



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 126/2012.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET
2012. május 17-i ülésére

Tárgy: Közoktatási intézmények telephelyeit érintő döntések
meghozatala

Előterjesztő: Formanek Gyula alpolgármester

Készítette: Dr. Gáspár László irodavezető, Humánszolgáltatási Iroda

Előzetesen tárgyalja: Humán Ügyek Bizottsága – 2012. május 16.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Váczi Katinka s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER**

Ügyiratszám: Kp/20390-8/2012/IV.

Tisztelt Képviselő-testület!

A közoktatás működtetése tekintetében a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 74. §-a szerint „Az állam gondoskodik – az óvoda kivételével – az alapfeladatok ellátásáról.” Az önkormányzatok közoktatás-irányítási feladata az iskolákban 2013. január 1-től megszűnik, ugyanakkor az Önkormányzatnak az iskolákban található sportlétesítményekre szüksége lesz a továbbiakban is. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 9. pontja az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatásokat, a 17. pontja a sport és szabadidősport támogatását 2013. január 1-től a települési önkormányzatok kötelezően ellátandó feladatai közé sorolja. Szükséges ezért rendelkezni azokról a sportlétesítményekről, melyekkel elláthatók a fentiekben megjelölt önkormányzati feladatok.

I.

Dr. Bácskai János polgármester (továbbiakban: Polgármester) 2012. április 2-án kiadott szándéknyilatkozata szerint a Weöres Sándor Általános Iskola és Gimnáziumot (1098 Bp., Lobogó u. 1.) társasházzá javasolja alakítani, valamint az egyes rendeltetésekhez szükséges helyiségeket (iskola, tanuszoda, jégcsarnok) albetétekbe sorolni. Ezt követően a feladatok maradéktalan ellátása és a vagyoni helyzet tisztázása érdekében javaslom, hogy Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) és a Weöres Sándor Általános Iskola és Gimnázium, a tanuszoda és a jégcsarnok használatáról kössön megállapodást egymással a használatról.

II.

A Polgármester 2012. április 2-án kiadott szándéknyilatkozata szerint a Molnár Ferenc Általános Iskolát (1095 Bp., Mester u. 19.) társasházzá javasolja alakítani, valamint az egyes rendeltetésekhez szükséges helyiségeket (iskola, tanuszoda) albetétekbe sorolni. A feladatok azonos színvonalon történő ellátása és a tiszta vagyoni helyzet megteremtése érdekében javaslom, hogy az Önkormányzat és a Molnár Ferenc Általános Iskola, a tanuszoda használatáról kössön megállapodást egymással.

A három (1098 Budapest, Lobogó u. 1., 38236/129 helyrajzi számú; 1098 Budapest, Toronyház u. 21., 38236/93 helyrajzi számú; 1095 Budapest, Mester u. 16., 37875 helyrajzi számú) társasházi tulajdont alapító okirat bejegyzéséhez szükséges mellékletek (szintenkénti alaprajzok, műszaki tájékoztatók, tulajdoni lapok és térképmásolatok) rendelkezésre állnak a Humánszolgáltatási Irodán.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a közoktatási törvény 102. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően a javasolt intézményi átszervezésekkel kapcsolatosan az alkalmazotti és szülői közösségnek, a diák-önkormányzatnak és a reprezentatív pedagógus szakszervezeteknek véleményezési jogot biztosítottunk. A beérkezett dokumentumok a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Irodáján megtekinthetők.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet előterjesztésem megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest, 2012. május 9.

**Formanek Gyula
s.k.
alpolgármester**

1. Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyszemélyi alapítói jogkörében eljárva úgy dönt, hogy

1. a tulajdonában álló, **Budapest IX. kerület Lobogó utca 1.** szám alatti ingatlanát társasháztulajdonná alakítja és elfogadja a társasház alapító okiratát a/2012. számú előterjesztés 1. számú melléklete szerint, valamint

2. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a társasház alapításának a földhivatalba történő bejegyzéséhez szükséges intézkedések megtételéről.

Felelős: Dr. Bácskai János Polgármester
Határidő: 2012. május 31.

2. Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyszemélyi alapítói jogkörében eljárva úgy dönt, hogy

1. a tulajdonában álló, **Budapest IX. kerület Toronyház utca 21.** szám alatti ingatlanát társasháztulajdonná alakítja és elfogadja a társasház alapító okiratát a/2012. számú előterjesztés 2. számú melléklete szerint, valamint

2. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a társasház alapításának a földhivatalba történő bejegyzéséhez szükséges intézkedések megtételéről.

