

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEL VEGYES TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről

..... továbbiakban: **Eladó1 / Tulajdonostárs1** és

..... továbbiakban: **Eladó2 / Tulajdonostárs2** és

.....

másrészről

PM OSTROM 16 LIFT BERUHÁZÓ ÉS ÜZEMELTETŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (rövidített cégnév: PM OSTROM 16 LIFT KFT; székhelye: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. Fsz. 1; cégjegyzékszám: 01-09-348752.; adószám: 27089231-2-41.; statisztikai számjel: 27089231-8110-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető) továbbiakban: **Vevő**

(Eladó1– Eladó továbbiakban **Eladók**, Eladók és Vevő együttesen **Felek**, Tulajdonostárs1 – Tulajdonostárs.... továbbiakban **Tulajdonostársak**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Dr. Babai László vételi ajánlatot tett a Budapest I. Ker. Ostrom utca 16. számú társasház tetőterének, az Alapító Okiratban közös tulajdonként szereplő 332,30 m² alapterületű XIV. pont alatt jelölt „padlástér” terület tulajdonjogának megszerzésére, mely ajánlatot a Társasház közgyűlés a 2012.11.08. napján tartott közgyűlésen megtárgyalta.

A vételi ajánlat szerint Dr. Babai László jogosult más, harmadik személyt kijelölni maga helyett a szerződés megkötésére.

Dr. Babai László vállalta, hogy az adásvételi szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül legalább 25.000.000,- Ft összeg ellenében személyszállításra alkalmas, akadálymentes lifet épít be a Társasház Ostrom utca felőli lépcsőházába, mely be-kiszálló helyekkel bír a pince szinten, földszinten, első, második és harmadik emeleten és a tetőtérben, továbbá vállalta, hogy a Társasház utcai homlokzatának felújítását. Amennyiben a fenti költségek a 25.000.000,- Ft összeget meghaladják, úgy annak megfizetését vállalta Dr. Babai László, amennyiben pedig a költség ennél kevesebb, úgy a különbözet összegét a Társasház rendelkezésére bocsátja, mely azt köteles a társasházi közös tulajdonhoz kapcsolódó további felújítási munkálatok elvégzésére fordítani. A felújításra fordított összeg képezi a tetőtér vételárának összegét. A fentiek teljesítésének megtörténte képezi a feltételt a Társasház tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának kibocsátásának (illetőleg ügyvédi letétből való kiadásának).

Felek rögzítik, hogy a 2012. november 8. napján tartott közgyűlési jegyzőkönyvben megszövegezett, 2. számú közgyűlési határozat alapján a Társasház közgyűlése 8471/10.000 tulajdoni hányad igen, 181/10.000 tulajdoni hányad nem és 337/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett (összesen: 8989/10.000 tulajdoni hányad szavazott) elfogadta Dr. Babai László vételi ajánlatát. A vételi ajánlat a Budapest I. Ker. Ostrom utca 16. számú társasház tetőterének, az Alapító Okiratban közös tulajdonként szereplő 332,30 m² alapterületű XIV. pont alatt jelölt „padlástér” (a közgyűlési jegyzőkönyvben a padlástér tévesen XVI. számú közös tulajdonú területként került megjelölésre) terület tulajdonának megszerzésére irányul. Az értékesítést követően a padlást Dr. Babai László által megjelölt személy szerzi meg. A közgyűlés emellett felhatalmazta a közös képviselőt a padlást értékesítésére irányuló adásvételi szerződés meghatározott feltételek szerinti megkötésére.

Felek rögzítik, hogy a 2012. november 8. napján tartott közgyűlési jegyzőkönyvben megszövegezett, 3. közgyűlési határozat alapján a közgyűlés 8471/10.000 tulajdoni hányad igen, 181/10.000 tulajdoni hányad nem és 337/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett (összesen: 8989/10.000 tulajdoni hányad szavazott) döntött a Budapest I. Ker. Ostrom utca 16. számú társasház tetőterének, az Alapító Okiratban közös tulajdonként szereplő 332,30 m² alapterületű XIV. pont alatt jelölt „padlástér” közös tulajdonból külön tulajdonba történő áthelyezésről és az Alapító okirat erre vonatkozó módosításáról. A külön tulajdonba helyezés oka, hogy a társasházi közösség gyakorolni kívánja az elidegenítés jogát, melyre a 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) alapján jogosult, tekintettel arra, hogy az alapító okirat módosításával, illetve a padlástér elidegenítésével a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. A közgyűlés továbbá felhívta a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

