

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 5. és fsz. 7. szám alatti ingatlanokkal
kapcsolatos csereszerződésről


Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés



2025 MÁRC 11.

Átvette: 

A Budapest belterület 87574 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. szám alatti, az akkor még 100%-ban Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingatlanon az 1998. évi társasház-alakítás következtében, valamennyi lakás tekintetében önálló albetét került megállapításra, A földhivatali bejegyzés során nyilvántartásba vett helyrajzi számok nem egyeznek a társasházi alapító okiratban szereplőkkel, illetve az ahhoz kapcsolódó vázrajz szerinti számokkal, ami akadályozza az alapító okirat szerinti 87574/0/B/7 helyrajzi számú, fsz. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló, hosszabb ideje üres lakás elidegenítését.

Az alapító okirattól eltérő közhiteles nyilvántartásból eredő további probléma, hogy az Önkormányzat korábbi bérlője  részére a fsz. 7. szám alatti, 87574/0/B/5 hrsz.-ú lakás az alapító okirat szerinti hrsz.-on került elidegenítésre szintén 1998-ban. A tulajdoni lapon a tulajdonosváltás-bejegyzése az adott, szintén önkormányzati tulajdonú lakás létező helyrajzi számához kapcsolódóan megtörtént, mivel létezett, azonban nem derült fény a B/5 és a B/7 albetét közötti tulajdonosi eltérésre.

A leírtak alapján – a lakás piaci forgalomképességének megteremtése érdekében – kezdeményezésre került a tévesen bejegyzett helyrajzi számok kiigazítása a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (a továbbiakban: Földhivatal). A helyrajzi számokat - az ügyben illetékes Földhivatallal történő személyes egyeztetés alapján - kizárólag új alapító okirat és a hozzá tartozó új vázrajz alapján változtatják meg.

Az alapító okirat módosításának előkészítése jelenleg folyamatban van. A Földhivatallal történt egyeztetés alapján a 2018-ban történt helyrajzi szám felcserélést csereszerződéssel lehet orvosolni, melyet a társasházi alapító okirat módosítása előtt célszerű elvégezni. 
 a lakásvásárlásra banki hitelt vett fel, melyből adódó zálogjogot a valóságnak megfelelően kialakított helyrajzi számok helyesbítését követően korrigál a Földhivatal.

A csere egyértelműen technikai jellegű, kizárólagos célja, hogy a vevő tulajdonjogát a ténylegesen általa lakott és kifizetett fsz. 7. szám alatti ingatlanra (hrsz.: 87574/0/B/7) jegyezzék át, a banki önálló zálogjoggal együtt. A banki zálogjog átjegyeztetéséhez szükséges banki hozzájárulás érdekében a vevő jár el a bank felé.

A csere alapján a 87574/0/B/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga – mely ténylegesen a fsz. 5. szám alatti lakásnak felel meg – visszakerül az Önkormányzathoz.

A csere tárgyat képező mindkét ingatlan – a tulajdoni lapok szerint – egyformán 22 m².

Jóváhagyás esetén a csereszerződésben az alábbi feltételek kerülnek rögzítésre:

- A felek megállapítását az ingatlanügyi hatóság az ingatlanokat a természetbeni tényleges használattól eltérő nyilvántartásáról.
- A felek kölcsönösen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 5. 87574/0/B/7 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a tulajdonjog egyezség jogcímén a 2. számú megállapodó fél, a Dobó u. 4. fsz. 7. 87574/0/B/5 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a tulajdonjog egyezség jogcímén az 1. számú megállapodó fél javára bejegyzésére.
- Annak a ténynek a rögzítését, hogy a jelen megállapodás megkötésekor egyik félnek sem volt tulajdonjog átruházási szándéka, tulajdonjog átruházásra egyik fél részéről sem került sor, kizárólag a fennálló nyilvántartási állapotnak a valóság szerinti rendezése a cél.
- A jogügylet kapcsán vagyonszerzés nem történik, ezért a felek álláspontja szerint a jogügylet illetékmentes, figyelemmel arra is, hogy a korábban a tévesen feltüntetett helyrajzi számú ingatlanok után a 2. számú megállapodó fél, illetve jogelődje által a vagyonszerzési illeték megfizetésre került.
- A felek kijelentését arról, hogy a megállapodásban foglaltakkal kapcsolatban egymással szemben nincs további követelésük.
- A felek kijelentését arról, hogy az ingatlan bejegyzéssel kapcsolatos, tulajdoni viszonyoknak megfelelően egyedileg viselt eljárási díjak kivételével, a csereügylettel kapcsolatos esetlegesen felmerülő összes költséget az Önkormányzat viseli.
- A felek kölcsönös szavatolását az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Kölcsönös szavatolást az ingatlanok köztartozás mentességére, illetve nyilatkozatot arra, hogy nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amely az ingatlanok értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan joga, amely a szerződő feleket, a jelen szerződés tárgyat képező ingatlanok használatában zavarná, illetve korlátozná.
- A felek kijelentését arról, hogy a legjobb tudomásuk szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs.
- A szerződő felek kijelentését és szavatolását a másik fél teljes körű tájékoztatásáról,