Felelős: Dr. Bácskai János Polgármester
Határidő: 2012. május 31.

3. Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyszemélyi alapítói jogkörében eljárva úgy dönt, hogy

1. a tulajdonában álló, **Budapest IX. kerület Mester utca 19.** szám alatti ingatlanát társasháztulajdonná alakítja és elfogadja a társasház alapító okiratát a/2012. számú előterjesztés 3. számú melléklete szerint, valamint

2. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a társasház alapításának a földhivatalba történő bejegyzéséhez szükséges intézkedések megtételéről.

Felelős: Dr. Bácskai János Polgármester
Határidő: 2012. május 31.

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.
Lobogó u. 1.**

HRSZ.: 38236/129
szám alatti ingatlanra

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**, mint alapító a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal, 1111 Budapest, Budafoki út 59.) a Budapest, IX. ker., 37875 helyrajzi szám alatt felvett **8.598 m²** alapterületű, természetben a **Budapest, IX. kerület, Lobogó u. 1. szám alatt** található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít.

A társasház egyéb helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár dr. Bácskai János polgármester) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–VI. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- I. Telek: 8598 m²
- II. Ebből udvar – kert beton, és díszburkolattal előlépcsőkkel és zöldfelületekkel : 5563 m²
- III. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös tulajdoni részek vezetékai és berendezési tárgyai
- IV. Távfűtés bekötés, távfűtő fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- V. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös tulajdoni részek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- VI. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni részek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos

alapterületét. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

B./ KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával – az egyéb helyiségek, azok tartozékaival és felszereléssel, nevezetesen az épület egyes szerkezeti egységeinek (födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb.) kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az egyéb helyiség szerves részét képezik.

Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágvezetékek a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az egyéb helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból járó hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

- 1.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszinten, földszinten, emeleten, elhelyezkedő, 38236/129/A/1 hrsz.-ú, I.1. szám alatt található „iskola” megjelölésű, összesen **2370,38 m²** – kerekítve **2.370 m²** – alapterületű egyéb helyiség ingatlan:

Pinceszinten:

pincelépcső	12,21 m ²
tároló	8,15 m ²
raktár	22,40 m ²
hőfogadó	30,60 m ²
Összesen	73,36 m²

Földszinten:

szélfogó	6,70 m ²
szélfogó	4,70 m ²
zsibongó	35,10 m ²
szélfogó	8,15 m ²
porta	2,95 m ²
tanterem	42,50 m ²
étkező	20,30 m ²
étkező	64,80 m ²
iroda	12,50 m ²
műhely	4,60 m ²
folyosó	5,50 m ²
zuhanyozó+WC	3,90 m ²
tároló	1,30 m ²
raktár	2,45 m ²
közlekedő	2,95 m ²
WC	1,06 m ²
zuhanyozó	5,10 m ²
konyha	21,50 m ²
folyosó	198,10 m ²

lépcsőház	14,05 m ²
mosdó	3,90 m ²
pissoire	7,44 m ²
WC	1,15 m ²
WC	1,15 m ²
WC	1,15 m ²
WC	1,15 m ²
WC	1,15 m ²
WC	1,50 m ²
WC előtér	7,50 m ²
mosdó	3,90 m ²
raktár	2,20 m ²
tanterem	54,20 m ²
tanterem	55,00 m ²
tanterem	55,20 m ²
tanterem	54,20 m ²
tanterem	54,30 m ²
tanterem	54,00 m ²
mosdó	1,80 m ²
WC	1,20 m ²
pissoire	6,54 m ²
WC	1,20 m ²
WC	1,20 m ²
WC előtér	6,12 m ²
mosdó	1,80 m ²
lépcsőház	14,10 m ²
elektromos helyiség	10,80 m ²
folyosó	78,30 m ²
folyosó	43,20 m ²
szertár	21,10 m ²
tanterem	54,30 m ²
tanterem	54,20 m ²
tanterem	54,50 m ²
orvosi szoba	20,20 m ²
öltöző	20,90 m ²
tároló	2,10 m ²
tároló	1,50 m ²
WC	1,40 m ²
öltöző	20,80 m ²
zuhanyozó	5,90 m ²
szertár	9,20 m ²
közlekedő	11,40 m ²
tornaterem	163,50 m ²
Összesen:	1424,56 m²

