

ERZSÉBET KIRÁLYNÉ 5-7.
(MEXIKÓI 67.)
ALAPÍTÓ: 2001.

A Budapest XIV. kerület Erzsébet királyné útja 5-7. (Mexikói-út 67.) számú
ingatlanon lévő lakóépület

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, XIV. kerület
Helyrajzi száma: 31637



Dr. Lankai Ferenc
ügyvéd
1056 Bp., Belvárosi k. 12.
Telefon: 433-4322
Adószám: 1712069-1-21

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Budapest Zuglói Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad u. 2.) és a **PLATÁN Vendéglátó és Panzio Részvénytársaság** 1146 Budapest, Zichy Géza u. 4, /-mint a RATIO Kereskedelmi Vállalkozásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság 8600 Siófok, Fő u. 47 jogutódja/ a Budapest, XIV. Erzsébet királyné útja 5-7. sz. (Mexikói út 67.) alatti, a Fővárosi Kerületek Földhivatala ingatlan-nyilvántartásában Bp. XIV. 31637 hrsz-on szereplő ingatlanak 1815/3000 illetve 1185/3000 részben a tulajdonosaiként a jelen okirat aláírásával az 1997. évi CLVII. törvény alapján társasházat hoznak létre és az okirat, az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások alapján a társasház bejegyzését kérik az ingatlan-nyilvántartásba.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alapító okirat mellékletét képező terveken feltüntetett és itt felsorolt építményrészek, felszerelések és be rendezések.

I. Telek: 3000 m²



"A" épület (étterem)

- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakásválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbenső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok
- IV. Magastető szerkezete és héjalása
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- VIII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, díszburkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XI. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai
- XIV. Kerítés idomacélból, kovácsoltvasból téglalábazattal (vakolva), kapubejáratokkal



Dr. Lenkei Ferenc
ügyvéd
1056 Bp., Bugár utca 12.
Telefon: 138-4322
Adószám: 41712069-1-21

"B" épület (műhely)

- XV. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakásválasztó és határoló falak, kémények
- XVI. Zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők, korlátok
- XVII. Magastető szerkezete és héjalása
- XVIII. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- XIX. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben Kerítés idomacélból, kapubejárattal
- XX. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- XXI. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- XXII. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései
- XXIII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XXIV. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXV. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXV. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai



Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp., Selymádkr. 12.
 Telefon: 460-422
 Adószám: 41712069-1-21

"C" épület (lakóépület)

- XXVII. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- XXVIII. Zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők, korlátok
- XXIX. Magastető szerkezete és héjalása
- XXX. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- XXXI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- XXXII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- XXXIII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- XXXIV. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
- XXXV. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XXXVI. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXXVII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXXVIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai
- XXXIX. Kerítés idomacélból kapubejárattal, valamint drótfonatból



Dr. Lenkei Ferenc
ügyvéd
1056 Bp., Belvárosi t. 12.
Telefon: 38-4722
Adószám: 4712069-1-21

„C” Épület PINCESZINT

XL.	Tároló 1	76,16 m ²
XLI.	Tároló 2	11,44 m ²
XLII.	Tároló 3	24,18 m ²
XLIII.	Tároló 4	21,07 m ²
XLIV	Pincelépcső+előtér	7,86 m ²

„C” Épület FÖLDSZINT

XLV.	Pincelépcső	3,99 m ²
------	-------------	---------------------

„C” Épület PADLÁSTÉR

XLVI.	Padláslépcső	2,70 m ²
XLVII.	Padlástér	182,60 m ²

A közös tulajdon 10 000/10 000 azaz Tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek az ezekhez tartozó közös tulajdoni hányaddal, a tartozékaikkal és felszereléseikkel és berendezési tárgyaikkal. Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

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



[Handwritten signature]

Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp., Belgrád t. 12.
 Telefon: 478-4722
 Adószám: 41712069-1-21

"A" épület

1.) A PLATÁN Vendéglátó és Panzió Részvény Társaságot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, **31637/A/1 hrsz-ú** fsz. 1. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (étterem), melynek helyiségei: pinceszinten: 3 db raktár, pincefolyosó, 5 db hűtőkamra, gázmérő, földszinten: szélfogó, előtér+ruhatár, elektromos kapcsoló, előtér+lépcső, étterem, 3 db közlekedő, előtér 2 db mosdó, 8 db WC, pissoire, melegítő konyha, 2 db előkészítő, hűtőkamra, hús előkészítő, lépcső, zöldségelőkészítő, szeméttároló, 3 db raktár, akkumulátor, gépház, szelőlőző gépház, 2 db öltöző, 2 db mosdó+zuhanyozó, I. emeleten: előtér+lépcső, iroda, 2 db mosdó, 6 db WC takarítókamra, pissoire, 2 db étterem, étterem+tálaló.

