

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, **Budapest, Belterület 71329/9 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben a **1042 Budapest IV. kerület, Viola utca 11-13.**, alatt található, 5453 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az egészhez viszonyítottan alábbiakban jelölt tulajdoni hányadának tulajdonosa:

Alulírott **Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata** (székhelye: 1042 Budapest, István út 14.; statisztikai számjele: 15735674-8411-321-01; adószáma: 15735674-2-41; képviseli: Déri Tibor Polgármester), **mint alapító** – a továbbiakban **Alapító** –, az Ingatlanon található kivett óvoda épületre, az alapító okirat elválaszthatatlan mellékletét képező, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: *Társasházi törvény*) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékunknak megfelelően **1042 Budapest IV. kerület, Viola utca 11-13.** névvel és címmel

t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

alapítók, a jelen alapító okiratban („Alapító Okirat”) szabályozott feltételek szerint és **kérem a társasház alapításának bejegyzését** az ingatlan tulajdoni lapján, valamint **kérem a kialakítandó önálló ingatlanok tekintetében a tulajdonjog bejegyzését.** A felépítendő társasházban lévő helyiségek, a hivatkozott törvény és jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használati jogával kerülnek az alapító tulajdonába azzal, hogy a jövőbeni tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a törvény és a jelen alapító okirat rendezi. A társasházi épület felépítését követően kéri a társasház bejegyzését az ingatlan – nyilvántartásba.

I.

Általános rendelkezések

- 1.1. A társasház közös neve: 1042 Budapest IV. kerület, Viola utca 11-13. Társasház
- 1.2. A társasház címe: 1042 Budapest IV. kerület, Viola utca 11-13.
- 1.3. Az ingatlan műszaki állapota: A társasház földszinti helyiségekből áll, közművesített összesen 1 lakás és 1 óvodát, valamint a közös részeket foglalja magába.
- 1.4. A társasház tagjainak külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt óvoda és lakás, míg a II. pontban felsorolt ingatlanrészek (különösen a telek, az Épületek biztonságát, a tulajdonostársak közös céljait szolgáló ingatlanrészek, szerkezeti elemek, berendezések és felszerelési tárgyak) közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát egyebek mellett a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és jelen alapító okirat szabályozza.
- 1.5. Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) értelemben A jogi személy jogképes jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illelheti meg. Az Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata alapító kijelenti, hogy szerződéskötése korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírásához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, jelen szerződés megkötése nem jelenti harmadik személyekkel szemben fennálló szerződéses vagy törvényes kötelezettségek megsértését, továbbá, hogy jelen szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik.
- 1.6. Az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott lakás és óvoda- amely magában foglalja a földem burkolatát, a tetőszerkezet burkolatát, - a tulajdonostárs külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrészek, épület berendezések, helyiségek a tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek.

Budapest, 2021.***.***.

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
 képviseli: Déri Tibor polgármester
 Alapító

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást– az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, a mai napon, azaz 2021.***.***. napján: dr. Hortoványi Izabella ügyvéd /KASZ36061640/

- 1.7. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, földem, az épület biztonságát (állékonyágát) a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakás vagy óvodán belül van. A földrészlet közös tulajdonba tartozik, arra a tulajdonostársat használati jog illeti meg.
- 1.8. A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
- 1.9. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.
- 1.10. A lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell az óvodára is.

II. Közös tulajdon köre

- 2.1. A Társasház 1 óvodát és egy lakást foglal magában. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban: közös költség) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint terheli.
- 2.2. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és a mellékelt műszaki leírásban körülírt földrészlet (a telek, amelyen az épület fekszik) és az azon lévő épület megfelelő részei:
 - I. Telek: 5453 m²
 - II. A fenti földrészleten építendő épületegyüttes alapja, fő és határoló, és felmenő falai, lábazata (homlokzati felületeivel, szigetelésével) és egyéb szerkezetek a hozzájuk kapcsolódó kert részek.
 - III. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
 - IV. Az épületben levő összközmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
 - V. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló óvodán vagy lakáson belül van.
 - VI. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a II.3. pont felsorolásában, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

A közös tulajdon **1305/1305** rész eszmei hányadból áll. A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes albetétek egymáshoz viszonyított nettó alapterülete.