Felek rögzítik, hogy a kisebbségben maradt tulajdonostársak határidőben keresetindítási jogukkal nem éltek, azonban az adásvételi szerződés aláírására és az alapító okirat módosítására a mai napig nem került sor, melyre tekintettel Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Jegyzője BDV/10258-6/2018 ügyiratszám alatt törvényességi felhívást intézett a Társasház közös képviselőjéhez, hogy a Társasház működésének törvényességét állítsa helyre és a 2/2012.11.08. és 3/2012.11.08. számú közgyűlési határozatokat végrehajtva az alapító okiratot módosítsa.

Felek rögzítik, hogy a Társasház megbízása alapján az alapító okirat módosításhoz szükséges változási vázrajz elkészült, azt a földhivatal záradékolta. A változási vázrajz értelmében a padlástér felmért tényleges területnagysága 477 m², tervezett helyrajzi száma 13967/0/A/29.

Dr. Babai László az adásvételi szerződés megkötésére – a 2/2012.11.08. közgyűlési határozatban rögzített felhatalmazás alapján a PM Ostrom 16 Lift Kft-t (székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. Fsz. 1.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-09-348752.; adószáma: 27089231-2-41.; statisztikai számjel: 27089231-8110-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető) jelöli ki.

Felek rögzítik, hogy Dr. Babai László a vételi ajánlatban vállalt munkálatok közül az alábbi munkálatok elvégzését teljesítette, mely teljesítést Eladók jelen szerződés aláírásával is elismernek és nyugtáznak:

- Lift beépítés

Felek rögzítik, hogy a Társasház utcai homlokzatának felújításával kapcsolatos munkálatok elvégzésére PM Ostrom 16 Lift Kft a vállalkozási szerződést megkötötte, a társasház közgyűlése a 2023 március 16. napján tartott közgyűlésen meghozott határozatában járult hozzá az utcai homlokzat felújítási munkálatainak elkezdéséhez.

A homlokzati felújítási munkálatok megkezdésének feltétele, hogy jelen okiratot a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötöde a 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdése alapján aláírja.

A külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok az alábbiak szerint változnak a társasházi osztatlan közös tulajdonban álló, a társasház jelenleg hatályos alapító okiratában XIV. jelű (332,30 m²), a földhivatal által záradékolt vázrajz szerint 477 m² területű padlástér értékesítését követően:

	Tulajdonos	Albetét	Régi Eszmei hányad /10.000	Új Eszmei hányad /10.000
1.		13967/0/A/1	915/10000	744/10000
2.		13967/0/A/2	549/10000	447/10000
3.		13967/0/A/3	251/10000	202/10000
4.		13967/0/A/4	372/10000	301/10000
5.		13967/0/A/5	178/10000	146/10000
6.		13967/0/A/6	318/10000	257/10000
7.		13967/0/A/7	436/10000	352/10000
8.		13967/0/A/8	697/10000	566/10000
9.		13967/0/A/9	202/10000	166/10000
10.		13967/0/A/10	372/10000	301/10000
11.		13967/0/A/11	171/10000	138/10000
12.	megszűnt hrsz.	13967/0/A/12	megszűnt hrsz.	megszűnt hrsz.
13.		13967/0/A/13	488/10000	396/10000
14.		13967/0/A/14	584/10000	475/10000
15.		13967/0/A/15	265/10000	214/10000
16.		13967/0/A/16	397/10000	320/10000
17.		13967/0/A/17	184/10000	150/10000
18.		13967/0/A/18	335/10000	273/10000
19.		13967/0/A/19	605/10000	490/10000
20.		13967/0/A/20	583/10000	471/10000
21.		13967/0/A/21	265/10000	214/10000
22.		13967/0/A/22	393/10000	320/10000
23.		13967/0/A/23	181/10000	146/10000
24.		13967/0/A/24	174/10000	142/10000
25.		13967/0/A/25	163/10000	134/10000
26.		13967/0/A/26	605/10000	490/10000
27.		13967/0/A/27	156/10000	127/10000
28.		13967/0/A/28	161/10000	131/10000
29.		13967/0/A/29	0	1887/10000
		Összesen:	10000/10000	10000/10000

A fentiekre tekintettel a padlástér közös tulajdoni jellege megszüntetésre, a padlástér a PM Ostrom 16 Lift Kft külön tulajdonába és ennek megfelelően az alapító okiratot módosításra kerül. A PM Ostrom 16 Lift Kft tulajdonjogának bejegyzésének feltétele, hogy a vételi ajánlat szerinti munkálatok maradéktalanul elvégzésre kerüljenek.