Területe: 795,40 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **3950/10.000** mely megfelel 1185/3000-nek.

"B" épület (műhely)

1.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, **31637/B/1 hrsz-ú** fsz. I. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (műhely), melynek helyiségei: műhely, 3 db raktár, kazánház, 2 db mosdó, 3 db WC, 2 db iroda, tea-konyha, 2 előtér, öltöző, közlekedő, zuhanyozó.

Területe: 558 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **4764/10.000** mely megfelel: 1429/3000-nek.

"C" épület

1.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, **31637/C/1 hrsz-ú** fsz. 1. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 32,06 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **273/10.000-** mely megfelel: 82/3000-nek

2.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, **31637/C/1 hrsz-ú** fsz. 2. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, közlekedő helyiségekből áll.

Területe: 56,25 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **480/10.000-** mely megfelel: 144/3000-nek.

3.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, **31637/C/3 hrsz-ú** fsz. 3. alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségekből áll.

Területe: 62,27 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **533/10.000,** mely megfelel: 160/3000-nek.



III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonosok kéri, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlannyilvántartási és Földértékelési Osztálya a Budapest XIV. kerület 31637/A/1, 31637/B/1, és 31637/C/1-3. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra a jelen okiratban feltüntetett adatokat jegyezze be.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Közös tulajdonban van a telek és az épületek azon részei, berendezései, felszerelési tárgyai, melyek nem külön tulajdont képeznek. A közös tulajdon a tulajdonostársakat az okirat szerinti arányban illeti.

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

2. Birtoklás, a használat és rendelkezés joga

Tulajdonostársak a külön tulajdonukkal szabadon rendelkezhetnek. A közös tulajdon használatára a jelen alapító okirat aláírásával úgy rendelkeznek jogutódokra kihatóan is, hogy a használatot a tulajdonos társak egyhangú döntése alapján lehet megváltoztatni.



Dr. Lenkel Ferenc
Ugyvéd
1056 Bp. Belgrád út. 32.
Telefon: 152 4322
Adószám: 41712069-4-21

Épületeken lévő közös tulajdon használata:

Tulajdonostársak megállapodnak, hogy az „A” épület mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult használni a közös tulajdonnak mindazon szerkezeti részeit, tartozékait, berendezési tárgyait melyek az „A” épület/b/en vannak,

A „B” épület mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult használni a közös tulajdonnak mindazon szerkezeti részeit, tartozékait, berendezési tárgyait, melyek a „B” épület/b/en vannak.

A „C” épület tulajdonosai - a három lakás egymásközi tulajdoni aránya szerint-jogosultak kizárólagosan jogosultak használni a közös tulajdonnak mindazon szerkezeti elemeit, tartozékait, berendezési tárgyait, melyek a „C” épület/b/en vannak.

Mindegyik tulajdonostárs köteles az építményrészét megfelelő módon karbantartani. A tulajdonosoknak jogukban áll a mindenkori jogszabályok figyelembevételével, hatósági engedély alapján a külön tulajdoni illetőségük beosztását saját költségükön megváltoztatni amennyiben ez az épület biztonságát nem veszélyezteti.

Telek használata

A tulajdonosok megállapodnak, hogy a 31637/A/1 hrszu „A” épület mindenkori tulajdonosa/i/ kizárólagosan használhatja/ják/ a jelen alapító okirat mellékletét képező rajzon I/A jelölésű telket, melynek az okirat aláírásakor is kizárólagos használatában van. A telek kerítéssel körülhatárolt jelenleg is. Egy része kerthelyiségként működik.

Az „A” épülethez kizárólagos használatba vett terület cca 1162 m², mely magában foglalja az épület által elfoglalt telket és az épületen kívüli kizárólagosan használt területet.

A 31637/B/1 és a 31637/C/1-3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kizárólagos jelleggel használhatják az I. és I/C-vel jelzett cca. 553 m² területű telekrészt.

A telek étterem előtti utcai része mind az Mexikói út, mind az Erzsébet kir-né utja felőli része közös használatban marad. Ezen telekrész területe kb 177 m².



[Handwritten signature]

r. Lenkei Ferenc
1056 Bp., Belgrád utca 12.
Telefon: 338/4322
Adószám: 4172069-1-21

3. Építkezés

A mindenkori építésügyi szabályok és az engedélyezésre irányadó hatósági előírások megtartásával a tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségüket képező öröklakásban, helyiségben építési munkát végezni saját költségükön amennyiben ezáltal az épület vagy az épület közös tulajdonban lévő részeinek állagát, biztonságát nem veszélyezteti.

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

A társasház három egymástól független épületből áll. ("A", "B", "C" épület).