III. Külön tulajdon köre

- 3.1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
A tulajdonostárs köteles:
 - a.) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, óvodát

Budapest, 2021.***.***.

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
 képviseli: Déri Tibor polgármester
 Alapító

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást– az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, a mai napon, azaz 2021.***.***. napján: dr. Hortoványi Izabella ügyvéd /KASZ36061640/

- b.) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa a 3.1 rendelkezéseit.
- c.) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, és az óvodába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó/ bérelő/üzemeltető szükségtelen háborítása nélkül.

3.2. Az óvoda és lakás megjelölése alatti törtszámok a tulajdonosoknak a fentiekben II. pont alatt felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető hányadot tünteti fel.

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott épületrészek és a hozzájuk tartozó helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az alábbiak szerint:

3.3. Az alaprajzon a földszinten található, 1. sorszámmal jelölt, **71329/9/A/1** helyrajzi számú, **1247 m²** alapterületű, **óvoda**, az alábbi helyiségekből áll:

Változási vázrajz szerinti sorszám	Óvoda	Teljes alapterület
1.1	mosdó	8.90 m ²
1.10	foglalkoztató	47.44 m ²
1.11	raktár	8.18 m ²
1.12	mosdó	8.91 m ²
1.13	öltöző	10.33 m ²
1.14	foglalkoztató	54.13 m ²
1.15	öltöző	10.34 m ²
1.16	mosdó	8.91 m ²
1.17	foglalkoztató	54.13 m ²
1.18	szertár	7.28 m ²
1.19	tornaszoba	56.05 m ²
1.2	öltöző	10.34 m ²
1.20	mosdó	8.90 m ²
1.21	öltöző	10.34 m ²
1.22	foglalkoztató	54.13 m ²
1.23	öltöző	10.34 m ²
1.24	mosdó	8.90 m ²
1.25	foglalkoztató	54.13 m ²
1.26	tároló	7.28 m ²
1.27	raktár	33.74 m ²
1.28	raktár	13.22 m ²
1.29	logopédia	8.30 m ²
1.3	foglalkoztató	54.13 m ²
1.30	mosdó	8.91 m ²
1.31	öltöző	10.33 m ²
1.32	foglalkoztató	54.13 m ²
1.33	öltöző	10.34 m ²
1.34	mosdó	8.91 m ²

Budapest, 2021.***.***.

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
 képviseli: Déri Tibor polgármester
 Alapító

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást– az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, a mai napon, azaz 2021.***.***. napján: dr. Hortoványi Izabella ügyvéd /KASZ36061640/

1.35	foglalkoztató	54.12 m ²
1.36	folyosó	182.49 m ²
1.37	logopédia	7.34 m ²
1.38	tároló	4.35 m ²
1.39	raktár	5.37 m ²
1.4	öltöző	10.34 m ²
1.40	áruátvevő	19.96 m ²
1.41	konyha	29.73 m ²
1.42	szélfogó	2.99 m ²
1.43	zuhanyzó	3.15 m ²
1.44	WC	1.38 m ²
1.45	előtér	3.17 m ²
1.46	öltöző	6.89 m ²
1.47	iroda	15.56 m ²
1.48	közlekedő	13.94 m ²
1.49	mosoda	22.18 m ²
1.5	mosdó	8.90 m ²
1.50	transzformátorház	22.18 m ²
1.51	szélfogó	2.23 m ²
1.52	öltöző	4.81 m ²
1.53	WC	1.64 m ²
1.54	WC	1.53 m ²
1.55	WC	1.49 m ²
1.56	iroda	20.86 m ²
1.57	sószo	10.43 m ²
1.58	közlekedő	18.46 m ²
1.59	öltöző	14.62 m ²
1.6	foglalkoztató	54.13 m ²
1.60	nevelőtestületi szoba	29.24 m ²
1.61	hőközpont	15.12 m ²
1.62	szélfogó	2.99 m ²
1.63	műhely	7.56 m ²
1.64	terasz	70.19 m ²
1.65	terasz	70.04 m ²
1.66	terasz	70.01 m ²
1.67	terasz	69.93 m ²
1.7	gépészeti	3.85 m ²
1.8	gépészeti	0.62 m ²
1.9	raktár	2.52 m ²
Óvoda területe összesen teraszok nélkül:		1247.11 m²

Az óvoda alapterülete összesen, teraszok nélkül: 1247 m²

A közös tulajdonból az albetétéhez tartozó tulajdoni hányad: **1247/1305**

Budapest, 2021.***.***.