A kialakításra kerülő új, külön tulajdonú társasházi albetét:

A társasház alapító okiratában 29. sorszám alatt felvett, a változási vázrajzon 29. sorszámmal jelölt 4. emeleten 477 m² terület nagyságú *padlástér*, a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó 1887/10.000 tulajdoni hányad - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követő tervezett helyrajzi száma 13967/0/A/29 hrsz.

A közgyűlés határozott az Alapító Okirat jelen pontban foglaltak szerinti, egyéges módosításáról.

A változások vastag, dőlt betűvel kerülnek megszövegezésre a Társasház tulajdon Alapító Okirat Módosításában.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés I. részét az Adásvételi Szerződés, míg II. részét a Társasház tulajdon Alapító Okirat Módosítása képezi.

I. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. / 1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladói/10000, arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest I. Ker. belterület 13967 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **1015 Budapest, I. ker. Ostrom utca 16. szám** alatti Társasház osztatlan közös tulajdonban álló, a társasház jelenleg hatályos alapító okiratában XIV jelű (332,20 m²), és a változási vázrajzon 477 m² területű padlástér (ingatlan).

(A társasház alapító okirat módosítását követően a Társasháztulajdont Alapító Okirat Módosításában 29. sorszám alatt felvett, változási vázrajzon 29. sorszámmal jelölt tetőtérben 477m² terület nagyságú padlástér, a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó 1887/10.000 tulajdoni hányad - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követő tervezett helyrajzi száma 13967/0/A/29 hrsz.)

Eladók eladják, Vevő az általa megtekintett állapotban megveszi az előzőekben részletezett ingatlant, a 2/2012.11.08. és 3/2012.11.08. számú közgyűlési határozat rendelkezései szerint.

Felek kioktatása az ellenjegyző ügyvéd részéről a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2),** valamint a **Ptk. 6:215 § (2)** bekezdésére megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges, valamint az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is.

Eladók tulajdonjogát ellenjegyző ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül kiváltott tulajdoni lapokkal igazolják.

I. / 2. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESÉGE

A fenti ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított vételára: **113.232.066,- Ft,** azaz **Egyszáztizenhárommillió-kettőszázharminckettőezer-hatvanhat** forint.

A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételár az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

A fent részletezett ellenérték tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, azonban tekintettel a 2/2012.11.08. számú közgyűlési jegyzőkönyvben foglaltakra a vételár megfizetése akként történik, hogy Vevő a 2/2012.11.08. számú közgyűlési jegyzőkönyv szerinti munkálatok ellenértékét a vételárba **beszámítja**, továbbá kötelezettséget vállal arra, tekintettel a vállalkozási szerződés szerinti munkálatok részbeni és igazolt elvégzésére, hogy a vállalkozási szerződés szerint még fennmaradó munkálatokat, úgy mint Társasház utcai homlokzatának felújításával elvégzi. (Ptk. 6:49. §. (1) A kötelezett pénztartozását úgy is teljesítheti, hogy a jogosulttal szemben fennálló lejárt pénzkövetelését a jogosulthoz intézett jognyilatkozattal a pénztartozásába beszámítja.)

Vevő vállalja, hogy a homlokzati felújítási munkálatokat legkésőbb jelen okiratnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtásától számított 6 hónapon belül elvégzi.

