minden tulajdonostárs maga viseli.
21. Amennyiben állagmegóvási, karbantartási és felújítási kötelezettségének valamelyik tulajdonostárs nem tesz eleget, és ezzel a többi tulajdonostárs jogos érdekét sérti vagy kárt okoz, a közgyűlés vagy a közös képviselő megfelelő határidő kitűzésével felszólíthatja annak elvégzésére. A felszólítás eredménytelensége esetén a közös képviselő jogosult a szükséges munkálatokat elvégezni a mulasztást elkövető tulajdonostárs költségére.

B) A társasház közös költségei

22. Mindegyik tulajdonostárs köteles megfizetni a társasház közös területeinek üzemeltetési költségeiből a tulajdonostárs közös tulajdoni hányadának megfelelő részt.
23. Az egy vagy több tulajdonostárs kizárólagos használatában álló területek fenntartásával, karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségek csak a területet kizárólagosan használni jogosult tulajdonostárs(ka)t terhelik.
24. Az üzemeltetési költség tartalmazza a társasház ésszerű működtetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget (a közös képviselő feladatainak ellátásával felmerülő költségek, közös képviselő díjazása, közös használatú területek energia- és közműköltsége stb.).

dr. Barnafi Krisztina **VIII.**
ügyvéd
II 1054 Bp. Sécindl Imre utca.7
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafi@axelero.hu

Szj Bont
PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 13377283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
1.

A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

A Társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait a Társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló tv. által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a szervezeti - működési szabályzatban állapítják meg.

VIII.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

25. Az Alapító jelen okirat aláírásával minden további feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a társasház alapítás ténye az ingatlan-nyilvántartásban a Földrészlet tulajdoni lapjának III. részén feljegyzésre kerüljön.
26. A feljegyzett alapítás kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez, így az Alapító Okirat szerint külön tulajdonba kerülő társasházi ingatlanok tulajdonjoga (várományi joga) elidegeníthető és örökölhető, annak átruházására vagy átszállására a külön tulajdonban álló ingatlanokra vonatkozó szabályok az irányadóak.
27. Az Alapító és az addig tulajdonjogot szerző tulajdonostársak az építkezés befejezését követően, a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésétől számított hatvan napon belül, kötelesek minden jognyilatkozatot megadni és okiratot aláírni amely a társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges.

Ennek során a III. fejezetben felsorolt, közös tulajdonban maradó részeket a társasház törzslapján, nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, míg a IV. fejezetben felsorolt, külön tulajdonba kerülő társasházi ingatlanokat, azok mindenkori tulajdonosait, valamint az ezen ingatlanokon fennálló terheket az újonnan nyitandó társasházi különlapokon kell nyilvántartásba venni.

IX.

LAKÁSOK ÉS TÁROLÓK ÁTALAKÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

28. Az Alapító fenntartja magának a kizárólagos jogot, hogy az Épületben a jelenlegi tervek szerint kialakítandó lakások felosztásával több lakást alakítson ki.

dr. Barnafi Krisztina
ügyvéd
H 1054 Bp. Szt. István Imre utca. 7
Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
mobil: 06 309 320 679
E-mail: barnafio@axelero.hu

Székely Balázs
PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
2330 Taksony, Fő út 19.
Adószám: 13377283-2-13
Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
1.

Alapító rögzíti, hogy a társasházi lakások első értékesítése során a lakások vételára a jelen pontban Alapítónak biztosított jogok figyelembevételével kerül megállapításra, így a jelen pontban foglaltak megvalósításából és végrehajtásából a közösségnek, illetve a társasházban tulajdont szerző egyes tulajdonostársaknak többlet igénye nem keletkezik.

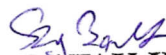
A tulajdonostársak kötelesek az Alapító, illetve jogutódja által ésszerűen kért minden intézkedést megtenni, és okiratot aláírni, amely az Alapító (jogutód) jelen pontban foglalt jogainak érvényesítését megghiúsító tulajdonostársat 500.000,--Ft. összegű kötbérfizetési kötelezettség terheli, valamint az Alapító (jogutód) érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát is.

X.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. A társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a közösség az általa viselt közös név alatt az Épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A közösség közös neve, a társasház címe, a társasház címe a „társasház” megjelöléssel együtt: **Taksony, Fő u. 17.szám alatti TÁRSASHÁZ**, 2335 Taksony, Fő u. 17.
30. Az Alapító Okirat, és mellékleteinek módosításához - ha a Ttv. Másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Az Alapító Okirat módosítást be kell nyújtani az illetékes földhivatalhoz.
31. Az Alapító Okirat valamely kikötésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Az érvénytelen kikötés helyébe olyan rendelkezés lép, amely leginkább megfelel Alapító ügyleti akaratának és a jogszabályokkal összhangban áll.
32. Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasházban, a későbbiekben tulajdont szerző minden tulajdonostársra. A jogutódra átszáll a jogelőd társasházzal kapcsolatos jogainak és kötelezettségeinek összessége, kivéve a kifejezetten személyhez kötődő jogokat és kötelezettségeket.

dr. Barnafi Krisztina
 ügyvéd
 II 1054 Bp. Siető utca 7
 Tel.: 240 32 26 Tel-fax: 368 61 46
 mobil: 06 309 320 679
 E-mail: barnafi@axelero.hu


PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
 2330 Taksony, Fő út 19.
 Adószám: 13377283-2-13
 Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
 1.

33. A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez, valamint az APEH-hez.
34. Az Alapító jelen okirat aláírásával meghatalmazza dr. Barnafi Krisztina ügyvédet (székhely: 1054 Budapest, Steindl Imre u. 7.), hogy a társasház alapítással kapcsolatos földhivatali eljárások során teljes jogkörrel képviselje az illetékes földhivatal előtt
35. Az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény és más hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.
36. Az Alapító Okirathoz mellékletként képező Alaprajz és Műszaki melléklet az Alapító Okirat elválaszthatatlan részét képezi.

Az Alapító kijelenti, hogy az Alapító Okirat ügyleti akaratát mindenben helyesen tartalmazza, ezért azt az okiratot szerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett cégszerűen jóváhagyólag aláírja.

Budapest, 2004. december hónap 23. napján

PATAK-IM
ÉPÍTŐIPARI és FORGALMAZÓ KFT.
 2330 Taksony, Fő út 19.
 Adószám: 13377283-2-13
 Erste Bank: 11600006-00000000-13037987
 1.

[Handwritten signature]

.....
 PATAK-IM Kft.
 ALAPÍTÓ

Ellenjegyzem 2004. év december hónap 23. napján: dr. Barnafi Krisztina ügyvéd

dr. Barnafi Krisztina
 ügyvéd
 H 1054 Bp. Steindl Imre utca. 7
 Tel.: 240 32 26 Tel.-fax: 368 61 46
 mobil: 06 309 320 679
 E-mail: barnafi@axelero.hu