

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
Módosítása Egységes Szerkezetbe Foglaltan
Central Store
Palóczy László utca 1/C. szám alatti Társasház

A **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/C. alatt található 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.

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 ingatlan adatai:

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

2. Az épület megjelölése:

Az alapító okirathoz csatolt változási vázrajzok, mint alaprajzok, területkimutatás és helységlista, valamint hatósági bizonyítvány szerint megvalósult, 1 db lakás és 2 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 **ingatlanon már meglévő társasházban**

- az egyes lakások és 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:

A földszinten:

I. Közlekedő

Az egész ingatlan vonatkozásában:

- II. Földrészlet, udvar 6458 m²
- III. Épület alapja, lábazata, teherhordó falak, az önálló helyiségcsoportokat elválasztó falszerkezetek, a közös épületrészek nyílászáró szerkezetei
- IV. Födémek és a lapostetőszerkezet az összes tartozékaival
- V. Külső vakolat, díszvakolat
- VI. A fal síkjában lévő csapadékvíz-elvezető csatornák
- VII. Gázvezetékek a gázfogyasztó készülékek elzárójától a főelzáróig

- VIII. Szennyvízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok egyéni ágvezetékéig
 IX. Víz alapvezetékek
 X. Az épület elektromos megtáplálását biztosító fővezeték szakasz és tartozékai az árammérő óráig
 XI. 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 lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportok:

Az ingatlan pinceszintjén:

1. A változási vázrajzon 1. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/C/1** helyrajzi számú, raktár megnevezésű, 285 m² alapterületű ingatlan, mely csőalagút, raktár, tároló, előtér, szellőző gépház, tároló, lépcsőfeljáró, raktár, gázmérő helyiség, felvonó, közlekedő, raktár és raktár helyiségekből és a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 285/1348 eszmei tulajdoni hányaddal, Pinceszint alatt.

Az ingatlan földszintjén:

2. A változási vázrajzon 2. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/C/2** helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 41 m² alapterületű ingatlan, mely áll előtér, konyha, szoba, szoba, fürdő és WC helyiségekből a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 41/1348 eszmei tulajdoni hányaddal, Földszint/1. alatt.
3. A változási vázrajzon 3. számmal jelölt, **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/C/3** helyrajzi számú, konyha megnevezésű, 1022 m² alapterületű ingatlan, mely áll
 - a földszinten: előtér, konyha, raktár, mosogató, mosogató, tálaló, nagyterem, közlekedő, kézmosó, WC, kézmosó, WC, tároló, előtér, előtér, raktár, öltöző, öltöző, tároló, közlekedő, színpad, közlekedő, raktár, közlekedő, öltöző, zuhanyzó, öltöző, előtér, WC, előtér, előtér, előtér, WC, zuhanyzó, öltöző, előtér, iroda, tároló, öltöző, közlekedő, előtér, hűtő, gépház, raktár, hűtő, hús előkészítő, zöldség előkészítő, konyha, raktár, közlekedő, tároló és felvonó
 - a galéria szinten: öltöző, vetítő gépház, tároló, tároló és tároló helyiségekből és a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1022/1348 eszmei tulajdoni hányaddal, földszint/1. alatt.
 helyiségekből a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1022/1348 eszmei tulajdoni hányaddal, Földszint/2. 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 ingatlanon társasházat létrehozását és társasháztulajdont létesítését a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratba foglalt tartalommal és az alapító okirathoz mellékelte szintenként változási vázrajzok, mint alaprajzok, területkimutatás és helységi lista, valamint hatósági bizonyítvány szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék oly módon, hogy

- a közös tulajdonba kerülő részeket a törzsbeírtban, míg

- a külön tulajdonba kerülő *lakásokat és 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 Store Palóczy László utca 1/C. szám alatti Társasház**

A társasház tulajdonosai:

AVALON CENTER Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 126., Cégjegyzékszám: 01-09-273375, Adószám: 24840707-2-42, KSH szám: 24840707-6820-113-01)

VIII. A földrésztlet 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 hrsz.** alatt nyilvántartott, üzlet, beépített terület és udvar megnevezésű, 6458 m² alapterületű, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/C. alatt található ingatlanon kerül megalapításra, mely ingatlan a

- **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/A hrsz.** alatt nyilvántartott, szálláshely és lakások megnevezésű, **önálló építményként** bejegyzett, 3998 m² alapterületű, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/A. alatt található ingatlant illető
- **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/B hrsz.** alatt nyilvántartott, irodák és tároló megnevezésű, **önálló építményként** bejegyzett, 1707 m² alapterületű, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/B. alatt található ingatlant illető

földhasználati jog terheli az önálló építmények fennállásáig, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:145. § alapján, az alapító okirat mellékletét is képező és az ingatlan-nyilvántartásba az önálló építmény bejegyzéséhez csatolt földmérési változási vázrajz szerint.

A földrésztlet 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 mindenkori tulajdonosait megillető földhasználati jog:*

Az „A” jelű épület társasházat, önálló építményt és annak mindenkori tulajdonosait *kizárólagos földhasználati jog* illeti meg a földrésztlet 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 mindenkori tulajdonosait *kizárólagos földhasználati jog* illeti meg a földrésztlet 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 földrésztlet ingatlan teljes területére illeti meg a földhasználati jog a saját tulajdonjog alapján, amely a földhasználati jogot szabályozó **vázrajzon III. számmal** kerül jelölésre.

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

A társasházat és annak mindenkori tulajdonosait, továbbá a földrésztlet 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 ingatlanok 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.

5. Szolgalmi jog alapítása:

A **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2/A hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 3525 Miskolc, Palóczy László utca 1/A. alatt található Central Residence Palóczy László utca 1/A. szám alatti „A” épület Társasház, az önálló építményt (**uralkodó ingatlan**) és annak mindenkori tulajdonosait **átjárási szolgalm** illeti meg a **Miskolc, I. ker., belterület 2667/2 hrsz.** alatti földrészlet ingatlan és az azon elhelyezett „C” jelű építmény terhére (**szolgáló ingatlan**) az „A” épület északi hátsó homlokzatán nyíló ajtón és tűzlépcsőn (menekülési útvonal) történő közlekedés céljából a „C” épület tetején keresztül az udvaron át.

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

.....
AVALON CENTER Kft tulajdonos alapító
képviselőként Tóth Róbert ügyvezető

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.