Fentiekre tekintettel Eladók a vételár beszámítás útján történő megfizetését jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák. Eladók a fenti teljesítési módot saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

I. / 3. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlant megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy „*az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról*” szóló 176/2008. (VI. 30.) **Korm. rendelet** értelmében ingatlan tulajdonjog-átruházás esetén Eladó köteles az ingatlan energetikai-tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek átadni. Az energetikai tanúsítvány olyan igazoló okirat, mely tartalmazza a lakásnak a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

I. / 4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, magyarországi gazdasági társaság, nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár. A gazdasági társaságok képviselői kijelentik, hogy a cégek nem állnak csőd-, felszámolás-, vagy végelszámolás alatt, és nincs is benyújtva ellenük ilyen eljárás megindítására kérelem.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatban tartozásuk nem áll fenn, az ingatlan per-, teher - és igénymentes, további harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, az ingatlannak a Ptk. 4:94 § szerinti használója nincsen, az ingatlan házastársi közös tulajdonnak tárgyát nem képezi, így Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére nincs szükség.

I. / 5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladók a tulajdonjogukat a 2012.11.08. számú közgyűlési jegyzőkönyv szerinti munkálatok elvégzéséig fenntartják, azonban Eladóknak a tulajdonátzállásra vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig a szerződő felek közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) alpontja alapján Vevő javára történő **tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartásra** kerüljön az Eladók által a bejegyzési engedély megadására a jelen szerződésben meghatározott időpontig, **legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónap időtartamra.**

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) „*feltétlen és visszavonhatatlan*” hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjoguk törlésre és Vevő tulajdonjoga I. / 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **1/1 tulajdoni hányad arányban** az illetékes Földhivatalnál **vétel** jogcímén bejegyzést nyerjen.

Eladók a fenti bejegyzési engedélyeket jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél.

A letét Vevő javára történő felszabadításának és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz (földhivatal) történő benyújtásának a feltétele, hogy a 2012.11.08. számú közgyűlési jegyzőkönyv szerinti munkálatok elvégzésre és a teljesítés ténye ellenjegyző ügyvéd részére hitelt érdemlően írásban igazolásra kerüljön. (FEROX Ingatlankezelő Betéti Társaság közös képviselő írásban tett nyilatkozatával / teljesítési igazolásával vagy Vevő által bemutatott, a teljesítést igazoló igazságügyi szakértői vélemény bemutatásával. Felek e körben rögzítik, hogy a lift beépítése megtörtént, a homlokzati felújítási munkálatok megkezdésének feltétele pedig, hogy jelen okiratot a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötöde a 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdése alapján aláírja.

I. / 6. BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokának átruházása a 2012.11.08. számú közgyűlési jegyzőkönyv szerinti munkálatok hitelt érdemlő teljesítésének napján fog megtörténni.

Vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt, húzza annak hasznait.

I. / 7. ELÁLLÁSI JOG

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben rögzített határidők tekintetében késedelembe esnek, úgy 10.000,- Ft/nap késedelmi kötbért kötelesek fizetni a vétlen Félnak.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét bármelyik fél, a szerződésben rögzített határidő elteltét követő **30 napon** belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől történő elállással kapcsolatos joga megnyílik, azaz a másik fél egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni, - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett - az érdekmúlás bizonyítása nélkül.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben egyik fél sem él az elállási jogával, úgy választásuk szerint az előzőekben részletezett szerint további kötbérkövetelést támaszthatnak egymással szemben.

I. / 8. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj), az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli, míg az Ingatlan értékesítéséből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladókat terheli. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd Eladókat kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő Felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségről szóló rendelkezéseket megértették, tudomásul vették.

I. / 9. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

I. / 10. MEGHATALMAZÁS

Szerződő felek meghatalmazzák Dr. T. Szabó János ügyvédet (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I./2., Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszám: 20408, KASZ: 36069903), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket a földhivatali eljárásban képviselje, helyettük, nevükben eljárjon. Dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

I. / 11. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén a jogvita bírósági útra terelése esetén az általános illetékességi szabályok alkalmazandók.

I. / 12. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül.

Alulírott Dr. T. Szabó János ügyvéd, a jelen szerződés aláírásával elismerem, hogy tudomással bírok arról, hogy a jelen szerződés alapján – minthogy az egyben letéti szerződésnek is minősül – engem kötelezettségek terhelnek, és kötelezettséget válllok arra, hogy a letétkezelési, őrzési és felszabadítási kötelezettségemnek a jelen szerződésben foglaltak szerint eleget teszek.

