

TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRAT

Módosításokkal Egységes Szerkezetben

A TÁRSASHÁZ ELNEVEZÉSE:

BUDAPEST, XI. KERÜLET KELENHEGYI ÚT 2.
SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

AZ INGATLAN FEKVÉSE:

BUDAPEST, XI. KERÜLET KELENHEGYI ÚT 2.

HELYRAJZI SZÁMA:

5460

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Előzmények

A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozata alapján a Budapest, XI. kerület, 5460 helyrajzi szám alatt felvett és természetben a Budapest, XI. kerület, Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő ingatlan tulajdonostársai az ingatlant Társasházzá alakították 2002. július 12. napján kelt és a tulajdonostársak által aláírt Társasház Alapító Okirat alapján. Ezt követően 2022. december 19. napján a tulajdonostársak az Alapító Okiratot módosították, mely nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, figyelemmel a tulajdonostársak között létrejött Ingatlan Adásvételi szerződésre és Csereszerződésre, és a jelen alapító okirathoz 1. számú mellékletként csatolt vázrajzra, valamint a 2. számú mellékletként csatolt helyiség kimutatásra, és a jogügyletek következményeképpen az egyes albetétek alapterületében, a közös tulajdonban álló ingatlanrészekben bekövetkezett változásokra is, valamint a társasházi közös tulajdonból az albetétekhez tartozó eszmei hányad mértékében bekövetkezett változásokra, és az alapítás óta bekövetkezett jogszabály változásokra figyelemmel az egész épület újra felmérésre tekintettel a tulajdonostársak a társasház alapító okiratát az alábbiak szerint hatályosítják ill. módosítják.

Ezen új alapító okirattal a 2002. július 12-i alapító okirat és a 2022. december 19. napján kelt alapító okirat módosítás hatályát veszti. Felek megállapodnak, hogy egymás közötti viszonyukban a korábbi alapító okirat mellékletét képező E-01 Telekterület használat megosztási rajz és a Szervezeti és Működési Szabályzat változatlanul hatályban marad.

A társasház albetétei az alapító okiratnak megfelelően, mint nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával és a tulajdonostársak kizárólagos használatában lévő területek meghatározásával külön tulajdonba kerültek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a jelen Alapító Okirat szabályozza.

Budapest, 2024...

2

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

A társasház neve: Budapest XI. kerület Kelenhegyi út 2. szám alatti Társasház

Az ingatlan külön tulajdoni lapok száma: 2

Ingatlan besorolása: műemlék, OMVH törzsszáma: 15702
védett terület, műemléki jelentőségű terület

Művelési ága: kivett - gyógyfürdő és szálloda -

Az ingatlant terheli a 1108108-1 számú EOMA pontja által elfoglalt területre a Magyar Államot illető közérdekű használati jog, valamint az ELMŰ Hálózati Kft. és a Budapesti Távhőszolgáltató Rt. javára bejegyzett vezetékjogok.

II.

A./ KÖZÖS TULAJDON

Szerződő felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukban maradnak az ingatlanok a **I-től VIII. sorszámgig** felsorolt következő építményrészei, berendezései és felszerelései:

I. Telek: 14.709 m²

II. *Alagsor Folyosó* 212,35 m² ~~(A főépületben a Pince szintű közlekedő folyosó két szakasza (P 7): 291,52 m² (módosult új elnevezés és újra felmérés miatt))~~

III. *Alagsor Közlekedő* 10,93 m² ~~(A főépületben a Pince szintű gépészeti előtér (P 158b): 9 m² (módosult, új elnevezés és újra felmérés miatt))~~

IV. Minden épületszerkezet

V. Gépészeti berendezések, felszereltség
Valamennyi gépészeti berendezés és felszereltség közös tulajdonban lévő, amely nem tartozik a külön tulajdonú albetétekhez.

Budapest, 2024...

