

## **TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

### **Módosítása Egységes Szerkezetbe Foglaltan**

Central Offices

Palóczy László utca 1/B. szám alatti „B” épület Társasház

A **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/B. alatt található önálló építmény ingatlan tulajdonosa elhatározza, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseinek megfelelően a már bejegyzett társasházat és annak alapító okiratát a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratba foglalt tartalommal és az alapító okirathoz mellékelt szintenként változási vázrajzok, mint alaprajzok, területkimutatás és helységlista, valamint hatósági bizonyítvány szerint módosítja és a Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/B. alatt található önálló építmény ingatlanon önálló társasházat hoz létre és társasháztulajdont létesít.

### **I. A TULAJDONOSTÁRSÁK ADATAI**

A tulajdonos személyi adatait, a külön tulajdonát képező ingatlan helyrajzi számát, és egyéb azonosítóját az alapító okirat VII. fejezete tartalmazza.

### **II. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK**

1. Az önálló építmény ingatlan adatai:

Az önálló építmény ingatlan a **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B hrsz.** alatt van nyilvántartva, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/B. alatt található.

2. Az épület megjelölése:

Az alapító okirathoz csatolt változási vázrajzok, mint alaprajzok, területkimutatás és helységlista, valamint hatósági bizonyítvány szerint megvalósult, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportból álló társasház, szabadon álló beépítési móddal, összkomfortos használhatósági fokozattal.

### **III. TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓK NYILATKOZATA**

Az I. fejezetben megjelölt tulajdonos a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:18. § (2) bek, valamint az 5:85. § alapján elhatározza, hogy a már bejegyzett társasházat és annak alapító okiratát módosítja és a II. fejezetben körülírt önálló építmény ingatlanon önálló társasházat hoz létre és társasháztulajdont létesít oly módon

- az egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportok külön tulajdonba, míg
- a külön tulajdonba nem tartozó épületrészek, – amelyek megosztott használatát és birtoklását a tulajdonostársak egymás részére a jelen alapító okiratban meghatározott tartalommal, illetve feltételekkel kölcsönösen biztosítják – közös tulajdonba kerülnek.

### **IV. KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ VAGYONRÉSZEK**

Közös tulajdonba kerülnek az alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések:

#### **Az önálló építmény galéria szintjén:**

- I. Előtér
- II. WC
- III. Közlekedő
- IV. Közlekedő
- V. Zuhanyzó
- VI. Hőközpont Szélfogó

**Az egész önálló építmény vonatkozásában:**

- VII. Épület alapja, lábazata, teherhordó falak, az önálló helyiségcsoportokat elválasztó falszerkezetek, a közös épületrészek nyílászáró szerkezetei
- VIII. Födémek és a lapostetőszerkezet az összes tartozékaival
- IX. Külső vakolat, díszvakolat
- X. A fal síkjában lévő csapadékvíz-elvezető csatornák
- XI. Gázvezetékek a gázfogyasztó készülékek elzárójától a főelzáróig
- XII. Szennyvízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok egyéni ágvezetékéig
- XIII. Víz alapvezetékek
- XIV. Az épület elektromos megtáplálását biztosító fővezeték szakasz és tartozékai az árammérő óráig
- XV. Az épület üzemeltetéséhez szükséges, az épület leltárába felvett tartozékok (szeméttároló kuka, konténer stb.)

**V. A KÜLÖN TULAJDON TÁRGYAI ÉS TULAJDONI HÁNYADOK**

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek természetben megosztva az alábbi nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportok:

**Az önálló építmény pince- és galéria szintjén:**

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B/1** helyrajzi számú, tároló megnevezésű, 312 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely áll tároló, tároló, tároló, tároló, tároló, közlekedő és tároló helyiségekből és a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 312/1605 eszmei tulajdoni hányaddal, Pince és galéria szint alatt.

**Az önálló építmény földszintjén:**

2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B/2** helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 321 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely áll közlekedő, iroda, iroda, iroda, iroda, iroda, iroda, iroda, tároló, előtér, iroda és teakonyha helyiségekből és a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 321/1605 eszmei tulajdoni hányaddal, Földszint alatt.

**Az önálló építmény I. emeletén:**

3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B/3** helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 324 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely áll közlekedő, iroda, iroda, iroda és iroda helyiségekből a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 324/1605 eszmei tulajdoni hányaddal, I. emelet alatt.

**Az önálló építmény II. emeletén:**

4. A változási vázrajzon 4. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B/4** helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 324 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely áll közlekedő, iroda, iroda, iroda, közlekedő és iroda helyiségekből a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 324/1605 eszmei tulajdoni hányaddal, II. emelet alatt.

**Az önálló építmény III. emeletén:**

5. A változási vázrajzon 5. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B/5** helyrajzi számú, iroda megnevezésű, 324 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely áll közlekedő, iroda, iroda, iroda és iroda helyiségekből a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 324/1605 eszmei tulajdoni hányaddal, III. emelet alatt.