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
képviselet: Déry Tibor polgármester
Alapító

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, a mai napon, azaz 2021.***.***. napján: dr. Hortoványi Izabella ügyvéd /KASZ36061640/

Az albetét tulajdonosa: Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata kizárólagos tulajdoni illetőséggel

- 3.4. Az alaprajzon a földszinten található, 2 sorszámmal jelölt, **71329/9/A/2** helyrajzi számú, **58 m²** alapterületű, földszinti lakás az alábbi helyiségekből áll:

<i>Változási vázrajz szerinti sorszám</i>	<i>Lakás</i>	<i>Teljese alapterület</i>
2.1	szoba	12.57 m ²
2.2	fürdő	3.83 m ²
2.3	konyha	3.99 m ²
2.4	közlekedő	4.20 m ²
2.5	WC	1.77 m ²
2.6	kamra	1.75 m ²
2.7	előtér	9.16 m ²
2.8	nappali	20.42 m ²
	Lakás területe összesen	57.69 m²

A lakás alapterülete összesen: 58 m²

A közös tulajdonból az albetétéhez tartozó tulajdoni hányad: **58/1305**

Az albetét tulajdonosa: Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata kizárólagos tulajdoni illetőséggel

Összes hasznos alapterület: 58 m²

- 3.5. A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló ingatlanok nagyságához igazodik.

IV.

Az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint feltüntetendő adatok, rendelkezések

- 4.1. Alapító tulajdonos kéri a Földhivatal ingatlannyilvántartási részlegétől, a társasháztulajdon előzetes alapítása tényének feljegyzését az ingatlan – nyilvántartásba a földrészlet tulajdoni lapjára. Ennek során a közös tulajdonban maradó részeket a földrészlettel együtt a társasház földlapba, míg a lakást, valamint az óvodát a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányadokkal együtt a társasház külön lapba önálló ingatlanként vegye nyilvántartásba, és a tulajdonos(ok) javára jegyezze be **Budapest, Belterület 71329/9/A/1 és 71329/9/A/2 helyrajzi számok** alatt.

V.

Vegyes és záró rendelkezések

- 5.1. Jelen alapító okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
- 5.2. Alapító a Társasházi törvény 13. § (3) bekezdésére figyelemmel döntötték arról, hogy a Társasház szervezetére és működésére nem a Társasház törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazzák. Jelen Társasház esetében a

Budapest, 2021.***.***.

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
 képviseli: Déri Tibor polgármester
 Alapító

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást– az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, a mai napon, azaz 2021.***.***. napján: dr. Hortoványi Izabella ügyvéd /KASZ36061640/

Társasházi törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:73. § - 5:84. § (a továbbiakban: *Ptk.*) közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

- 5.3. Alapító jelen alapító okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletére megbízzák és meghatalmazzák a HORTOVÁNYI Ügyvédi Irodát (1031 Budapest, Monostori u. 8.), eljáró ügyvédként dr. Hortoványi Izabellát (KASZ36061640).
- 5.4. Alapító a Társasházi törvény 5. § (3) bekezdése alapján külön tulajdonban álló lakásokra **elővásárlási, előbérleti jogot NEM létesítenek.**
- 5.5. Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Társasházi törvény rendelkezései irányadók.

Alapító az 6 (hat) számozott oldalból és 3 (három) lapból álló jelen alapító okiratot és mellékletét annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 7 (hét) eredeti példányban jóváhagyólag írják alá. Az eredeti példányokból 3 (három) példány az Alapítót, míg 4 (négy) példány az eljáró ügyvédet illet meg – az ügyvédi példányokból 3 (három) példány a földhivatalhoz kerül benyújtásra, 1 (egy) példány pedig az ügyvéd irattárában kerül elhelyezésre.

Budapest, 2021.***.***.

Budapest, 2021.***.***.

.....
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
 képviseli: Déri Tibor polgármester
 Alapító

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást– az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, a mai napon, azaz 2021.***.***. napján: dr. Hortoványi Izabella ügyvéd /KASZ36061640/