Emeleten:

lépcsőház	20,50 m ²
lépcsőház	20,50 m ²

folyosó	195,80 m ²
Mosdó	1,70 m ²
előtér	5,80 m ²
WC	1,20 m ²
WC	1,20 m ²
előtér	1,70 m ²
pissoire	5,80 m ²
WC	1,20 m ²
tanterem	54,10 m ²
tanterem	54,50 m ²
tanterem	54,30 m ²
tanterem	55,40 m ²
tanterem	55,30 m ²
tanterem	54,50 m ²
Előtér	3,10 m ²
előtér	7,50 m ²
WC	1,20 m ²
WC	1,20 m ²
WC	1,10 m ²
WC	1,10 m ²
WC	1,50 m ²
raktár	1,30 m ²
előtér	7,50 m ²
előtér	3,90 m ²
mosdó	1,10 m ²
WC	1,20 m ²
iroda	12,20 m ²
iroda	12,10 m ²
folyosó	35,15 m ²
folyosó	11,20 m ²
iroda	5,21 m ²
iroda	15,55 m ²
iroda	16,75 m ²
tanári	54,10 m ²
tanterem	65,40 m ²
iroda	15,20 m ²
szertár	9,10 m ²
pénztár	5,30 m ²
Összesen	872,46 m²
Mindösszesen:	2370,38 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **8551/10.000 tulajdoni hányad.**

- 2.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 2. számmal jelölt földszinten elhelyezkedő, 38236/129/A/2 hrsz.-ú, U. 1. szám alatt található „**uszoda**” megjelölésű, összesen **401,65 m²** – kerekítve **402 m²** – alapterületű egyéb helyiség ingatlan:

Földszinten

szélfogó	16,80 m ²
közlekedő	15,30 m ²
előtér	2,40 m ²
öltöző	19,20 m ²
elektromos szekrény	0,80 m ²
közlekedő	2,20 m ²
zuhanyozó	8,10 m ²
mosdó	2,65 m ²
előtér	2,40 m ²
pissoire	4,00 m ²
WC	1,10 m ²
előtér	2,40 m ²
öltöző	19,20 m ²
közlekedő	2,20 m ²
zuhanyozó	8,10 m ²
mosdó	2,80 m ²
előtér	2,80 m ²
WC	1,20 m ²
WC	1,20 m ²
szélfogó	2,50 m ²
medencetér	243,50 m ²
iroda	8,60 m ²
zuhanyozó	2,70 m ²
WC	1,30 m ²
tároló	6,50 m ²
mosdó	2,40 m ²
tároló	1,90 m ²
tároló	1,90 m ²
vízgépház	15,50 m ²
Összesen	401,65 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **1449/10.000 tulajdoni hányad**.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében a mindenkori tulajdonost a B) pontban, külön tulajdonba kerülő egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) a Földhivaltól (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal, 1111 Budapest, Budafoki út 59.) kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a **III. fejezet A./** pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse, **III fejezet B./** pontjában feltüntetett egyes egyéb helyiségeket a III/A./ pont szerinti közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön - külön tulajdont jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V. A TULAJDONOSTÁRSOK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1.) A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön – külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház külön tulajdonban lévő helyiségei a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlant képeznek.

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

2.) A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekeit.

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 hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem léphet túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el a saját kizárólagos használatára.

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan egyhangú határozatot is hozhat, hogy ha valamelyik tulajdonostárs közös tulajdonban álló telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4.) Építkezés

A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet /alaptesteket, földémszerkezeteket, lépcsőket, tetőszerkezetet stb./ érintő javítási, átalakítási, felújítási munkát csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását. Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdoni ingatlannal műszakilag egyesíteni, továbbá közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére

bővíteni kívánja, akkor az ezzel kapcsolatos építési munkát a saját költségén beszerzett használatbavételi engedély birtokában – az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően – valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezheti el. A tulajdonostárs külön tulajdonában álló lakás állagát köteles fenntartani, és szükség esetén felújítani.

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 az alapító okirat III. fejezetének A./ pontjában felsorolt telek, épületrészek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására, felújítására alapot képeznek. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.) Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasháztulajdonra vonatkozó 2003. évi CXXXIII. sz. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 2003. évi CXXXIII. sz. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyokból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

7.) Szervezeti és Működési Szabályzat

A társasházi közösség szerveit és hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a közös költség viselésének szabályait a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazza.

Budapest, 2012.