3

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

- VI. A közös helyiségek valamennyi gépészeti berendezése és felszereltsége, kivéve az ilyen helyiségeken keresztülmenő, vagy ott lévő, de kizárólag az egyik albetét érdekében működő berendezés, felszerelés, vezeték.
- VII. A közös tulajdonú felmenő szerkezetekben elhelyezkedő hornyok, áttörések és kürtők függetlenül attól, hogy mely közös helyiséget, vagy valamely albetétéhez tartozó helyiséget szolgál.
- VIII. Azok a gépészeti általában alapvezetékek, amelyek közös tulajdont, vagy a mindkét albetétet ellátják (esővízjtőcsatorna stb.).

1. A közös tulajdon használatának módja:

a.) Helyiségek

A közös tulajdonban lévő helyiségek használati joga követi a tulajdoni arányokat, mely szerint:

5460/0/A/1. hrsz. (Gyógyfürdő) albetétéhez tartozik ~~7665/10.000~~ed közös tulajdoni hányadrész

5460/0/A/2. hrsz (Szálloda) albetétéhez tartozik ~~2335/10.000~~ed közös tulajdoni hányadrész

b.) Épületszerkezetek, gépészeti berendezések, felszereltség

- Az épületszerkezetek és a gépészeti berendezések, felszerelések közös tulajdonban vannak, de a felek az alábbi rendelkezéseket követik a használat, költségek megosztása vonatkozásában, mint alapelveket.

(Ebből következik, hogy a 2002. július 12-i Alapító Okirat 1. számú elválaszthatatlan műszaki mellékletét képező felmérési terv E-01 sz. Helyszínrajzán „e” jelű közös épületszárnyban a tulajdonjogi arányoktól függetlenül a külön-külön használatban lévő helyiségeket, gépeket, berendezéseket kizárólagosan külön-külön használják, mintha az külön tulajdonban lenne).

Budapest, 2024...

4

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

- Általános elv, hogy az egyes közös tulajdonban lévő épületszerkezet, berendezések és felszereltség használatának és költségeinek megoszlása mindig követi az épületszerkezet fő rendeltetésének megoszlását a két külön tulajdonban lévő létesítmény között.

Az egyes épületszerkezetek tekintetében a fő rendeltetés szerinti számítás módja:

- Teherhordó falszerkezeteknél a szerkezetre ható mértékadó terhek megoszlása.
- Födémeknél a felette lévő helyiségek mértékadó terheinek megoszlása.
- Szigeteléseknél az első védett helyiség(ek) felületének megoszlása (pl: Tetőszerkezet héjalása követi az alatta lévő szint használati megoszlását, talajnedvesség elleni szigetelésnél a védett padozatok és/vagy oldalfalak megoszlása).
- Vezetékeknek a vezeték igényelt kapacitásának megoszlása (pl.: víz és szennyvízcsatorna vezeték a gépészeti berendezések az egyes albetétek területéről származó mértékadó terhelések arányában oszlik meg a tulajdoni hányad, tehát a vizes berendezések igénye szerint, vagy esővíz elvezetés tekintetében a vízgyűjtő felületek arányában).
- Amennyiben ilyen rendeltetés szerinti megoszlás nem lehetséges, úgy a közös tulajdoni hányadrészből az egyes tulajdonokat megillető hányadok arányában.

2. Kizárólagos használati jog

2.1. Az 1. számú albetét tulajdonosát illeti a telek alábbi területrészeinek kizárólagos használati joga:

a)	jelű telekrész: Strand udvari területe	
a1)	Kerti épületek, medencék, díszkert, lépcsők	3845 m ²
	<u>Napozó, közlekedő, amely alá a főépület benyúlik</u>	<u>1616 m²</u>
	összesen:	5461 m ²
b)	jelű telekrész: Elkerítetlen előkertek	
b1)	Kelenhegyi út felé eső előkert területe	163 m ²
b2)	<u>Kemenes utca felé eső elkerítetlen előkert területe</u>	<u>211 m²</u>
	Elkerítetlen előkertek összesen:	374 m ²

Budapest, 2024...

