

TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRAT
tervezet

Módosításokkal Egységes Szerkezetben

A TÁRSASHÁZ ELNEVEZÉSE:

**BUDAPEST, XI. KERÜLET KEMENES UTCA 1-5.
SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ**

AZ INGATLAN FEKVÉSE:

1114 BUDAPEST, XI. KERÜLET KEMENES UTCA 1-5.

HELYRAJZI SZÁMA:

5460

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Alulírott

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1034 Budapest, Szőlő utca 38., nyilvántartást vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási száma, cégjegyzékszám: 01-10-043152, adószám: 12165814-2-44, statisztikai számjel: 12165814-9623-114-01, képviseli: Borosné Szüts Ildikó Katalin vezérigazgató önállóan) mint tulajdonostárs 1 (a továbbiakban: **Tulajdonostárs 1** vagy **BGYH**)

DOMÉ Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., nyilvántartást vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbíróság cégjegyzékszám: 01-09-320535, adószám: 26257350-2-41, statisztikai számjel: 26257350-6820-113-01, képviseli: Malik Zoltán ügyvezető önállóan) mint tulajdonostárs 2 (a továbbiakban: **Tulajdonostárs 2** vagy **DOMÉ**, a Tulajdonostárs 1 és a Tulajdonostárs 2 a továbbiakban együttesen: **Tulajdonostársak** vagy **Felek**)

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Előzmények

A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozata alapján a Budapest, XI. kerület, 5460 helyrajzi szám alatt felvett és természetben az 1114 Budapest, XI. kerület, Kemenes utca 1-5. szám alatt lévő ingatlan korábbi tulajdonostársai az ingatlant Társasházzá alakították 2002. július 12. napján kelt és a korábbi tulajdonostársak által aláírt Társasház Alapító Okirat alapján.

Ezt követően 2022. december 19. napján a jelenlegi Tulajdonostársak az Alapító Okiratot módosításokkal egységes szerkezetbe foglalták, majd 2024. december 11. napján a jelenlegi Tulajdonostársak az Alapító Okiratot ismét módosításokkal egységes szerkezetbe foglalták.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: **Társasházi Törvény**) alapján, figyelemmel a Tulajdonostársak között 2025. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésre (a továbbiakban: **Ingatlan Adásvételi Szerződés**) és csereszerződésre (a továbbiakban: **Csereszerződés**), valamint a DOMÉ és a Társasház – képviseletében eljárva a Tulajdonostársak – között 2025. napján létrejött Társasházi közös tulajdon adásvételre (a továbbiakban: **Ingatlan Adásvételi Szerződés Közös Ingatlanrész Tárgyában**) a jelen Alapító Okirathoz 1. számú mellékletként csatolt változási vázrajzra (a továbbiakban: **Változási Vázrajz**), valamint a 2. számú mellékletként csatolt helyiségkimutatásra (a továbbiakban: **Helyiségkimutatás**), és a jogügyletek következményeképpen az egyes albetétek alapterületében, a közös tulajdonban álló ingatlanrészekben bekövetkezett változásokra is, az utolsó Alapító Okirat módosítása óta bekövetkezett jogszabály változásokra, a Tulajdonostársak a Társasház Alapító Okiratát az alábbiak szerint hatályosítják ill. módosítják.

Ezen új Alapító Okirat aláírásával a 2024. december 11-i módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat hatályát veszti. Felek megállapodnak, hogy egymás közötti viszonyukban a korábbi Alapító Okirat 3. sz. mellékletét képező E-01 Telekterület használat

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézi jegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

megosztási rajz és az 1. sz. mellékletét képező Szervezeti és Működési Szabályzat változatlanul hatályban marad.

A társasház II.B. pontban meghatározott albetétei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint önálló ingatlanok – a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – a Tulajdonostársak kizárólagos használatában lévő területek meghatározásával külön tulajdonba kerültek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a Társasházi Törvény, valamint a jelen Alapító Okirat szabályozza.