.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
képviselésében eljár dr. Bácskai János polgármester
alapító

Ellenjegyzem:

Név:

Székhely:

Ig. szám:

Névj. sorsz.:

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.
Toronyház u. 21.**

HRSZ.: 38236/93
szám alatti ingatlanra

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**, mint alapító a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal, 1111 Budapest, Budafoki út 59.), a Budapest, IX. ker., 38236/93 helyrajzi szám alatt felvett **7.263 m²** alapterületű, természetben a **Budapest, IX. kerület, Toronyház u. 21. szám alatt** található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít.

A társasház egyéb helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár dr. Bácskai János polgármester) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban a I – VI. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- I. Telek: 7263 m²
- II. Ebből udvar – kert betonburkolattal előlépcsővel és zöldfelülettel: 4020 m²
 - Udvar 1 – kert betonburkolattal és zöldfelülettel: 2757 m²
 - Udvar 2 – kert betonburkolattal és zöldfelülettel: 95 m²
 - Udvar 3 – kert betonburkolattal és zöldfelülettel: 450 m²
 - Udvar 4 – kert betonburkolattal és zöldfelülettel: 718 m²
- III. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös tulajdoni részek vezetékei és berendezési tárgyai
- IV. Távfűtés bekötés, távfűtő fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig

- V. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös tulajdoni részek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
- VI. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni részek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

B./ KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával – az egyéb helyiségek, azok tartozékaival és felszereléssel, nevezetesen az épület egyes szerkezeti egységeinek (födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb.) kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az egyéb helyiség szerves részét képezik.

Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágvezetékek a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az egyéb helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból járó hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

- 3.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszinten, földszinten, emeleten elhelyezkedő 38236/93/A/1 hrsz.-ú, I.I. szám alatt található „iskola” megjelölésű, összesen **2407,02** - kerekítve **2407 m²** – alapterületű egyéb helyiség ingatlan:

Pinceszinten:

pincelépcső	11,85	m ²
tároló	8,15	m ²
közlekedő + műhely	22,40	m ²
hőfogadó	30,60	m ²
Összesen :	73,00	m²

Földszinten:

szélfogó	8,10	m ²
porta	2,95	m ²
zsibongó	36,00	m ²
iroda	22,42	m ²
tanterem	65,20	m ²
szertár	21,70	m ²
tanterem	42,50	m ²
raktár	4,90	m ²
WC	1,10	m ²
közlekedő	2,97	m ²
tároló	2,40	m ²
kamra	1,30	m ²
fürdőszoba+WC	3,80	m ²
előszoba	5,70	m ²
konyha	4,60	m ²
szoba	12,00	m ²
szoba	20,35	m ³
mosdó	3,80	m ²
mosdó	3,90	m ²
raktár	2,20	m ²
raktár	1,60	m ²
WC előtér	7,60	m ²

WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
pissoire	7,60	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
lépcsőház	14,20	m ²
folyosó	170,20	m ²
tanterem	53,80	m ²
tanterem	55,60	m ²
tanterem	55,60	m ²
tanterem	54,10	m ²
tanterem	54,10	m ²
tanterem	53,80	m ²
folyosó	39,80	m ²
mosdó	1,80	m ²
mosdó	1,80	m ²
pissoire	6,84	m ²
WC	1,02	m ²
WC	1,02	m ²
WC	1,02	m ²
WC előtér	7,54	m ²
elektromos helyiség	7,80	m ²

lépcsőház	14,20	m ²
büfé	8,95	m ²
folyosó	58,80	m ²
raktár	21,10	m ²
tanterem	54,00	m ²
tanterem	54,00	m ²
tanterem	54,40	m ²
folyosó	51,30	m ²
tanterem	21,10	m ²
öltöző	12,10	m ²
zuhanyozó	8,30	m ²
mosdó	2,20	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,80	m ²
zuhanyozó	8,30	m ²
mosdó	2,50	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,80	m ²
öltöző	12,10	m ²
raktár	21,10	m ²
tornaterem	162,00	m ²
Összesen	1443,88	m²