5

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

c)	jelű telekrész: Főépületnek a Fürdő épületszárnnyal beépített területe	3794 m ²
	<u>összesen:</u>	<u>9629 m²</u>
e)	jelű főépülettel beépített 4804 m ² eszmei telekterületből	2109 m ²
	Az albetéthez kizárólagosan tartozó telekterületszámok összesen:	11738 m ²

A kizárólagos használatú területrészeket a 2002. július 12-i Alapító Okirat 1. számú elválaszthatatlan műszaki mellékletét képező felmérési terv E-01 sz. Helyszínrajza (M=1:500) tartalmazta, amelyet a felek ma is érvényesnek és hatályosnak tekintenek.

2.2. A 2. számú albetét tulajdonosát illeti a telek alábbi területrészeinek kizárólagos használati joga:

d)	jelű telekrész: Elkerítetlen előkertek a Szent Gellért tér oldalán	
d1)	Kelenhegyi út felé eső előkert területe	227 m ²
d2)	Kemenes utca felé eső elkerítetlen előkert területe	50 m ²
	Elkerítetlen előkertek összesen:	277 m ²
e)	jelű főépülettel beépített 4804 m ² eszmei telekterületből:	2695 m ²

Az albetéthez kizárólagosan tartozó telekterületek összesen: 2972 m²

A kizárólagos használatú területrészeket a 2002. július 12-i Alapító Okirat 1. számú elválaszthatatlan műszaki mellékletét képező felmérési terv E-01 sz. Helyszínrajza (M=1:500) tartalmazta, amelyet a felek ma is érvényesnek és hatályosnak tekintenek.

A fentiek alapján a 2. számú albetét tulajdonosát illeti a jelen pont 2.2. bekezdésében rögzített 2972 m² terület kizárólagos használati joga az 1. számú albetét tulajdonosát pedig a jelen pont 2.1. bekezdésében rögzített 11738 m² terület kizárólagos használati joga.

Tekintettel arra, hogy a kizárólagos használati jog mértéke a tulajdoni arányoktól eltér, ezért szerződő felek kizárják, hogy a 2. számú albetét tulajdonosa ezzel kapcsolatosan többtelekhasználati díjat követeljen az 1. számú albetét tulajdonosától. Ezen megállapodásukat felek továbbra is fenntartják és jelen egységes szerkezetű alapító okirat aláírásával megerősítik. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a körülmények olyan lényegesen

Budapest, 2024...

6

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

megváltoznak, hogy az valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti, akkor a használat megváltoztatását lehet kérni a bíróságtól.

B./ KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön-külön tulajdonába vannak, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei - a II/A. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával együtt - természetben megosztva szálloda, illetve gyógyfürdő és strand azok tartozékaival, felszerelésével együtt:

1. számú albetét

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (cégjegyzékszám: 01-10-043152, székhely: 1034 Budapest, Szőlő utca 38., adószám: 12165814-2-44, statisztikai számjel: 12165814-9604-114-01, képviseli: Borosné Szüts Ildikó Katalin vezérigazgató önállóan,) illeti 1/1 tulajdoni arányban a jelen alapító okirat 1. számú mellékletét képező változási vázrajzon 1. sorszámmal jelölt 1114 Budapest, XI. Kerület Kelenhegyi út 2. szám „felülvizsgálat alatt” alatt elhelyezkedő, a tulajdoni lapon Budapest belterület 5460/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvételre került összesen 13604 m² hasznos alapterületű „gyógyfürdő” megjelölésű ingatlan, amely *jelen Alapító Okirat elválaszthatatlan 2. számú műszaki mellékletét képező Helyiség kimutatásban Fürdő elnevezés alatt felsorolt 2-587 sorszámon megjelölt helyiségekből áll.*

Az albetéthez tartozik a telek jelen alapító okirat II/A/2.1. pontjában meghatározott 11738 m² területének kizárólagos használati joga és azon a telekterületen található kiegészítő létesítmények kizárólagos használati joga, valamint a magASFöldszinti teraszok 18 m² és 83 m² alapterülettel, 1. emeleti terasz 967 m², Büfé terasz és lépcső 249 m², és 1. emeleti terasz 33m² alapterülettel.