A/ Közös használatú közös tulajdonu részek

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik mindazon vagyonrészek fenntartásának költségeit, amelyek az egész társasházat (közös tulajdont) szolgálják. Így a telek közös használatban maradt részének költségeit és az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. szám alatt felvett telekingatlanon a közös tulajdonba tartozó részek elektromos, víz, csatorna alapvezeték költségeit az elkülönített részekig függetlenül attól, hogy a telekrész kizárólagos használatban van.

B/ Az „A” épület által használt közös tulajdonu részek

Az "A" épület tulajdonosa viseli kizárólag azokat a költségeket, melyek a közös tulajdont érintik ugyan, de a kiadások a közös tulajdonnak az „A” épület/b/en lévő részei, szerkezeti elemeivel, tartozékaival, azok használatával, felújításával, karbantartásával, elpusztult rész pótlásával, kezelésével, üzemeltetésével stb kapcsolatosak. Ezen rendelkezések vonatkoznak különösen az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában II-XIV. szám alatt felsorolt közös tulajdoni részekre. Az "A" épület egyes részeinek hasznosításából származó bevételek az "A" épület tulajdonosait illeti meg.

Az „A” épület által kizárólagosan használt telekrész, ehhez tartozó kerítés költségei ugyancsak az „A” épület tulajdonosait terheli.



Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp., Belgrád rkp. 12.
 Telefon: 138-4372
 Adószám: 41712069-1-21

C) A „B” épület által használt közös tulajdonu részek:

A „B” épület tulajdonostársa viseli kizárólag mindazokat a költségeket, amelyek közös tulajdont érintenek, ugyan, de a közös tulajdoni rész a „B” épület/b/en található. Így különösen az alapító okirat II. fejezetének A pontjában XV.-XXVI. római számok alatt felsorolt közös tulajdoni részek költségeit, valamint a „B” épülettel kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díj, elpusztult közös tulajdoni tárgy pótlása stb.).

A „B” épület egyes részeinek hasznosításából származó vagy egyéb bevétel ugyancsak a „B” épület tulajdonostársát illeti meg.

D) A „C” épület által használt közös tulajdonu részek:

A „C” épület tulajdonostársai viselik a lakás alapterületük arányában mindazokat a közös tulajdont terhelő költségeket, amelyek kizárólag a „C” épületben található közös tulajdoni részeket terheli. Így különösen az alapító okirat II. fejezetének A pontjában XXVII-XLVII. római számok alatt felsorolt, valamint a „C” épülettel kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak stb.).

A „C” épület egyes részeinek hasznosításából származó vagy egyéb bevételek ugyancsak a „C” épület tulajdonostársait illeti meg a költségviselési arány szerint.

A „C” épület tulajdonostársainak költségviselési aránya a „C” épületre és a kizárólagos használatukban lévő telekrészre a következő:

- | | | |
|---------------------|----------------------|--------------|
| 1. öröklakás C.f.1. | 32,06 m ² | 2 129/10 000 |
| 2. öröklakás C.f.2. | 56,25 m ² | 3.736/10 000 |
| 3. öröklakás Cf.3. | 62,27 m ² | 4 135/10 000 |



Dr. Lenkei Ferenc
 1056 Bp., Belgrád t. 12.
 Telefon: 136-4332
 Adószám: 417/2066-1-21

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI ÉS HATÁSKÖRŰK

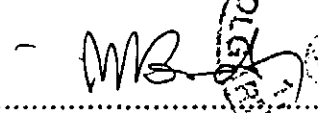
A tulajdonosok a Társasházi törvény alapján úgy rendelkeznek, hogy tekintettel arra, hogy a társasház csak 5 db külön tulajdonnal rendelkezik, a társasházi törvény 21-38 §-ai helyett a társasház szervezésre, működésére vonatkozólag Ptk közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit alkalmazzák. A tulajdonosok kiemelik, hogy a külön tulajdon eladása esetén a tulajdonostársat elővételi jog nem illeti meg és elidegenítés esetén a külön tulajdont illető használati mód átszáll a jogutódra.

VI.

Szerződő felek a társasházi alapító okiratot elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2001

Budapest Zugló Önkormányzata

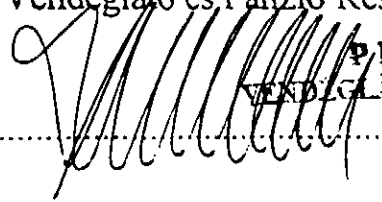


 Dr. Katalikné dr. Kárdos Zuzsa polgármester



ellenjegyzem:
 Bp. 2001.....

PLATÁN Vendéglátó és Panzió Részvénytársaság



 PLATÁN
 VENDÉGLÁTÓ ÉS PANZIÓ RZ