A Társasház neve: **1114 Budapest XI. kerület Kemenes utca 1-5.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

Felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukban maradnak az ingatlannak a **I-től VII. sorszámig** felsorolt következő építményrészei, berendezései és felszerelései:

- I. Telek: 14.709 m²
- II. A főépület alagsori szintjén elhelyezkedő közlekedő: 10,93 m² (A Változási Vázrajzon III sorszámmal jelölt)
- III. Minden épületszerkezet
- IV. Gépészeti berendezések, felszereltség
Valamennyi gépészeti berendezés és felszereltség közös tulajdonban lévő, amely nem tartozik a külön tulajdonú albetétekhez.
- V. 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, vezetéket.
- VI. A közös tulajdonú felmenő szerkezetekben elhelyezkedő hornyok, áttörések és kürtők függetlenül attól, hogy mely közös helyiséget, vagy valamely albetéthez tartozó helyiséget szolgál.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

VII. Azok a gépészeti általában alapvezetékek, amelyek közös tulajdont, vagy a mindkét albetétet ellátják (esővízejtőcsatorna 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) albetéthez tartozik **7665/10.000**-ed közös tulajdoni hányadrész

5460/0/A/2. hrsz. (Szálloda) albetéthez 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 3. 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).

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

Az egyes épületszerkezetek tekintetében a fő rendeltetés szerinti számítás módja:

- Teherhordó falszerkezeteknél a szerkezetre ható mértékadó terhek megosztása.
- Födémeknél a felette lévő helyiségek mértékadó terheinek megosztása.
- Szigeteléseknél az első védett helyiség(ek) felületének megosztása (pl: Tetőszerkezet héjalása követi az alatta lévő szint használati megosztását, talajnedvesség elleni szigetelésnél a védett padozatok és/vagy oldalfalak megosztása).
- Vezetékeknél a vezeték igényelt kapacitásának megosztása (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 megosztás 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

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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
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 telekterületrészek összesen:	11738 m ²

A kizárólagos használatú területrészeket a 2002. július 12-i Alapító Okirat 3. 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:	<u>2972 m²</u>

A kizárólagos használatú területrészeket a 2002. július 12-i Alapító Okirat 3. 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 Felek kizárják, hogy a 2. számú albetét tulajdonosa ezzel kapcsolatosan többlethasználati 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 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 vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával együtt - természetben megosztva szálloda, illetve gyógyfürdő és strand azok tartozékaival, felszerelésével együtt:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézirtegy mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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 Szűts 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 Kelenföld u. 1-5. alatt elhelyezkedő, a tulajdoni lapon Budapest belterület **5460/0/A/1** helyrajzi szám alatt felvételre került összesen **1.3459 m²** hasznos alapterületű „gyógyfürdő” megjelölésű ingatlan, amely **jelen Alapító Okirat elválaszthatatlan 2. számú műszaki mellékletét képező Helyiségkimutatásban Fürdő elnevezés alatt felsorolt 1.1.-1.593 sorszámon megjelölt helyiségekből, valamint a jelen Alapító Okirat 3. számú műszaki mellékletét képező – hasznos alapterületbe nem beszámítandó – kiegészítő kimutatásban felsorolt helyiségekből áll.**

Az 1. számú albetétéhez tartozik a telek jelen Alapító Okirat II/A/2.1. pontjában meghatározott 11738 m² területének kizárólagos használati joga.

Az 1. számú albetét mindenkori tulajdonosát, birtokosát illeti meg a BGYH és a DOME között 2024. december 11. napján kelt szolgalmi jogot alapító szerződésben meghatározott területekre – a Budapest XI. kerület 5460/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa, birtokosa terhére – alapított átjárási szolgalmi jog.

Az 1. számú albetét mindenkori tulajdonosát, birtokosát terheli a BGYH és a DOME között 2024. december 11. napján kelt szolgalmi jogot alapító szerződésben meghatározott területekre – a Budapest XI. kerület 5460/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa, birtokosa javára – alapított átjárási szolgalmi jog.