Az ingatlant illeti a szolgalmi jogot alapító Változási Vázrajz és szolgalmi jogot alapító szerződés szerinti területekre a Budapest XI. kerület 5460/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa terhére alapított átjárási szolgalmi jog.

Az ingatlant terheli a szolgalmi jogot alapító Változási Vázrajz és szolgalmi jogot alapító szerződés szerinti területekre a Budapest XI. kerület 5460/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára alapított átjárási szolgalmi jog.

Budapest, 2024...

7

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

Az albetéthez az osztatlan közös tulajdonból ~~7665/10.000~~ed tulajdoni hányad tartozik.

Az ingatlant terheli a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján a Magyar Állam, mint jogosult javára 38853/1/2018/18.01.16 számon bejegyzett elővásárlási jog.

Albetéthez tartozó létesítmények:

1. Strand udvari létesítményei

A Strand udvari területén álló valamennyi föld alatti (pincszint) és föld feletti építmény nevezetesen kiszolgáló épületek (támfalba épített és földszintes öltöző, illemhely stb.), kerítések, támfalak, napozó és közlekedő teraszok, medencék felépítményei, valamint gépészeti alépítményei, közművezetékek, udvari világítás stb.)

A kizárólagos telek területen lévő létesítményeket a jelen Alapító Okirat 3. számú műszaki mellékletét képező Helyiség kimutatás tartalmazza.

2. Gyógyfürdő létesítményei

A 2002. július 12-i Alapító Okirat 1. számú elválaszthatatlan műszaki mellékletét képező felmérési terv E-01 sz. Helyszínrajza c) jelű külön használatú területrészen pince földszint és emeleti ill. galéria szinten a Gyógyfürdő csarnoka, zárt medencéi (pezsgőfürdő, termál fürdők) és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségek (öltözők, közlekedők, kezelők, gépészeti helyiségek, raktárak és búvóterek stb.) helyezkednek el, amellyel összeépítve létesült az e) jelű területrészen álló épületből a Gyógyfürdőhöz tartozó rész. A főépületben a mélypincékben a vízgépészet, a pincszinten a kiszolgáló helyiségek, gépészeti terek, raktárak, medencék alatti búvóterek helyezkednek el, a felette lévő földszinten, magasföldszinten a gyógyászati rész, a kádfürdők és a kórház szárny helyezkedik el. A Gyógyfürdőhöz tartoznak a lifttel (és a másik albetéten átjárva menekülő lépcsőn) megközelíthető V. emeleti (tetőszinti) napozóteraszok és a Kemenes utca felé eső utcafronti földszinti helyiség.

A jelen albetéthez tartoznak a belső udvarok, amelyeken azonban a klíma-gépházhoz rendszeres, egyébként alkalmi bejárást kell biztosítani a másik albetét tulajdonosnak (tűzoltás, homlokzattatarozás stb.).

Budapest, 2024...

8

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

3. Gépészeti berendezések, felszereltség

A létesítmények valamennyi gépészeti berendezése és -vezetékei, valamint a helyiségek padozati, mennyezeti (álmennyezet) és oldalburkolta, külső és belső nyílászárói. Nem tartozik az albetéthez az olyan horony, kürtő stb. amely közös tulajdonú falazatban helyezkedik el.

A jelen albetéthez tartozik általában minden olyan alapvezeték is, amely kizárólag az albetétet szolgálja bár másik albetét, vagy közös tulajdonú helyiségen húzódik keresztül, mint ejtő-csatorna, vagy felszálló vezeték és annak általában pince szintű vagy tetőtéri vízszintes elvezetése.