I. / 13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat értelmében hozzájárulnak ahhoz, hogy dr. T. Szabó János ügyvéd (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I. 2.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy „a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Felek kijelentik, hogy személyes adataikat bármely hatóság kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásban jogosult felhasználni.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződés 7 egymással megegyező eredeti példányban készült.

A jelen szerződést Feleknek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdés szerinti minősített többsége, mint akaratával mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírja a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

II. TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS

– Módosításokkal Egységes szerkezetben –

Alulírott szerződő felek, mint a **Budapest I. Ker. belterület 13967** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **1015 Budapest I. ker. Ostrom utca 16.** szám alatt található négyzetméter alapterületű „*kevert lakóház udvar*” megnevezésű ingatlan kizárólagos tulajdonosai az ingatlanon 1993.08.30. napján kelt társasházi alapító okirattal alapított társasháztulajdont, a mellékelt, a változással érintett szintet ábrázoló, ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz (tervrajz), valamint közgyűlési határozat alapján, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint - egységes szerkezetbe foglaltan - módosítjuk. **A változások vastag, dőlt betűvel kerülnek megszövegezésre.**

II. / 1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Az ingatlan adatai

- helyrajzi szám: **Budapest I. Ker. belterület 13967**
- címe: **1015 Budapest I. ker. Ostrom utca 16.**

- alapterület: m²
- jellege: **kivett lakóház, udvar**

2./ A társasház elnevezése

1015 Budapest I. ker. Ostrom utca 16. sz. alatti Társasház

A társasház Tulajdonostársainak, leendő Tulajdonostársainak külön tulajdonába kerülnek a II. / 3. pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II. / 2. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonosok, leendő tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító okirat és a társasház Szervezeti-működési Szabályzata (SzMSz) szabályozza.

II. /2. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak:

- I. Telek 913,00 m²
- II. Belső udvar 203,90 m²
- III. Alap- és felmenő falak, szellőzők, kémények, pillérek
- IV. Közbeneső födémek, zárófödém, magastető és héjazat, vízszintes szigetelés
- V. Világító udvarok 32,20 m²
- VI. Bádogszerkezetek, lakatosszerkezetek
- VII. Külső homlokzatképzés, lábazat
- VIII. Bejárati kapualj és kapu 25,30 m²
- IX. Lépcsőházak és ablakai, ajtajai 127,60 m²
- X. Függőfolyosók 157,80 m²
- XI. Pincei közlekedők 94,20 m²
- XII. Pincei tárolók 177,80 m²
- XIII. Földszinti, emeleti közös tároló 2,20 m²
- XV. Víz alapvezeték a tulajdoni illetékességek leágazó vezetékéig
- XVI. Csatorna alap- és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVII. Elektromos fővezeték a tulajdoni illetékességek árammérő órájáig
- XVIII. Gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöli meg.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseinek megfelelően - akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A Tulajdonostársak rögzítik, hogy a társasház lakóépületéhez hozzá tartozó telket minden Tulajdonostárs rendeltetésszerűen, az Alapító Okirat, valamint a társasház mindenkor Szervezeti-Működési Szabályzata rendelkezéseinek megfelelően jogosultak használni.

A közös tulajdonban lévő részekből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadok meghatározásának módja:

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed hányadból áll. Az összes külön tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanok területének összege 10.000/10.000.

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányad nagysága az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének a társasház összes (külön tulajdonba tartozó) alapterületéhez viszonyított arányában került megállapításra. Törtszámok esetén a matematika szabályai alapján kell a tulajdoni hányadokat egész számra le vagy felkerekíteni úgy, hogy a számokat összeadva a végösszeg 10.000 legyen.

A telek és fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében a tulajdonjog az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosait a II. pontban a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

II. /3. A KÜLÖN TULAJDON

A Tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott lakások, egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel, valamint alkotórészeikkel, felszereléseikkel együtt. A külön tulajdon az egyes Tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg. A lakások tekintetében a külön tulajdon a lakást a szomszédos lakástól elválasztó falak, illetve lépcsőháztól elválasztó falak lakás felőli belső síkjáig terjed.

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

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik, a II. /2. pontban rögzítetteknek megfelelően.