Emeleten:

lépcsőház	22,50	m ²
folyosó	120,10	m ²
mosdó	3,40	m ²
raktár	1,20	m ²
pissoire	6,80	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
WC	1,30	m ²
WC előtér	6,80	m ²
mosdó	3,90	m ²
mosdó	1,40	m ²
WC	1,10	m ²
tartózkodó	18,1	m ²
zsibongó	38,80	m ²
raktár	9,09	m ²
folyosó	11,10	m ²
tanterem	65,30	m ²
szertár	16,00	m ²
szertár	15,30	m ²
tanári	54,00	m ²

iroda	16,40	m ²
iroda	15,60	m ²
könyvtár	54,00	m ²
könyvtár	55,80	m ²
tanterem	55,10	m ²
tanterem	54,50	m ²
tanterem	54,50	m ²
tanterem	54,30	m ²
folyosó	86,10	m ²
lépcsőház	22,50	m ²
mosdó	1,80	m ²
előtér	6,04	m ²
WC	1,15	m ²
WC	1,15	m ²
WC	1,15	m ²
pissoire	6,86	m ²
mosdó	1,80	m ²
Összesen	890,14	m²

Mindösszesen: (iskola): 2 407,02 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **8154/10.000 tulajdoni hányad**.

- 2.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 2. számmal jelölt földszinten elhelyezkedő 38236/93/A/2 hrsz.-ú, J.I. szám alatt található „jégcsarnok” megjelölésű, összesen **544,82 m²** - kerekítve **545 m²** – alapterületű egyéb helyiség ingatlan:

Földszinten:

előtér	24,01	m ²
iroda	12,30	m ²
előtér	2,00	m ²
mosdó	2,80	m ²
pissoire	1,36	m ²
WC	1,36	m ²
előtér	1,80	m ²
WC	0,90	m ²
WC	0,90	m ²
öltöző	12,30	m ²
zuhanyozó	5,20	m ²
előtér	1,20	m ²
WC	1,75	m ²
műhely	2,20	m ²
közlekedő	41,50	m ³
iroda	4,00	m ²
gépészeti helyiség	6,80	m ²
hőközpont	6,50	m ²
elektromos helys.	4,95	m ²
öltöző	12,30	m ²

zuhanyozó	5,20	m ²
előtér	1,20	m ²
WC	1,75	m ²
vízóra	1,10	m ²
lépcső	1,80	m ²
lépcső	1,80	m ²
közlekedő	31,64	m ²
közlekedő	28,60	m ²
jégpálya	298,80	m ²
átjáró	26,80	m ²
Összesen	544,82	m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **1846/10.000 tulajdoni hányad**.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében a mindenkori tulajdonost a B) pontban, külön tulajdonba kerülő egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) a Földhivataltól (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal, 1111 Budapest, Budafoki út 59.) kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a **III. fejezet A./** pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse, **III fejezet B./** pontjában feltüntetett egyes egyéb helyiségeket a III/A./ pont szerinti közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön - külön tulajdont jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1.) A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön – külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház külön tulajdonban lévő helyiségei a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlant képeznek.

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

2.) A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekeit.

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 hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el a saját kizárólagos használatára.

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan egyhangú határozatot is hozhat, hogy ha valamelyik tulajdonostárs közös tulajdonban álló telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többelhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4.) Építkezés

A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet /alaptesteket, födém szerkezeteket, lépcsőket, tetőszerkezetet stb./ érintő javítási, átalakítási, felújítási munkát csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását. Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdoni ingatlannal műszakilag egyesíteni, továbbá közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, akkor az ezzel kapcsolatos építési munkát a saját költségén beszerzett használatbavételi engedély birtokában – az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően – valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezheti el. A tulajdonostárs külön tulajdonában álló lakás állagát köteles fenntartani, és szükség esetén felújítani.

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

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

A tulajdonostársak az alapító okirat III. fejezetének A./ pontjában felsorolt telek, épületrészek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására, felújítására alapot képeznek. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.) Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasháztulajdonra vonatkozó 2003. évi CXXXIII. sz. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 2003. évi CXXXIII. sz. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyokból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

7.) Szervezeti és Működési Szabályzat

A társasházi közösség szerveit és hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a közös költség viselésének szabályait a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazza.

Budapest, 2012.

.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
képviselőtében eljár dr. Bácskai János polgármester
alapító

Ellenjegyzem:

Név:

Székhely:

Ig. szám:

Névj. sorsz.:

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

**Budapest, IX. ker.
Mester u. 19.**

HRSZ.: 37875

szám alatti ingatlanra

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**, mint alapító a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal, 1111 Budapest, Budafoki út 59.) Budapest, IX. ker., 37875 helyrajzi szám alatt felvett **5.288 m²** alapterületű, természetben a **Budapest, IX. kerület, Mester u. 19. szám alatt** található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít.