valamint arról, hogy nem hallgattak el semmi olyan tény, körülményt, amely a másik szerződő fél tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

- Kijelentést [REDACTED] banki zálogjog átjegyeztetése iránti intézkedési köteleességéről.
- A felek kijelentését arról, hogy a jelen megállapodás alapján külön birtokátruházás nem szükséges, mert a szerződés célja a fennálló nyilvántartási állapotnak a tényleges birtokállapot szerinti rendezése.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése szerint „*önkormányzati nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes vagy kedvezményes átruházásáról szóló döntést a Képviselő-testület hozza meg, a döntéshez minősített többség szükséges*”.

Az nyilvántartási állapot rendezését, valamint annak figyelembevételével történő alapítóokirat módosítás követően az Önkormányzat célja a rossz műszaki állapotú, 2019. év óta üresen álló ingatlan elidegenítése. Az Önkormányzat tulajdonában álló természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 5. szám alatti lakás becsült ingatlanforgalmi értéke a 2025. március 3-án készült értékbecslés szerint 15.500.000 Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. 03 11 ”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. melléklet: Dobó utca 4. fsz. 5. tulajdoni lap
2. melléklet: Dobó utca 4. fsz. 7. tulajdoni lap
3. melléklet: Dobó utca 4. Alapító Okirat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2025. 03. 10.

Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2025. 03. 10.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2025. 03. 11.

Aláírás: 

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87574/0/B/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 5. és 87574/0/B/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 7. szám alatti, egyaránt 22 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlanok tekintetében csereszerződést köt.

Felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés tartalma szerinti szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 27. (döntésre)

2025. április 30. (a csereszerződés megkötésére)

2. a Budapest XV. kerület, belterület, 87574/0/B/7 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 5. és 87574/0/B/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 4. fsz. 7. szám alatti ingatlanokat érintő tulajdonváltással kapcsolatosan felmerülő költségek fedezetére a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 28.) számú önkormányzati rendelet 1. számú módosításában fedezetet biztosít.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 27. (döntésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215. § (2) bekezdése; 6:218. §-a és 6:234. §-a
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése.

A határozati javaslatok elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 MÁRC 10.
Átvette: *dlly*

Hővényességi
felülvizsgálatra érkezett: *epi*
2025 MÁRC 10.
.....hó.....n

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/66519/2025

2025.03.05

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87574/0/B/7 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Dobó utca 4. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	22	1 0	22/291	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 130121/1/1998/1998.06.08

1. bejegyző határozat: 130121/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130121/1/1998/98.06.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 127506/1992/06.26./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/58596/2025

2025.02.26

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87574/0/B/5 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	22	1 0	22/291	magán
-------	----	-----	--------	-------

Bejegyző határozat: 203279/1999/1999.07.27

1. bejegyző határozat: 130121/1/1998/98.06.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32948/1/2019/19.01.08

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : ██████████

sz.név: ██████████

szül. : ██████████

a.név : ██████████

cím : ██████████

névváltozás átvezetése.

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59761/1/2010/10.07.16

Önálló zálogjog 3 200 000 FT, azaz hárommillió-kétszázézer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT.

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasháztulajdon alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat képviselőtestületében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) a 7130 sz. tulajdoni lapon, B7574 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XV. Dobó u. 4. alatti, a Fővárosi XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló háziingatlan, mint az ingatlan kezelője, az 1993. évi LXXVIII. sz. tv. alapján, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházban található lakások a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, - a fenti tv. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azáltal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

FKFH 1998.06.08.