Az 1. számú albetétéhez 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.

Az 1. számú albetétéhez 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 területén lévő létesítményeket a jelen Alapító Okirat 2. számú műszaki mellékletét képező Helyiségkimutatás tartalmazza.

2. Gyógyfürdő létesítményei

A 2002. július 12-i Alapító Okirat 3. számú elválaszthatatlan műszaki mellékletét képező felmérési terv E-01 sz. Helyszínrajza c) jelű külön használatú területén 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 bűvőterek stb.) helyezkednek el, amellyel összeépítve létesült az e) jelű

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézirata mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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.).

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 szinti vagy tetőtéri vízszintes elvezetése.

2. számú albetét

DOMÉ 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 a 1114 Budapest XI. Kerület Kemenes u.1-5.szám alatt elhelyezkedő, a tulajdoni lapon Budapest belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvételre került összesen 1.9976 m² hasznos alapterületű „szálloda” megjelölésű ingatlan, amely jelen Alapító Okirat elválaszthatatlan 2. számú műszaki mellékletét képező Helyiségkimutatásban Szálloda elnevezés alatt felsorolt 2.1.-2.1447 sorszámon megjelölt helyiségekből, valamint a jelen Alapító Okirat 4. számú műszaki mellékletét képező – hasznos alapterületbe nem beszámítandó – kiegészítő kimutatásban felsorolt helyiségekből áll.

A 2. számú albetéthez tartozik a telek jelen Alapító Okirat II/A/2.2. pontjában meghatározott 2972 m² terület kizárólagos használati joga.

A 2. számú albetét mindenkori tulajdonosát, birtokosát illeti meg a BGYH és a DOMÉ között 2024. december 11. napján kelt szolgalmi jogot alapító szerződésben meghatározott területekre – a Budapest XI. kerület 5460/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa, birtokosa terhére – alapított átjárási szolgalmi jog.

A 2. számú albetét mindenkori tulajdonosát, birtokosát terheli a BGYH és a DOMÉ között 2024. december 11. napján kelt szolgalmi jogot alapító szerződésben meghatározott területekre – a Budapest XI. kerület 5460/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa, birtokosa javára – alapított átjárási szolgalmi jog.

A 2. számú albetéthez az osztatlan közös tulajdonból 2335/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

A 2. számú albetétet 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.

A 2. számú albetétet 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.

A 2. számú albetétet terheli a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata jogosult javára 33.403.500,-Ft tőke és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog.

A 2. számú albetétéhez tartozó létesítmények:

2. Szálloda

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

2. Gépészeti berendezések, felszereltség

Az albetétéhez 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 albetétéhez tartozik azonban általában minden olyan alapvezeték, amely csak az albetétet szolgálja, de a másik albetétéhez tartozó, vagy közös tulajdonú helyiségen húzódik keresztül, mint ejtő-csatorna, vagy felszálló vezeték és annak általában pince szinti 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 adott albetét mindenkorai tulajdonosa által birtokolt közös tulajdonú területrészek alapján történt. A 2. sz. albetétéhez tartozó erkélyek és teraszok a közös tulajdoni hányad számításánál nem lettek figyelembe véve. Az 1. sz. albetét kizárólagos telekrészén található magasföldszinti és 1. emeleti teraszok, büféterasz és lépcső, alagút, akna, átjáró, udvar a közös tulajdoni hányad számításánál figyelembe lettek véve. A Felek a közös tulajdoni hányad meghatározása során nem vették figyelembe az Ingatlan Adásvételi Szerződés, az Ingatlan Adásvételi Szerződés Közös Ingatlanrész Tárgyában, valamint a Csereszerződés alapján az egyes albetétek vonatkozásában bekövetkező alapterület változásokat.

III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ VISZONYA

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézirata mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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

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 lévő 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).

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.

3. A KÜLÖN TULAJDONBAN LÉVŐ SZÁLLODA, ILLETVE GYÓGYFÜRDŐ ÉS A HOZZÁ TARTOZÓ ÉPÜLETSZERKEZETEK, HELYSÉGEK 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 mindenkorai 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) mindenkorai 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.