A Tulajdonostársak, leendő tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdoni hányaduk, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges személyi adataik a következők:

1. A tervrajzon 1. sorszámmal jelölt R-1 jelű 7 raktárból, 1 tárolóból, 1 átjáróból és egy WC-ből álló 188 m² alapterületű 13967/0/A/1 hrsz. alatti öröktulajdon (üzlethelyiség), valamint a közös tulajdonból 744/10000 hányad.
2. A tervrajzon 2. sorszámmal jelölt földszint 1. sz. alatti, 1 előszobából, 3 szobából, 1 kamrából, 1 tárolóból, 1 WC-ből, 1 fürdőszobából, 1 konyhából álló 113 m² alapterületű 13967/0/A/2 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 447/10000 hányad.
3. A tervrajzon 3. sorszámmal jelölt földszint 1. sz. alatti, 1 előszobából, 2 szobából, 1 előtérből, 1 kamrából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából álló 51 m² alapterületű 13967/0/A/3 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 202/10000 hányad.
4. A tervrajzon 4. sorszámmal jelölt földszint 3. sz. alatti 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből és 1 tárolóból álló 76 m² alapterületű 13967/0/A/4 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 301/10000 hányad.
5. A tervrajzon 5. sorszámmal jelölt földszint 4. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, álló 37 m² alapterületű 13967/0/A/5 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 146/10000 hányad.
6. A tervrajzon 6. sorszámmal jelölt földszint 5. sz. alatti 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából álló 65 m² alapterületű 13967/0/A/6 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 257/10000 hányad.
7. A tervrajzon 7. sorszámmal jelölt földszint 6. sz. alatti 2 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából álló 89 m² alapterületű 13967/0/A/7 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 352/10000 hányad.

8. A tervrajzon 8. sorszámmal jelölt I. em. 1. sz. alatti 4 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből és 1 tárolóból álló 143 m² alapterületű 13967/0/A/8 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 566/10000 hányad.
9. A tervrajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 2. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 fürdőszobából és 1 gardróból álló 42 m² alapterületű 13967/0/A/9 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 166/10000 hányad.
10. A tervrajzon 10. sorszámmal jelölt I. em. 3. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből és 1 tárolóból álló 76 m² alapterületű 13967/0/A/10 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 301/10000 hányad.
11. A tervrajzon 11. sorszámmal jelölt I. em. 4. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából álló 35 m² alapterületű 13967/0/A/11 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 138/10000 hányad.
12. Megszüntetve.
13. A tervrajzon 13. sorszámmal jelölt I. em. 6. sz. alatti, 2 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 100 m² alapterületű 13967/0/A/13 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 396/10000 hányad.
14. A tervrajzon 14. sorszámmal jelölt II em. 1. sz. alatti, 3 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből és 1 tárolóból álló 120 m² alapterületű 13967/0/A/14 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 475/10000 hányad.
15. A tervrajzon 15. sorszámmal jelölt II. em. 2. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából és 1 fürdőszobából álló 54 m² alapterületű 13967/0/A/15 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 214/10000 hányad.
16. A tervrajzon 16. sorszámmal jelölt II. em. 3. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 81 m² alapterületű 13967/0/A/16 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 320/10000 hányad.
17. A tervrajzon 17. sorszámmal jelölt II em. 4. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából és 1 tárolóból álló 38 m² alapterületű 13967/0/A/17 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 150/10000 hányad.
18. A tervrajzon 18. sorszámmal jelölt II. em. 5. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából és 1 fürdőszobából álló 69 m² alapterületű 13967/0/A/18 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 273/10000 hányad.
19. A tervrajzon 19. sorszámmal jelölt II. em. 5. sz. alatti, 3 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából, 1 fürdőszobából és 1 WC-ből álló 124 m² alapterületű 13967/0/A/19 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 490/10000 hányad.
20. A tervrajzon 20. sorszámmal jelölt III. em. 1. sz. alatti, 3 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából 1 fürdőszobából, 1 WC-ből, 1 tárolóból álló 119 m² alapterületű 13967/0/A/20 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 471/10000 hányad.
21. A tervrajzon 21. sorszámmal jelölt III. em. 2. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából 1 fürdőszobából álló 54 m² alapterületű 13967/0/A/21 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 214/10000 hányad.
22. A tervrajzon 22. sorszámmal jelölt III. em. 3. sz. alatti, 2 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 kamrából 1 fürdőszobából álló 81 m² alapterületű 13967/0/A/22 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 320/10000 hányad.