2. számú albetét

DOME Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságot (cégjegyzékszám: 01-09-320535, székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.,; adószám: 26257350-2-41, statisztikai számjel: 26257350-6820-113-01, képviseli: Malik Zoltán ügyvezető önállóan) illeti 1/1 tulajdoni arányban a jelen alapító okirat 1. számú mellékletét képező változási vázrajzon 2. sorszámmal jelölt 1114 Budapest, XI. Kerület Kemenes utca 1. szám, a 1118 Budapest XI. Kerület Kelenhegyi út 2. szám, valamint a 1111 Budapest XI. Kerület Szent Gellért Tér 2. szám alatt elhelyezkedő, a tulajdoni lapon Budapest belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvételre került összesen 19588 m² hasznos alapterületű „szálloda” megjelölésű ingatlan, *amely jelen Alapító Okirat elválaszthatatlan 2. számú műszaki mellékletét képező Helyiség kimutatásban Szálloda elnevezés alatt felsorolt 2-1420 sorszámon megjelölt helyiségekből áll.*

Az albetéthez tartozik a telek jelen alapító okirat II/A/2.2. pontjában meghatározott 2972 m² terület kizárólagos használati joga, *valamint a jelen Alapító Okirat 4. számú műszaki mellékletét képező kiegészítő kimutatásban felsorolt magaspöldszinti teraszok 235m² és 96 m², 5. emeleti teraszok 254 m² és 254 m², továbbá az 1. emeleten összesen 27 darab, 2. emeleten 40 darab, 3. emeleten 48 darab és a 4. emeleten 47darab erkély.*

Budapest, 2024...

9

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOME Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

Az ingatlant illeti a szolgalmi jogot alapító Változási Vázrajz és szolgalmi jogot alapító szerződés szerinti területekre a Budapest XI. kerület 5460/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa terhére alapított átjárási szolgalmi jog.

Az ingatlant terheli a szolgalmi jogot alapító Változási Vázrajz és szolgalmi jogot alapító szerződés szerinti területekre a Budapest XI. kerület 5460/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára alapított átjárási szolgalmi jog.

Az albetéthez az osztatlan közös tulajdonból ~~2335/10.000~~ed tulajdoni hányad tartozik.

Az ingatlant terheli az MFB Zrt. mint jogosult javára 37801/1/2020/19.12.10 számon bejegyzett egyetemleges jelzálogjog és annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint vételi jog.

Az ingatlant terheli a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján a Magyar Állam, mint jogosult javára 38853/1/2018/18.01.16 számon bejegyzett elővásárlási jog.

Az ingatlant terheli a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata jogosult javára 33.403.500,-Ft tőke és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog.

Az albetéthez tartozó létesítmények:

2. Szálloda

A pince, földszint, magasföldszint és öt emeletes főépületnek a Szent Gellért tér felé eső Duna-parti részén elhelyezkedő szálloda. Pinceszinten kiszolgáló helyiségekkel.

2. Gépészeti berendezések, felszereltség

Az albetéthez tartozik a létesítmények valamennyi gépészeti berendezése és -vezetékei, valamint a helyiségek padozati, mennyezeti (álmennyezet) és oldalburkolta, külső és belső nyílászárói. Nem tartozik az ingatlanhoz az olyan horony, kürtő stb. amely közös tulajdonú falazatban helyezkedik el. Az albetéthez tartozik azonban általában minden olyan alapvezeték, amely csak az albetétet szolgálja, de a másik albetéthez tartozó, vagy közös

Budapest, 2024...

10

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

tulajdonú helyiségen húzódik keresztül, mint ejtő-csatorna, vagy felszálló vezeték és annak általában pince szintű vagy tetőtéri vízszintes elvezetése.

Az egyes albetétek területszámításánál a kerekítés szabályai alkalmazásra kerültek.