**VI. AZ ESZMEI TULAJDONI HÁNYADOK SZÁMÍTÁSÁNAK MÓDJA**

A külön tulajdon tárgyait az osztatlan közös tulajdonból megillető eszmei tulajdoni hányadok számításának módja akként történik, hogy az eszmei hányadokat kifejező természetes tört szám

- nevezője a társasházi ingatlanban található összes, külön tulajdonba kerülő ingatlan hasznos alapterületének együttese
- számlálója az adott külön tulajdonba kerülő ingatlan hasznos alapterülete

## VII. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSEK

Az ingatlan jelen pontban megjelölt tulajdonosa kéri az ingatlan fekvése szerint illetékes Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy a már bejegyzett társasház és annak alapító okirata módosítását és a II. fejezetben körülírt **önálló építmény ingatlanon önálló társasházat létrehozását és társasháztulajdont létesítését** a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratba foglalt tartalommal és az alapító okirathoz mellékelt szintenként változási vázrajzok, mint alaprajzok, területkimutatás és helysége lista, valamint hatósági bizonyítvány szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék oly módon, hogy

- a közös tulajdonba kerülő részeket a törzsbetétben, míg
- a külön tulajdonba kerülő nem lakás célú helyiségcsoportokat a közös tulajdonból az egyes ingatlanokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányaddal együtt albetétekben, önálló ingatlanokként vegye nyilvántartásba, és ezek vonatkozásában a tulajdonjogot az alábbi tulajdonos javára jegyezze be, társasház alapítás jogcímén.

A társasház neve: **Central Offices Palóczy László utca 1/B. szám alatti „B” épület Társasház**

A társasház tulajdonosa:

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 3525 Miskolc, Városház tér 8., Adószám: 24840707-2-42, KSH szám: 24840707-6820-113-01)

## VIII. A földrészlet használatával kapcsolatos jogok és kötelezettségek és szolgalmi jogok

Az alapító rögzíti, hogy a társasháztulajdon a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:18. § (2) bek. valamint az 5:85. § (2) bek. alapján a **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B hrsz.** alatt nyilvántartott, irodák és tároló megnevezésű, **önálló építményként** bejegyzett, 1707 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/B. alatt található ingatlanon kerül megalapításra, mely ingatlant a Miskolc, I. ker., belterület 2667/2 hrsz alatt nyilvántartott, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/C. alatt található ingatlant terhelő **földhasználati jog illeti az irodák és tároló önálló építmény fennállásáig, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:145. § alapján.**

Az alapító rögzíti továbbá, hogy a Miskolc, I. ker., belterület 2667/2 hrsz alatt nyilvántartott, üzlet, beépített terület és udvar megnevezésű, 6458 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/C. alatt található ingatlan (a továbbiakban **földrészlet ingatlan**) nem kerül a jelen alapító okiratban szabályozott társasház osztatlan közös tulajdonába és a társasházközösséget, illetve a társasházban kialakított külön tulajdonú ingatlanok mindenkorai tulajdonosait földhasználati jog illeti meg az alapító okirat mellékletét is képező és az ingatlan-nyilvántartásba az önálló építmény bejegyzéséhez csatolt földmérési változási vázrajz szerint.

A földrészlet ingatlan használatával kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:19. § (1) bek. alapján a társasházi alapító okirat jelen VIII. fejezete szabályozza.

1. Az önálló építményeken alapított társasházakat és azok mindenkorai tulajdonosait megillető földhasználati jog:

Az „A” jelű épület társasházat, önálló építményt és annak mindenkorai tulajdonosait kizárólagos földhasználati jog illeti meg a földrészlet ingatlanak a társasházi épület által elfoglalt területére és a társasházi épület megközelítését szolgáló közlekedő útvonalak területére, amely a földhasználati jogot szabályozó **vázrajzon I. számmal** kerül jelölésre.

A „B” jelű épület társasházat, önálló építményt és annak mindenkorai tulajdonosait kizárólagos földhasználati jog illeti meg a földrészlet ingatlanak a társasházi épület által elfoglalt területére és a társasházi épület megközelítését szolgáló közlekedő útvonalak területére, amely a földhasználati jogot szabályozó **vázrajzon II. számmal** kerül jelölésre.

2. A „C” jelű épületet megillető földhasználati jog:

A „C” jelű épületet és annak mindenkori tulajdonosait az „A” és „B” jelű épület társasházakat, önálló építményeket megillető és a fentiekben megjelölt földhasználati joggal érintett területek kivételével az egész földrészlet ingatlan teljes területére illeti meg a földhasználati jog a saját tulajdonjog alapján, amely a földhasználati jogot szabályozó **vázrajzon III. számmal** kerül jelölésre.

3. A földrészlet ingatlanon fennálló földhasználati joggal érintett területek karbantartásának és gondozásának költségei viselése:

A társasházat és annak mindenkori tulajdonosait, továbbá a földrészlet ingatlanon elhelyezett további építmények tulajdonosait megillető földhasználati joggal érintett területek karbantartásának és gondozásának költségei azt a társasházközösséget, illetve tulajdonost terhelik, aki az adott területet használja.

4. A földrészlet ingatlan mindenkori tulajdonosainak rendelkezési joga a földrészlet ingatlannal:

A földrészlet ingatlannak a jelen fejezetben szabályozottak szerint a társasházakat, továbbá az egyes külön tulajdonú társasházi ingatlanok mindenkori tulajdonosait megillető kizárólagos földhasználati joggal nem érintett részével a földrészlet ingatlan tulajdonosai szabadon rendelkezhetnek, saját döntésük alapján hasznosíthatják.

## IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések, illetve abból eredő, a tulajdonostársakat megillető jogok és kötelezettségek minden tulajdonostársra, illetve azok jogutódaira is vonatkoznak.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv., valamint a 2013. évi V. tv. – Ptk. rendelkezései az irányadóak.

Felek az alapító okirattól eredő vitás kérdéseket igyekeznek tárgyalásos úton, megegyezéssel rendezni.

Kelt: Miskolcon, 2025. február 13. napján

.....  
Miskolc MJ Város Önkormányzata tulajdonos alapító  
képviselőjében Tóth-Szántai József polgármester

Az alapító okiratot Miskolcon, 2025. február 13. napján ellenjegyzem:

Fülöp Ügyvédi Iroda

Dr. Fülöp Tamás ügyvéd

KASZ:360603001

3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 9.1.