23. A tervrajzon 23. sorszámmal jelölt III. em. 4. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából és 1 fürdőszobából álló 37 m² alapterületű 13967/0/A/23 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 146/10000 hányad.
24. A tervrajzon 24. sorszámmal jelölt III. em. 5/a. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 fürdőszobából, 1 WC-ből és 1 tárolóból álló 36 m² alapterületű 13967/0/A/24 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 142/10000 hányad.
25. A tervrajzon 25. sorszámmal jelölt III. em. 5. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 konyhából és 1 fürdőszobából álló 34 m² alapterületű 13967/0/A/25 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 134/10000 hányad.
26. A tervrajzon 26. sorszámmal jelölt III. em. 6. sz. alatti, 3 szobából, 1 félszobából, 1 előszobából, 1 konyhából, 1 tárolóból, 1 fürdőszobából 1 WC-ből és 1 közlekedőből álló 124 m² alapterületű 13967/0/A/26 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 490/10000 hányad.
27. A tervrajzon 27. sorszámmal jelölt I. em. 5. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 fürdőszobából és 1 konyhából álló 32 m² alapterületű 13967/0/A/27 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 127/10000 hányad.
28. A tervrajzon 28. sorszámmal jelölt I. em. 7. sz. alatti, 1 szobából, 1 előszobából, 1 fürdőszobából, 1 konyhából és 1 előtérből álló 33 m² alapterületű 13967/0/A/28 hrsz. alatti lakás, valamint a közös tulajdonból 131/10000 hányad.
- 29. A tervrajzon 29. sorszámmal jelölt 2 tárolóból álló 477 m² alapterületű 13967/0/A/29 hrsz. alatti padlástér, valamint a közös tulajdonból 1887/10000 hányad. Tulajdonosa:**

II. /4. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

A Tulajdonostársak kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház alapító okiratának módosítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ának megfelelően:

1. A II./2. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket – a módosításra tekintettel - a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.
2. A II./3. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat – a módosításra tekintettel - jegyezze be a társasházi különlapon a II./3. pontban megjelöltek külön tulajdonaként, így különösen az alapító okirat II./3. fejezetében 29. sorszámmal jelölt 477 m² alapterületű padlásteret, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett 1887/10.000 hányad eszmei hányadrészt külön tulajdoni lapon 13967/0/A/29 hrsz. alatt PM Ostrom 16 Lift Kft javára 1/1 tulajdoni hányad arányban jegyezze be.
3. Az alapító okirat egyéb, jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal és feltételekkel maradnak érvényben és hatályban.
4. Tulajdonostársak a 2003. évi CXXXIII. tv. 6. §-a alapján megállapodnak abban és jelen okirat aláírásával kéri az illetékes Földhivatalt, hogy **a társasház alapító okirat módosítás átvezetése az egyes ingatlanok (albetétek) tulajdoni lapján szereplő bejegyzések változatlanul hagyása mellett megtörténjen.**

II. /5. TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ JOGVISZONYA

1. Társasház tulajdonegysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

A Tulajdonostársak közös tulajdonába kerül a telek, valamint az épület azon részei, berendezései és felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonból a Tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együttesen alkotnak önálló ingatlant, így ezek csak együtt elidegeníthetők, mint tulajdon.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A Tulajdonostársat a külön tulajdona vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat és a hasznosítás joga. A Tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó közös tulajdonban réseső hányaddal szabadon rendelkezhet, azonban a használat mikéntje, a hasznosítás jellege a Tulajdonostársak jogait és a dologhoz fűződő törvényes érdekeket nem sértheti. A tulajdonjoga védelmében bármely Tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Minden egyes Tulajdonostárs kizárólagosan jogosult - rendeltetésének megfelelően - használni a külön tulajdonába kerülő lakását, és nem lakás céljára szolgáló helyiségét.

II. /6. A KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ TELEK, ÉPÜLETRÉSZEK, BERENDEZÉSEK ÉS FELSZERELÉSEK FENNTARTÁSÁVAL (KARBANTARTÁS, FELÚJÍTÁS) JÁRÓ KÖLTSÉGEK VISELÉSE, AZ ÉRTÉKESÍTÉSÜK UTÁN KELETKEZETT JÖVEDELEMBŐL VALÓ RÉSZESEDÉS

A Tulajdonostársak a jelen okiratban megjelölt, közös tulajdoni részek fenntartásának költségeit, egyéb kiadásait, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat tulajdoni hányaduk arányában viselik, tulajdoni hányaduk arányában terhelik őket a kötelezettségek, illetve ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdoni részben beállott kárt. Ugyancsak tulajdoni hányaduk arányban részesednek a közös tulajdonú részek értékesítése után keletkezett jövedelemből, annak hasznaiból.