Az albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányadok számításának a módja:

Az egyes külön tulajdoni részek mellett szereplő tízezred nevezővel megjelölt törtszám az egyes külön tulajdoni részekhez tartozó tulajdoni hányadokat tünteti fel, amely az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdoni részekből megilleti. *A közös tulajdoni hányad meghatározása az egyes külön tulajdonú ingatlanok teljes alapterülete és az ingatlan mindenkorai tulajdonosa által birtokolt közös tulajdonú területrészek alapján történt. A 2. albetéthez tartozó erkélyek és teraszok a közös tulajdoni hányad számításánál nem lettek figyelembe véve. Az 1. albetét kizárólagos telekrészen található magassíkföldszinti és 1. emeleti teraszok, büféterasz és lépcső, alagút, akna, átjáró, udvar a közös tulajdoni hányad számításánál figyelembe lettek véve.*

III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ VISZONYA

A társasházban lévő szálloda és gyógyfürdő a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik. Az ingatlan telekrésze a tulajdonosok közös tulajdonát képezi, azonban a kizárólagos, illetve közös használatuk a II. és III. fejezetben került szabályozásra.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó szálloda, illetve gyógyfürdő alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan. A szálloda, illetve a gyógyfürdő tulajdona a közös tulajdonban lévő, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaddal egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, megterhelni, illetőleg, mint tulajdont átruházni. A közös tulajdonra vonatkozó részletes szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

1. BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉS JOGA

Budapest, 2024...

11

Budapest Gyógyfürdői Zrt. képv.: Borosné Szüts Ildikó Katalin vezérigazgató Tulajdonostárs 5460/0/A/1	DOMÉ Kft. képv.: Malik Zoltán ügyvezető Tulajdonostárs 5460/0/A/2
--	--

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

A tulajdonostársakat külön tulajdonukban lévő szállodára, illetve gyógyfürdőre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezik. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A külön tulajdonban lévő szálloda, illetve gyógyfürdő értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, tehát ha az 1. számú albetét tulajdonosa ingatlanát el kívánja adni, úgy a 2. számú albetét tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg az 1. számú albetét vonatkozásában, illetve ha a 2. számú albetét tulajdonosa ingatlanát el kívánja adni, úgy az 1. számú albetét tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg a 2. számú albetét vonatkozásában.

2. A KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ TELEK, ÉPÜLETRÉSZEK, BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK FENNTARTÁSÁVAL JÁRÓ KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen Alapító Okirat II. fejezetének A. pontjában felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek és egyéb költségek (kezelési költségek, üzemeltetési költségek, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat, a külön tulajdonukat képező ingatlanrészek vonatkozásában külön-külön terheli, míg a közös épületrészek vonatkozásában a jelen Alapító Okiratban rögzített módon viselik, kivéve, ha arról a Szervezeti és Működési Szabályzat másképpen rendelkezik.

Csak azoknak az épületszerkezeteknek a karbantartásával, pótlásával, felújításával kapcsolatos költségeket viseli mindkét tulajdonostárs közösen az SZMSZ III. fejezetének 2.2.4. pontja szerint, amelyek a közös tulajdonban lévő helyiségeknek és/vagy a külön tulajdonban levő 1. és 2. albetéthez tartozó helyiségek közötti térelhatárolást, állékonyságot s rendeltetésre alkalmasságot biztosítják (ideértve az alapokat, felmenő és körítő falazatokat, közbenső és zárófödémeket, tetőszerkezeteket, valamint ezek esővízgyűjtését és elvezetését, talajvíz elleni védelmét továbbá hő és párávédelmét).

3. Az épületen belül azt a helyiséget és azt a telekterületet, amelyet bármelyik tulajdonostárs kizárólagosan használ, az a tulajdonostárs tartja karban amelyik használja, illetőleg amelyiknek a karbantartás az érdekében áll.

Budapest, 2024...

