

## GARÁZS Szabályzat

A természetben Budapest XIII. kerület, Frangepán u. 28-32. alatti, a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott, Budapest, XIII. kerület 27698/3/A/128 és 27698/3/A/129 helyrajzi számon, Frangepán 2020 Társasház néven megépült épület -1 és földszintjén elhelyezkedő teremgarázs albetétek („Garázs”) szabályzata.

Mivel a fent meghatározott helyrajzi szám(ok) alatt nyilvántartásra kerülő Garázs a gépkocsi-beállóhelyet vásárló tulajdonostársak közös tulajdonában van, a tulajdonostársak a Garázs birtoklásának, valamint a Garázs használatának szabályozására, továbbá a Garázssal kapcsolatos egyéb kérdések rendezésére közös megegyezéssel a következő szabályzatot alkotják:

### I. A Használat rendje

1. A Garázs az egyes tulajdonostársak kizárólagos használatban álló parkolóhelyekre, valamint közös használatban álló területekre került felosztásra.
2. Saját parkolóhelyét mindenki köteles a rendszámának (rendszámainak) kiragasztásával vagy más látható (az épületszerkezetet nem károsító) módon, jól láthatóan megjelölni.
3. **A kizárólagos használatban álló parkolóhelyeket csak az arra jogosult tulajdonostárs, illetve az ő írásbeli engedélyével más használhatja.**
4. A tulajdonostárs jogosult arra, hogy a kizárólagos használatában álló parkolóhelyeket üzletszerűen bére adja, üzemeltesse parkolás céljából a jelen szabályzat és a házirend szabályai betartásával.
5. A Garázs közös használatban álló területeit minden tulajdonostárs jelen szabályzatban meghatározott egyenlő feltételek mellett jogosult használni.
6. **A közös használatban álló területeken, így különösen a közös közlekedő területeken a várakozás vagy parkolás tilos, azokat minden tulajdonostárs köteles szabadon hagyni annak érdekében, hogy a garázsban a közlekedés akadálytalan legyen, illetve, hogy minden tulajdonostárs a részére kijelölt parkolóhelyet akadálytalanul megközelíthesse. A garázsba való be-, illetve kihajtónál elhelyezkedő, valamint a garázson belüli rámpán a megállás tilos.**
7. A tulajdonostársak kötelesek a Garázst rendeltetészerűen, mások zavarása nélkül használni. A Garázs kizárólag személygépkocsi, motorkerékpár tárolására szolgál, ettől eltérő célra csak a tulajdonostársak bejegyzésével vehető igénybe.
8. A Garázsban annak szennyezésével járó autószerelés, autómosás (gépjármű takarítás) nem végezhető.
9. A Garázsban gyúlékony, tűzveszélyes anyag nem tárolható. A Garázs tekintetében is kötelesek a tulajdonostársak a Társasház házirendjében szabályozott tűzvédelmi szabályokat betartani.
10. A garázsba biztonsági szelep nélküli LPG üzemű jármű részére tilos a behajtás
- 11.
12. A tulajdonostársak az általuk kizárólagosan használt gépkocsi beállóhelyet nem kerítheti le, oda szekrényt, tároló eszközöket (dobozok) nem helyezhetnek el, azt tárolóként nem használhatják.
13. A Garázsba legfeljebb 2,1 m magas járművek hajthatnak be.
14. A tulajdonostársak mind a kizárólagos használatukban álló parkolóhelyek, mind a közös területek használata során kötelesek a KRESZ szabályait betartani.
15. A garázsban megengedett maximális sebesség 5 km/h.

16. A garázsban felfestett útburkolati jelek és közúti táblák szerinti közlekedés mindenkire kötelező érvényű.
17. A Garázsban a járműveket csak a feltétlenül szükséges ideig lehet beindított állapotban tartani, a járművek motorját a jármű nyugalmi állapotában bármilyen célból (szerelés, várakozás stb.) bekapcsolva hagyni tilos.
18. A Garázs területén bármilyen rendkívüli szennyeződés okozása esetén a szennyeződést az okozó tulajdonostárs saját költségén, a tulajdonostársak lehető legkisebb mértékben történő zavarásával, haladéktalanul eltávolítani köteles. Abban az esetben, ha a szennyeződést az okozója nem távolítja el, úgy azt bármelyik tulajdonostárs az okozó költségén megteheti.
19. A jelen Társasház garázs albetétei a behajtó rámpákon közelíthetőek meg. A Társasház -1 szintjén elhelyezkedő garázs albetétek mindenkori tulajdonosai tulajdoni hányad arányosan megosztva viselik a jelen Társasház - 1 szintjén elhelyezkedő garázs albetét megközelítését szolgáló, az odavezető út, rámpa és kapu fenntartásának, karbantartásának, takarításának, pótlásának költségét.
20. A garázs működtetéséből, karbantartásából eredő mindennemű indokolt költség viselésére a tulajdonostársak kötelesek, a gépjármű beállóhelyek darabszáma szerint.
21. A költségek fedezése céljából a tulajdonostárs köteles a gépjármű beállóhelyek darabszáma alapján számított arányos részét a társasház üzemeltetési számlájára havonta, minden hónap 10. napjáig megfizetni. A befizetett összegek felhasználásáról a közös képviselő az elszámoló közgyűlésen számol be.