A közös költség összegét, nagyságát, esedékességét, a szükségletnek megfelelően a Tulajdonostársak külön határozatban állapítják meg.

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik Tulajdonostárs jogosult elvégezni. Ilyen kiadások réseső részét mindegyik Tulajdonostárs viselni köteles, az ilyen kiadások előtt azonban a Tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

II. /7. HATÁROZATHOZATAL

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Ha a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

II. /8. SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Tulajdonostársak - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 13. § rendelkezéseinek megfelelően - a Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, a közös költség viselésére vonatkozó szabályokat, valamint a Házirend előírásait a Szervezeti-Működési Szabályzatban állapítják meg.

A Szervezeti-Működési Szabályzat – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 13. § rendelkezéseinek megfelelően tartalmazza:

- a) a tulajdonostársak külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
 - a közös költség viselésére és a közös költség-hátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- c) a Társasházi lakóépület házirendjére,
- d) a közgyűlés hatáskörére és eljárására,
- e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira
- f) a számvizsgáló bizottság jogkörére, feladataira

vonatkozó részletes szabályokat.

A Tulajdonostársak elfogadják, hogy a Társasház fenntartási költségeinek viselése a tulajdonostársakat – ha a Szervezeti-Működési Szabályzat eltérően nem rendelkezik - tulajdoni hányaduk arányában terheli, és ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdonú részekben beállott kárt is, kivéve, ha a kárt valamely tulajdonostárs szándékos, vagy gondatlan cselekménye okozta.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdéseket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell rögzíteni.

II. /9. A TÁRSASHÁZ JOGKÉPESSÉGE

A Társasház Tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetsen és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A Tulajdonostársak közösségének egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a Tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

II. /10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Tulajdonostársak meghatalmazzák Dr. T. Szabó János ügyvédet (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I/2., Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszám: 20408, KASZ: 36069903), hogy a jelen társasház alapító okirat módosítása alapján a Feleket a földhivatali eljárásban képviselje, helyettük, nevükben eljárjon. Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen alapító okiratot a kelezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen. Dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira és jogutódjaira. Jogutódlás, illetve a tulajdonjog bármely jogcímen történő átszállása esetén az új tulajdonostárs tekintetében a jelen Alapító Okirat rendelkezései a tulajdonjog átszállásával kötelezővé válnak, így a jogutódot ugyanazon jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették vagy terheltek.

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, magyarországi gazdasági társaság, nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár, A gazdasági társaságok képviselői kijelentik, hogy a cégek nem állnak csőd-, felszámolás,- vagy végelszámolás alatt, és nincs is benyújtva ellenük ilyen eljárás megindítására kérelem.

A jelen Alapító Okirat Módosítás 7 egymással megegyező eredeti példányban készült.

A jelen Alapító Okirat Módosítást Tulajdonostársaknak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdés szerinti minősített többsége, mint akaratával mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírja az Alapító Okiratot Módosítást készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

Mellékletek:

1. számú melléklet: A változással érintett szintet ábrázoló, ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz

Budapest, 202.....

.....
Eladó1 / Tulajdonostárs1

13967/0/A/1 – 1/1 tulajdoni hányad
születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

lakcím:

személyi szám:

állampolgárság:

.....
Eladó2 / Tulajdonostárs2

13967/0/A/2 – 1/1 tulajdoni hányad
születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

lakcím:

személyi szám:

állampolgárság:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903) Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 202.....
napján.

Ezen egységes szerkezetbe foglalt Társasház Alapító Okiraton ellenjegyzéssel igazolom, hogy a Társasház Alapító Okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a 2/2012.11.08. és 3/2012.11.08. számú közgyűlési határozatok szerinti módosítások alapján hatályos tartalmának. Az egységes szerkezetű okirat elkészítésére a Társasház Alapító Okiratban jelölt pontok változása adott okot.