4. 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

A Társasházi Törvény 13.§ (3) bekezdése értelmében az olyan társasházban, amelyben legfeljebb 6 (hat) lakás van, a törvény társasház szervezetére vonatkozó szabályai helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Jelen Alapító Okirat aláírásával egyidejűleg a Tulajdonostársak kikötik a Társasházi Törvény szervezeti (közgyűlés, közös képviselő) rendszerének és a Társasházi Törvénynek a Ptk.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kéziratyje mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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 módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat aláírásával 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 Ingatlan Adásvételi Szerződés alapján adásvétel jogcímén, az Ingatlanadásvételi Szerződés Közös Ingatlanrész Tárgyában alapján adásvétel jogcímén és Csereszerződés alapján csere jogcímén történt területek átruházása következtében az 1. és 2. számú albetétek hasznos alapterületét, valamint az osztatlan közös tulajdoni hányadot az alábbiak szerint módosítsa:

5460/0/A/1	hrs.	osztatlan közös tulajdoni hányad: 7665/10000-ed, alapterület: 1.3459 m²
5460/0/A/2	hrs.	osztatlan közös tulajdoni hányad: 2335/10000-ed, alapterület: 1.9976 m²

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A jelen Alapító Okiratban és a Szervezeti Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasházi Törvény, 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 mindenkorai 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,

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

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

Felek jelen Társasházi Alapító Okirat aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvédet (székhely: 1112 Budapest, Irhás árok 30/B., KASZ: 36072505), hogy a jelen Társasházi Alapító Okirat módosítással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje, továbbá, hogy jelen Szerződést a DOME részéről ellenjegyezze. Dr. Nagy Zsuzsa Klaudia ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. BGYH meghatalmazza a Tremmel Ügyvédi Irodát (székhely: 1025 Budapest, Felhévízi utca 31., képviseli: Dr. Tremmel Brigitta ügyvéd, KASZ: 36070638), hogy a jelen Társasházi Alapító Okirat aláírása során a BGYH-t képviselje és az okiratot BGYH részéről ellenjegyezze. Dr. Tremmel Brigitta ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot a Fővárosi Közgyűlés számú határozatával jóváhagyta.

A Felek jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot átolvasás és értelmezést követően alulírott helyen és időben, a fentiek szerint, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

A Felek megállapítják, hogy a Tulajdonostársak módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot 100 %-os, egyhangú határozatukkal elfogadták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

A Társasház tulajdonostársai

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

Mellékletek:

1. számú műszaki melléklet: Változási Vázrajzok (NIVELLUM Kft. [Székhely: 1142 Budapest, Erzsébet királyné utca 57-61., cégjegyzékszám: 01-09-707241] Brosig János földmérő mérnök által munkaszám alatt készített)
2. számú műszaki melléklet: Helyiségkimutatás
3. számú műszaki melléklet: 5460/0/A/1 - Gyógyfürdő kiegészítő létesítmények lista
4. számú műszaki melléklet: 5460/0/A/2 - Szálloda kiegészítő létesítmények lista

[Aláírások a következő oldalon.]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

[ALÁÍRÁSI OLDAL]

Kelt: Budapest, 2025.napján:

DOME Kft.

képv.:

Malik Zoltán

ügyvezető

önállóan

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 BGYH vonatkozásában való tanúsítására nem terjed ki.

Budapest, 2025..... napján:

Dr. Nagy Zsuzsa Klaudia

ügyvéd

KASZ: 36072505

Kelt: Budapest, 2025. napján:

Budapest Gyógyfürdői Zrt.

képv.:

Borosné Szüts Ildikó Katalin

vezérigazgató

önállóan

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 vonatkozásában való tanúsítására nem terjed ki.

Budapest, 2025..... napján:

Tremmel Ügyvédi Iroda

képv.:

Dr. Tremmel Brigitta

ügyvéd

KASZ: 36070638

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.