A társasház egyéb helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár dr. Bácskai János polgármester) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XVIII. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

VII. Telek: 5288 m²

VIII. Ebből udvar – kert betonburkolattal, előlépcsőkkel és zöldfelülettel: 2810 m²

- Udvar 1 – kert betonburkolattal és zöldfelülettel: 2289 m²

- Udvar 2 – kert betonburkolattal és zöldfelülettel : 521 m²

IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös tulajdoni részek vezetékai és berendezési tárgyai

X. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig

XI. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös tulajdoni részek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai

XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni részek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai

- | | | |
|-------|-----------------------------|----------------------|
| VII. | Kazánház (tetőtérben) | 59,56 m ² |
| VIII. | Előtér (tetőtérben) | 5,53 m ² |
| IX. | Közlekedő (tetőtérben) | 3,95 m ² |
| X. | WC (tetőtérben) | 1,43 m ² |
| XI. | Gépészeti akna (tetőtérben) | 1,00 m ² |
| XII. | Raktár (tetőtérben) | 5,59 m ² |
- XIII. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, elválasztó és határoló falak, kémények
- XIV. Közbenső födémek, zárófödémek szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) épületszigetelések, ide tartozó nyílászárók és egyéb szerkezete
- XV. Magastető szerkezete és héjalása
- XVI. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák, szellőzőkürtő
- XVII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- XVIII. Külső homlokzat vakolat, homlokzati díszek, burkolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

B./ KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával – az egyéb helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel, nevezetesen az épület egyes szerkezeti egységeinek (födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb.) kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az egyéb helyiség szerves részét képezik.

Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágvezetékek a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az egyéb helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból járó hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

- 4.) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának** kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszinten, földszinten, félemeleten, I. emeleten, II. emeleten, és a tetőtérben elhelyezkedő, 37875/0/A/1 hrsz.-ú, I.I. szám alatt található „iskola” megjelölésű, összesen **7.706,03 m²** – kerekítve **7.706 m²** – alapterületű egyéb helyiség ingatlan:

Pinceszinten:

raktár	6,36 m ²
folyosó	22,39 m ²
vízóra	12,96 m ²
szellőző gépház	18,70 m ²
szellőző gépház	20,55 m ²
hőközpont	36,45 m ²
boylér	54,91 m ²
raktár	18,71 m ²
gázóra	13,46 m ²
folyosó	36,65 m ²
közlekedő	4,64 m ²
közlekedő	6,41 m ²
raktár	11,82 m ²
előtér	6,36 m ²
angolakna	8,32 m ²
gázmérő	11,64 m ²
raktár	5,04 m ²
lépcsőház előtér	7,83 m ²
közlekedő	5,89 m ²
folyosó	62,32 m ²
raktár	57,51 m ²
raktár	20,34 m ²
raktár	31,00 m ²
raktár	57,51 m ²
raktár	53,80 m ²
közlekedő	19,66 m ²
közlekedő	3,24 m ²
raktár	42,10 m ²
közlekedő	9,92 m ²
közlekedő	4,93 m ²
raktár	114,50 m ²
folyosó	56,20 m ²
raktár	58,21 m ²
raktár	15,70 m ²
közlekedő	6,50 m ²
raktár	4,50 m ²
raktár	16,56 m ²
lépcsőház előtér	22,10 m ²
pincelépcső	17,00 m ²
folyosó	16,90 m ²
folyosó	22,93 m ²
műhely	54,61 m ²
műhely	53,00 m ²
fürdő +WC	5,15 m ²
műhely	23,46 m ²
Összesen :	1158,74 m²

Földszinten:

étkező	161,38 m ²
fehér mosogató	25,18 m ²
fehér mosogató	14,92 m ²
fekete mosogató	2,33 m ²
badella	13,22 m ²
szélfogó	19,37 m ²
göngyöleg	4,63 m ²
előtér	1,23 m ²
WC	1,10 m ²
öltöző	6,46 m ²
mosdó-zuhanyozó	2,44 m ²
F. WC előtér	5,63 m ²
F. WC	8,96 m ²
L. WC előtér	5,41 m ²
L .WC	8,61 m ²
takarító	2,03 m ²
gépeszeti akna	1,26 m ²
folyosó	24,78 m ²
lépcsőház	40,17 m ²
szélfogó	19,67 m ²
előtér	2,27 m ²
mosdó-zuhanyozó	1,79 m ²
öltöző	7,09 m ²
folyosó	70,83 m ²
tanterem	58,76 m ²
tanterem	56,88 m ²
tanterem	56,88 m ²
orvosi váró	15,42 m ²
orvosi rendelő	18,02 m ²
öltöző+mosdó +WC	6,42 m ²
szertár	14,05 m ²
folyosó	20,34 m ²
előtér	4,85 m ²
tanterem	46,04 m ²
folyosó	52,65 m ²
tornaterem	118,70 m ²
fogászati rendelő	22,75 m ²
váró	28,17 m ²
öltöző	3,08 m ²
előtér	1,37 m ²
WC	1,04 m ²
előtér	1,13 m ²
WC	0,85 m ²
raktár	3,45 m ²
raktár	2,05 m ²
előtér	16,00 m ²
bejárati előtér+lépcső	19,06 m ²
előtér	11,10 m ²