12

Budapest Gyógyfürdői Zrt. képv.:	DOMÉ Kft. képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin vezérigazgató	Malik Zoltán ügyvezető
Tulajdonostárs 5460/0/A/1	Tulajdonostárs 5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

4. A KÜLÖN TULAJDONBAN LÉVŐ SZÁLLODA, ILLETVE GYÓGYFÜRDŐ ÉS A HOZZÁ TARTOZÓ ÉPÜLETSZERKEZETEK, HELYISÉGEK KÖLTSÉGEINEK VISELÉSE

A külön tulajdonban lévő szálloda, illetve gyógyfürdő és a hozzátartozó épületszerkezetek (melyek a helyiségek közötti térelhatárolást, állékonyságot és rendeltetésre alkalmasságot biztosítják, így az alapok, felmenő és körítő falazatok, közbenső és zárófödémek, tetőszerkezetek, valamint ezek esővízgyűjtése és elvezetése, talajvíz elleni védelme, továbbá hő és párávédelme), helyiségek, berendezésének, felszerelésének, (jó)karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonost terhelik.

Ha a jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a szálloda, illetve gyógyfürdő (egyéb helyiség) használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a másik tulajdonostárs felé a szálloda, illetve gyógyfürdő (egyéb helyiség) mindenkori tulajdonosa a felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja a másik tulajdonostárs tulajdonát, külön tulajdonát, vagy a közös tulajdonban lévő épületek, berendezések állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és ez a másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs megteheti, kivéve, ha az intézkedésének olyan jelentős költségvonzata van, hogy az közös döntést igényel.

5. A KÖZÖS KÖLTSÉG BIZTOSÍTÁSA

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk, olyan arányban, ahogy az a jelen Alapító Okiratban és a Szervezeti és Működési Szabályzatban rögzítésre kerültek.

Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a tulajdonostársak előzetes egyeztetést követően állapítják meg elsősorban a Szervezeti Működési Szabályzatban rögzített módon.

IV.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

Budapest, 2024...

13

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13.§ (3) bekezdése értelmében az olyan társasházban, amelyben legfeljebb 6 lakás van, a törvény társasház szervezetére vonatkozó szabályai helyett a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Jelen Alapító Okirat aláírásával egyidejűleg a tulajdonostársak kikötik a Társasházakról szóló törvény szervezeti (közgyűlés, közös képviselő) rendszerének és a Társasházakról szóló Törvénynek a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályaival nem ellentétes rendelkezéseinek átvételét és azokat jelen Társasház vonatkozásában alkalmazni rendelik.

A társasház szervezetét, szerveit, működését és hatáskörét, valamint a tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát a társasház külön Szervezeti Működési Szabályzatában kell meghatározni. A szabályzat elfogadásához és módosításához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

V.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak jelen egységes szerkezetű Alapító Okirat aláírásával és az Alapító Okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásával egyidejűleg azzal a feltételen és visszavonhatatlan kérelemmel fordulnak a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához, hogy a jelen egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítást akként jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az az albetétek pontos újra felmérése, a tulajdonostársak közötti adásvétel és csere jogcímén történt terület átadása következtében az 1. és 2. számú albetétek hasznos alapterületét és erre, valamint a nem beszámítható külön tulajdonú területre tekintettel a II.B. fejezetben felsorolt albetétek vonatkozásában a közös tulajdoni hányadot az alábbiak szerint módosítsa:

5460/0/A/1	hrs.	osztatlan közös tulajdoni hányad: 7665/10000-ed, alapterülete 13604m ²
5460/0/A/2	hrs.	osztatlan közös tulajdoni hányad: 2335/10000-ed, alapterülete 19588m ²

Budapest, 2024...