## **II. Döntéshozatal, működés**

1. A Garázs működtetésével és fenntartásával kapcsolatos teendők ellátására a tulajdonostársak a Társasház mindenkori közös képviselőjét jelölik ki.
2. A Társasház földszintjén és pinceszintjén kialakított teremgarázs albetétek az Alapító és a parkolóhelyet vásárlók osztatlan közös tulajdonában állnak azzal, hogy a parkolóhelyekhez tartozó tulajdoni hányad mértéke a parkolóhelyek átlagos alapterülete és a teremgarázs közlekedő területeiből egy átlagos parkolóhelyre jutó alapterület figyelembevételével került meghatározásra.
3. A teremgarázs albetétek tulajdonostársait az Alapítóval kötött – jogutódokra is kiterjedő hatályú – szerződésben megjelölt parkolóhely kizárólagos használati joga, valamint a teremgarázs közös közlekedő útvonalainak használati joga illeti meg. Saját kizárólagos használatú parkolóhelyét minden tulajdonostárs szabadon használhatja és hasznosíthatja.
4. A teremgarázs albetétek azon területén és helyiségein, amelyre nem vonatkozik más tulajdonostárs kizárólagos használati joga vagy nem minősül közös közlekedő területnek, az Alapítónak (mint az értékesítésre nem került tulajdoni hányad tulajdonosának) áll fenn kizárólagos használati joga. Ezen területeket és helyiségeket az Alapító szabadon jogosult használni, hasznosítani, vagy erre harmadik személynek jogot biztosítani.
5. A teremgarázs ingatlanok használatával és karbantartásával járó költségek a teremgarázs tulajdonosokat terhelik, amelyek fedezetét elsősorban a parkolóhelyek után fizetendő közös költség képezi. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai irányadóak.
6. A Társasház közgyűlésén a teremgarázs albetétek szavazati jogát – a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntés kivételével – az albetét többségi tulajdonával rendelkező tulajdonostársa, vagy többségi tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs hiányában, az albetét tulajdonostársainak tulajdoni hányad szerinti többsége által választott, meghatalmazott képviselő gyakorolja.

### III. A tulajdoni hányad értékesítése, elővásárlási jog

1. Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet. A tulajdonostárs saját tulajdoni illetőségét a társasházban külön tulajdoni illetőséggel nem rendelkező személyek részére is jogosult értékesíteni, illetve bérbe adni.
2. A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.
3. Abban az esetben, ha bármelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát adásvétel útján átruházni kívánja, úgy az adásvételi szerződést köteles a többi tulajdonostársnak megküldeni az alábbiak szerint:
  - Mivel a Garázs albetét a tulajdonostársak közös tulajdonát képezi, a Tulajdonostársak kötelesek a közös képviselőnek írásban bejelenteni a harmadik személy részére történő eladási szándékukat és a kapott vételi ajánlatot (vagy előszerződést, a gépkocsi beállóhelyre vonatkozó adásvételi szerződést) a Garázs bejárat hirdetőtáblájára, valamint a lépcsőház földszinti hirdetőtáblájára, jól látható helyre kifüggeszteni. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő a vételi ajánlatnak a hirdetőtáblára történő kiakasztás napját követő nappal kezdődik. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő a vételi ajánlat kifüggesztésének napját követő naptól számított 7 (hét) naptári nap. Az elővásárlási jog jogosultjai elővásárlási jogukat ezen határidőn belül gyakorolhatják az Eladóhoz intézett írásos nyilatkozatban, melyet az elővásárlási jogot gyakorló tulajdonostárs köteles a közös képviselő részére is megküldeni. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, azt úgy kell tekintetni, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogukkal nem kívántak élni. A vételi ajánlat kifüggesztésének tényét, valamint az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát, valamint azt a tényt, hogy elővásárlási jogával egyetlen tulajdonostárs sem kívánt élni, a közös képviselő írásban igazolja Eladó felé.
4. Abban az esetben, ha a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala a tulajdonosváltozást a tulajdonosok nagy száma miatt a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatai nélkül is bejegyzi, úgy azt a tulajdonostársak is elfogadják, és a továbbiakban nem hivatkoznak arra, hogy elővásárlási jogukkal nem élhettek.

### IV. Szankciók

1. Amennyiben a tulajdonostárs a jelen szabályzat I. fejezetében foglalt rendelkezéseit megsérti, hibás teljesítés miatti kötbért köteles megfizetni a többi tulajdonostársnak. A kötbér mértéke az I. fejezet megsértése esetén 10.000,- Ft minden egyes jogsértésre, folyamatos jogsértés esetén naponta fizetendő.
2. A I. 3. és 6. pontja szerinti előírások megsértése esetén a parkolóhely tulajdonosa jogosult a parkolóhelyének jogszerű használatát akadályozó járműre kerékbilincset felszerelni az alábbi feltételekkel:
  - 2.1. a kerékbilincs eltávolításáért a szabálytalan jármű tulajdonosa (üzembentartója/használója) 30.000,- Ft + ÁFA díjazás megfizetésére köteles;
  - 2.2. a kerékbilincs eltávolítására a 2.1. pont szerinti díj megfizetése esetén, munkanapokon 8h -15.30h között, az erre irányuló bejelentést követő 2 órán belül, munkaidőn túl vagy munkaszüneti napon tett bejelentés esetén pedig a következő munkanap 10h-ig kerül sor;
  - 2.3. a kerékbilincs alkalmazása a szabálytalan jármű tulajdonosával szembeni egyéb polgári jogi igények érvényesítését nem korlátozza illetve nem zárja ki.

Budapest, 2022. 12. 08.

Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap  
4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.  
Adószám: 18220382-2-09  
Erste B.: 11600006-00000000-50261248

Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap  
képviselet: a Divinus Zrt.  
Kéri Attila vezérigazgató  
Alapító/többségi tulajdonos