porta	7,81 m ²
aula	46,06 m ²
lépcsőház	11,94 m ²
tanterem	56,65 m ²
tanterem	56,65 m ²
folyosó	50,77 m ²
L. WC előtér	5,22 m ²
L. WC	3,56 m ²
WC	1,07 m ²
F. WC előtér	6,49 m ²
F.WC	3,92 m ²
WC	1,07 m ²
lépcsőház	9,63 m ²
közlekedő	7,38 m ²
raktár	3,00 m ²
L. öltöző	52,98 m ²
folyosó	38,03 m ²
tornaterem	200,90 m ²
szertár	32,17 m ²
folyosó	9,78 m ²
Összesen	1634,9 m²

Félemeleten :

leányöltöző	25,76 m ²
lépcsőház	19,38 m ²
közlekedő	4,76 m ²
közlekedő	2,48 m ²
raktár	7,53 m ²
raktár	5,66 m ²
raktár	7,89 m ²
raktár	19,75 m ²
Összesen	93,21 m²

I. Emeleten:

olvasóterem	139,47 m ²
szertár	10,93 m ²
folyosó	156,74 m ²
tanterem	60,17 m ²
tanterem	57,74 m ²
tanterem	58,95 m ²
tanterem	58,98 m ²
tanterem	60,23 m ²
tanterem	57,61 m ²
tanterem	57,42 m ²
tanterem	56,47 m ²
F. WC előtér	5,63 m ²
F. WC	7,75 m ²
L. WC előtér	11,00 m ²
L. WC	11,85 m ²

takarító	1,37 m ²
gépészeti akna	1,26 m ²
lépcsőház	39,71 m ²
folyosó	22,15 m ²
tanári	48,44 m ²
tanári	57,32 m ²
teakonyha	3,90 m ²
folyosó	59,61 m ²
előtér	6,55 m ²
iroda	18,20 m ²
iroda	16,82 m ²
iroda	17,77 m ²
iroda	17,07 m ²
pénztár	7,20 m ²
háztartási terem	34,93 m ²
iroda	21,93 m ²
raktár	3,10 m ²
raktár	1,88 m ²
iroda	35,47 m ²
aula	43,00 m ²
lépcsőház	29,20 m ²
folyosó	54,29 m ²
tanterem	57,91 m ²
tanterem	57,91 m ²
L. WC előtér	5,65 m ²
L. WC	3,90 m ²
WC	1,28 m ²
F. WC előtér	6,08 m ²
F. WC	3,80 m ²
WC	1,28 m ²
lépcsőház	12,00 m ²
közlekedő	6,67 m ²
előtér	5,45 m ²
öltöző	27,12 m ²
mosdó+zuhany	13,70 m ²
WC	1,61 m ²
folyosó	37,78 m ²
folyosó	9,54 m ²
tornaterem	204,73 m ²
szertár	17,27 m ²
öltöző+mosdó+zuhany	9,02 m ²
Összesen	1834,81 m²

II. Emeleten:

padlásfeljáró	9,35 m ²
folyosó	152,18 m ²
tanterem	58,59 m ²
tanterem	58,58 m ²
tanterem	58,70 m ²