14

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szűts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

A tulajdonostársak kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Alapító Okirat III. fejezet 1. pontjában rögzítettek szerint a Társasház mindenkori tulajdonostársainak javára alapított elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 53.§ (3) bekezdése alapján a Társasház törzslapjának (Budapest XI. kerület belterület 5460. hrsz.) III. részére jegyezze be.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A jelen Alapító Okiratban és a Szervezeti Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint a PTK. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Alapító Okirat és a Szervezeti Működési Szabályzat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg jogutódaira is. A jelen Alapító Okirat és a Szervezeti Működési Szabályzat, valamint az ezeket esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezi.

Tulajdonostársak képviselői büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett, jogszerűen működő jogi személyek, és szerződéskötési képességüket, valamint ingatlan szerzési jogukat jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.

Tulajdonostársak vezető tisztségviselői teljes felelősségük tudatában kijelentik, hogy önálló cégjegyzési jogosultsággal rendelkeznek, amely a jelen okirat aláírásának napján hatályosan, és korlátozás nélkül fennáll. A leírtakra figyelemmel Tulajdonostársak képviselői kijelentik, hogy az általuk képviselt társaság belső szabályai szerint jogosultak jelen okirat aláírására.

VII.

AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ELFOGADÁSA

Szerződő felek jelen egységes szerkezetű Társasházi Alapító Okirat aláírásával egyidejűleg megbízást adnak a Dr. Holczer Ferenc ügyvédnek (1025 Budapest, Felhévízi u. 31. KASZ:36061567), az egységes szerkezetű Társasházi Alapító Okirat és módosításának Budapest, 2024...

15

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

elkészítésére, ellenjegyzésére, és a földhivatali eljárás lefolytatására, amennyiben a jelen Alapító Okirat hatályba lép. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A Fővárosi Közgyűlés [*] számú, jóváhagyó határozata alapján a jelen Alapító Okiratot átolvasás és értelmezést követően alulírott helyen és időben, a fentiek szerint, mint üzleti akaratával mindenben megegyezőt, az arra felhatalmazott képviselője útján jóváhagyólag írja alá a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. és a DOME Kft.

Megállapítjuk, hogy a Társasház tulajdonostársai az egységes szerkezetű Alapító Okiratot 100%-os, egyhangú határozatukkal elfogadták.

Budapest, 2024.

Budapest, 2024...

16

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOME Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

A Társasház tulajdonostársai

Albetét száma	Tulajdonostárs neve	Külön Tulajdoni Hányad	Közös tulajdoni hányad	Aláírás
5460/0/A/1	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. képv: Borosné Szüts Ildikó Katalin vezérigazgató	1/1	7665/10.000	
5460/0/A/2	DOMÉ Kereskedelmi Kft. képv: Malik Zoltán ügyvezető	1/1	2335/10.000	
Összesen:			10.000/10.000	

Az okiratot ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b) - d) pontjaiban foglaltaknak a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. vonatkozásában való tanúsítására nem terjed ki.

Budapesten, 2024. napján:

Dr. Nagy Zsuzsa Klaudia
ügyvéd
KASZ: 36072505

Budapest, 2024...

17

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOMÉ Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b) - d) pontjaiban foglaltaknak a DOME Kft. vonatkozásában való tanúsítására nem terjed ki.

Budapesten, _____ napján:

Dr. Holczer Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36061567

Mellékletek:

1. számú műszaki melléklet: Változási vázrajzok (Brosig János földmérő mérnök által ..munkaszám alatt készített)
2. számú műszaki melléklet: Helyiség kimutatás és területösszesítő
3. számú műszaki melléklet: Gyógyfürdő kiegészítő létesítmények lista
4. számú műszaki melléklet: Szálloda kiegészítő létesítmények lista

Budapest, 2024...

18

Budapest Gyógyfürdői Zrt.
képv.:
Borosné Szüts Ildikó Katalin
vezérigazgató
Tulajdonostárs
5460/0/A/1

DOME Kft.
képv.:
Malik Zoltán
ügyvezető
Tulajdonostárs
5460/0/A/2

Ellenjegyzem: Budapest, 2024...

Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd

Dr.Holczer Ferenc
ügyvéd