25315550001998



II.

Közös és külön tulajdon

130121/1998

A. Közös tulajdon

1)

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1.sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2.sz. alatt mellékelte műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek: 3057 m ²				
II/A.	Al- és felépítmény,	külső,	belső	teherhoriz	és
	válaszfalak.				
II/B.	Al- és felépítmény,	külső,	belső	teherhoriz	és
	válaszfalak.				
II/C.	Al- és felépítmény,	külső,	belső	teherhoriz	és
	válaszfalak.				

- III/A. Közbülső pincefödém burkolat nélkül és a zárófödém.
- III/B. Zárófödém.
- III/C. Zárófödém.
- IV/A. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- IV/B. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- IV/C. Tetőszerkezet, tetőfedéssel és a kiegészítő szerkezetekkel.
- V/A. Padlástér a padlásfeljáróval.
- V/B. Padlástér a padlásfeljáróval.
- V/C. Padlástér a padlásfeljáróval.
- VI/A. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek, TV antenna és azok tartozékai.
- VI/B. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek, TV antenna és azok tartozékai.
- VI/C. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villámvédelmi szerkezetek, TV antenna és azok tartozékai.
- VII/A. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- VII/B. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- VII/C. Bádogos szerkezetek, falszegélyek és párkányok, stb.
- VIII/A. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.
- VIII/B. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.
- VIII/C. Külső homlokzat felület a nyílászárók külső felületével.
- IX. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, burkolatai, felszerelési tárgyai, nyílászárói és az épületfelszerelési tárgyak (szeméttárolók, stb.).
- X. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön tulajdoni fogyasztásmérőig.
- XI. Hidegvíz vezeték a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig.
- XII. Csatorna ejtő és alapvezeték a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
- XIII/B. Tornác (34,05 m²).
- XIV/A. Pincei tároló (22,88 m²) és a pincelépcső (3,00 m²).
- XV. Tároló (8,75 m²).
- XVI. Romos tárolók (34,03 m²).
- XVII. Bejárati kapu és a kerítések.
- XVIII. Épületkörüli járdák és egyéb térburkolatok.

2)

A közös tulajdon 291/291, azaz kettőszázkilencvenegy/kettőszázkilencvenegy tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

"A" jelű épület:

1.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 1. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, mosdó és WC mellékhelyiségből álló, 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 31/291 eszmei hányad.

2.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 2. ajtó alatti, 1 szobából és 1 félszobából, valamint konyha, zuhanyzó és WC mellékhelyiségből álló, 38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 38/291 eszmei hányad.

"B" jelű épület:

3.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 3. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, előtér, kamra és WC mellékhelyiségből álló, 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 26/291 eszmei hányad.

B-cc1

4.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 4. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 23 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 23/291 eszmei hányad.

B-cc2

5.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 5. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, előtér és WC mellékhelyiségből álló, 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/291 eszmei hányad.

B-cc3

6.

Az Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 6. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, mosdó és WC mellékhelyiségből álló, 23 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 23/291 eszmei hányad.

B-cc4

7.

Az önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 7. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, előtér és WC mellékhelyiségből álló, 22 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 22/291 eszmei hányad.

8.

Az önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 8. ajtó alatti, 1 szobából, valamint konyha, mosdó és WC mellékhelyiségből álló, 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 25/291 eszmei hányad.

"C" jelű épület:

9.

Az önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 9. ajtó alatti, 2 szobából, valamint hálófülke, konyha, előszoba, fürdőszoba és WC mellékhelyiségből álló, 43 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 43/291 eszmei hányad.

10.

Az önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt Dobó u. 4. földszint 10. ajtó alatti, 1 szobából, valamint hálófülke, konyha, előszoba és zuhanyozó+WC mellékhelyiségből álló, 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 35/291 eszmei hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi KV. kerületi önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, KV. Pattogós u. 4/a.) a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, annak során a közös tulajdonban maradó tetket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket önálló ingatlanként I-XVIII. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakások, a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként kerüljenek bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban levő lakások a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek 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 a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra illetve helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. 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 házszabályi rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindannyian jogosultak, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használ, a többlethasználát arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

A társasháztulajdon alapítás nem érinti az alapítás előtti közös használatú helyiségeken, vagy területek felett, vagy azok egy részén jogszerűen szerzett használati jogot. Vita esetén a közgyűlés dönt.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak a jelen alapító okirat II. fejezetének A. pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések, stb. fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik, kivéve ha a közgyűlés másként határoz.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik, ha a közgyűlés másként nem határoz.

6. Az öröklakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

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

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét - a szükségletnek megfelelően - a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásaért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

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

9. A társasházközösség ügyeinek intézése: a közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése illetéleg a közös képviselőtől.

A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, a háziingatlan felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölt hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről,
- c) az év közben tervén kívül felmerülő munkák elvégzettetéséről,
- d) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e) az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f) az alapító okirat módosításáról,
- g) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h) az egész ingatlan elidegenítéséről,

- i) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek illetve egy részének hasznosításáról,
- j) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, az általa vezetendő nyilvántartásról, azok tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükség szerint, 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 egyharmada 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 körözvény, 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. Egy-egy külön tulajdoni hányadot egy szavazat illet meg, de a döntés a tulajdoni hányadok, nem pedig a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviselheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének kell átadni. 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 tárgyak tekintetében határozatképes.

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.

Szavazat-egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) az épületingatlan teljes felújításáról (a teljes felújítás fogalmát, amíg az ingatlan vegyes tulajdonban van, az ingatlankezelésre vonatkozó jogszabályok határozzák meg),
- c) a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d) az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata a 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.

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. Közös képviselő (intéző bizottság),
számvizsgáló bizottság

A közös ügyek vitelére közös képviselőt, vagy intéző bizottságot kell választani. A gazdalkodás ellenőrzésére számvizsgáló bizottság választható.

A közös képviselőt illetve az intéző bizottság elnökét és tagjait, a számvizsgáló bizottság elnökét és tagjait a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő ill. az intéző bizottság dönt. A közös képviselő (intéző bizottság elnöke) a két közgyűlés közötti időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt (intéző bizottság elnökét) a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles a társasház egész évi gazdalkodásáról tervet, költségvetést illetőleg a gazdalkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke és tagjai, a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai) részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg, amely díjazásokat és készkiadásokat a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A tisztségviselők megbízatásának időtartamáról a közgyűlés dönt.



87579

87573

pinca (A2. lakás)
22.29 m²
6m = 1.90 m

4.40

5.20

DigiKom	Geodéziai és Térinformatikai Kft. 1151 Budapest, Bartók Béla u. 24.	Munkaszám: ING-2024-17
Munka megnevezése: 1153 Bp. XV., Dobó utca 4. (87574 hrsz) társasház (10 lakás) ALAPRAJZ		
Megbízó: Palota-Holding Zrt.		
Méretarány: 1:100	Mérte: Kovács Géza Veres Ferenc	Szerkesztette: Veres Ferenc
Vetület: EO V	Ellenőrizte: Csemniczky László Mérnöki Kamarai jogosultság: GD-T (01-12335)	Dátum: Budapest, 2024.10.02. Rajzszám: PH-0046

11. Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszűnetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. 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 az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

12. Illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illetékkiszabásnak helye nincs.

Budapest, 1997. november 5.

A Fővárosi XV. kerületi önkormányzat képviselőjében a PALOTA HOLDING RT. (Budapest, XV. Pattogós u. 4/a.) nevében:

PALOTA-HOLDING RT.
1156 Sp., Pattogós u. 4/a.

Készítette és ellenjegyezte:

Delné dr. Csillag Anikó
ügyvéd

Delné dr. Csillag Anikó
ügyvéd
8229 Csillag Anikó u. 30.
Tel: 87-449-134 Fax: 87-418-377

Bejegyezve a Bp XV
875 TK/A/1-2/B/3-8/C/9-10
helyrajzi
tulajdoni
Bp. 1997. 10. 27.
Fővárosi XV. kerületi önkormányzat
Köznevelési és Kulturális Bizottság
10. 27. 2000

A közös képviselő (intézőbizottság) hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrésztlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles az alapító okirat szerint közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.

A közös képviselő (intéző bizottság) az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő (intéző bizottság) intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátraleköt, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő (intéző bizottság) részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettséget 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 képvisellettől más szervet is megbízhat.