tanterem	58,96 m ²
tanterem	60,01 m ²
tanterem	57,37 m ²
tanterem	57,30 m ²
tanterem	56,44 m ²
lépcsőház	39,71 m ²
tanterem	27,00 m ²
L. WC előtér	10,62 m ²
L .WC	12,45 m ²
F. WC előtér	5,31 m ²
F. WC	7,87 m ²
gépészeti akna	1,26 m ²
raktár	1,37 m ²
folyosó	21,23 m ²
előtér	4,92 m ²
logopédia	48,44 m ²
rajzterem	57,32 m ²
folyosó	59,85 m ²
előtér	5,78 m ²
iroda	17,66 m ²
tanterem	37,00 m ²
szertár	41,72 m ²
előadóterem	79,56 m ²
aula	34,80 m ²
lépcsőház	29,20 m ²
raktár	1,88 m ²
raktár	3,10 m ²
előtér	2,39 m ²
folyosó	33,93 m ²
iroda	49,06 m ²
iroda	8,44 m ²
iroda	16,54 m ²
iroda	14,45 m ²
iroda	19,32 m ²
közlekedő	7,59 m ²
L. WC előtér	5,85 m ²
L .WC	4,00 m ²
F. WC előtér	5,77 m ²
F. WC	3,90 m ²
WC	0,98 m ²
WC	0,98 m ²
folyosó	20,25 m ²
lépcső	20,75 m ²
folyosó	17,42 m ²
lépcső	8,85 m ²
Összesen	1416,00 m²

Tetőtérben (III. emelet)
padláslépcső 1

6,07 m²

padláslépcső 2	4,90 m ²
padlás 1	175,20 m ²
padlás 2	374,40 m ²
padlás 3	470,30 m ²
padlás 4	537,50 m ²
Összesen	1568,37 m²

Mindösszesen (iskola) : 7.706,03 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **9340/10.000 tulajdoni hányad.**

5.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon 1. számmal jelölt földszinten elhelyezkedő, 37875/0/A/2 hrsz.-ú, U.I. szám alatt található „**uszoda**” megjelölésű, összesen **544,58 m²** – kerekítve **545 m²** – alapterületű egyéb helyiség ingatlan:

Földszinten:

medencetér	334,75 m ²
szertár	7,89 m ²
szellőző gépház	38,12 m ²
lúgraktár	1,81 m ²
savraktár	0,89 m ²
úszómesteri helyiség	4,11 m ²
vegyszer raktár	4,19 m ²
fiú fehér öltöző	18,91 m ²
párafogó	2,46 m ²
F. zuhanyozó	10,72 m ²
mosdó	2,64 m ²
F. WC	4,67 m ²
folyosó	6,45 m ²
öltöző+zuhanyozó	4,02 m ²
T.WC	1,04 m ²
leány fehér öltöző	14,31 m ²
párafogó	2,71 m ²
L. zuhanyozó	10,79 m ²
mosdó	3,88 m ²
L. WC	4,00 m ²
előtér	16,32 m ²
vízgépészeti helyiség	12,10 m ²
átjáró	37,80 m ²
Összesen	544,58 m²

valamint a közös tulajdonból hozzátartozó **660/10.000 tulajdoni hányad.**

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében a mindenkori tulajdonost a B) pontban, külön tulajdonba kerülő egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett részhányad arányában illeti meg.

IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) a Földhivaltól (Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal, 1111 Budapest, Budafoki út 59.) kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és ennek során a **III. fejezet A./** pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse, **III fejezet B./** pontjában feltüntetett egyes egyéb helyiségeket a III/A./ pont szerinti közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön - külön tulajdont jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1.) A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő egyéb helyiségek a tulajdonostársak külön – külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház külön tulajdonban lévő helyiségei a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlant képeznek.

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

2.) A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekeit.

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 hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el a saját kizárólagos használatára.

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan egyhangú határozatot is hozhat, hogy ha valamelyik tulajdonostárs közös tulajdonban álló telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többelhasználát arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4.) Építkezés

A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet /alaptesteket, földémszerkezeteket, lépcsőket, tetőszerkezetet stb./ érintő javítási, átalakítási, felújítási munkát csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását. Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdoni ingatlannal műszakilag egyesíteni, továbbá közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, akkor az ezzel kapcsolatos építési munkát a saját költségén beszerzett használatbavételi engedély birtokában – az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően – valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezheti el. A tulajdonostárs külön tulajdonában álló lakás állagát köteles fenntartani, és szükség esetén felújítani.

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

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

A tulajdonostársak az alapító okirat III. fejezetének A./ pontjában felsorolt telek, épületrészek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására, felújítására alapot képeznek. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6.) Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasháztulajdonra vonatkozó 2003. évi CXXXIII. sz. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 2003. évi CXXXIII. sz. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyokból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

7.) Szervezeti és működési szabályzat

A társasházi közösség szerveit és hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a közös költség viselésének szabályait a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazza.

Budapest, 2012.

.....
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
képviselőiben eljár dr. Bácskai János polgármester
alapító

Ellenjegyzem:

Név:

Székhely:

Ig. szám:

Névj. sorsz.: