

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

a

3525 Miskolc I. ker. Dózsa György utca 2. szám alatt lévő
2667/2 helyrajzi számú
ingatlan társasházzá való alakításához

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat (3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján - 2012. december 1. napjától érvényes és hatályos általános meghatalmazás és megbízással az Önkormányzat képviselőjében eljárva - a MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zrt. (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 21.) a miskolci ingatlan-nyilvántartásban 1/1 arányban a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) tulajdonában álló, a természetben **Miskolc I. kerület Dózsa György utca 2. szám** alatt található **2667/2 helyrajzi számon nyilvántartott** ingatlanra a 2003. évi CXXXIII. törvény alapján

t á r s a s h á z t u l a j d o n t alapít az alábbiak szerint.

I. Ingatlannyilvántartási adatok:

Helyrajzi száma:	2667/2 belterület
Telek nagysága:	6.458 m²
Az ingatlan helye:	3525 Miskolc I. kerület Dózsa György utca 2. szám
Az ingatlan tulajdonosa:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Tulajdoni hányad:	1/1
Tul. lap III. rész:	ÉMÁSZ vezetékJog az ingatlan területéből a Miskolc Központi alállomás 1. sz. 10 kV-os vezetékhálózata 189 m ² , Miskolc Központi alállomás 2. sz. 10 kV-os vezetékhálózata 210 m ² , Miskolc Kelet alállomás 1. sz. 35 kV-os vezetékhálózata 19 m ² területet érint.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportok száma: **2 db**

II. Közös tulajdonban maradó részek:

- I. Telek: 6.458 m² épület körüli járdákkal, külső lépcsőkkel, térburkolatokkal
- II. Előtér (2,70 m² (5,40 m²*05))
- III. Szélfogó (11,33 m²)
- IV. Előcsarnokok (55,55 m²)
- V. Közlekedő (87,89 m²)
- VI. Porta (7,24 m²)
- VII. Villamos kapcsoló helyiség (5,90 m²)
- VIII. Hőközponti előtér helyiségcsoport (103,36 m²)
- IX. Cső alagút (27,41 m²)

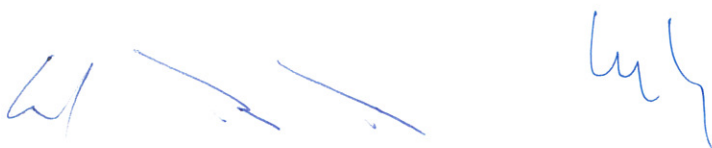
- X. Az épület alapja, lábazata, teherhordó fő; tartó, határoló, valamint az önálló albetéteket egymástól és a közös tulajdonú helyiségektől elhatároló kitöltő-, illetve válaszfalai
- XI. Födémek és tetőszerkezetek az összes tartozékaival
- XII. Szellőzők, vízszigetelések, horganylemez fallefedések, hajlatbádorgozások
- XIII. Az épületek komplett villámvédelmi rendszere
- XIV. Homlokzatok, felületképzések (kivéve, az önálló albetétek nyílászárói)
- XV. Ivóvízhálózat alap- és felszálló vezetékai és annak tartozékai az ivóvíz bekötő vezetéknek a telekhatártól (illetve a vízmérőórától) az albetétekbe történő elágazásokig tartó szakasza
- XVI. Szennyvízhálózat alap- és ejtővezetékei, valamint annak tartozékai a szennyvíz bekötő vezetéknek a telekhatártól az albetétekbe történő elágazásokig tartó szakasza
- XVII. Az épületek csapadékvíz összegyűjtő és elvezető rendszere a közműhálózatba való becsatlakozásig
- XVIII. Elektromos vezeték és szerelvények az önálló albetétek biztosító táblájától, vagy a közös használatú helyiségek esetén a fogyasztótól az épület megtáplálásának pontjáig
- XIX. Udvari térvilágítás vezetékai és berendezései
- XX. Gázellátást szolgáló gázvezetékek a gázmérő óráig tartó szakasza
- XXI. A táv-központifűtés és melegvízellátás fogyasztói - a cirkulációs vezetékekkel együttes - hálózata szerelvényeivel és berendezéseivel együtt a csatlakozási ponttól az önálló albetétekben lévő (fogyasztó által használt) hőleadó készülékekig, illetve a használati melegvíz hálózatánál az albetétekbe történő elágazásokig
- XXII. Az épület eddig fel nem sorolt, de az üzemeltetéséhez szükséges leltárba vett tartozékai /pld. hulladéktároló edény (kuka), tető létrák, stb./

III. Külön tulajdonba kerülő részek:

A társasházzá alakulás során külön tulajdonba kerülnek az alább meghatározott nem lakáscélú helyiségek a közös tulajdon körébe nem tartozó összes épületszerkezettel és berendezéssel - mint külön tulajdonuk alkotórészeivel - a következők:

1./ A terven 1. számmal jelölt Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatti „A” és „B” jelű épülettömbökben lévő **5692 m²** alapterületű **irodai** célra szolgáló helyiségcsoportok, a hozzá tartozó közös tulajdonban maradó részekből 8336/10000 részzilletőséggel, továbbá az F-3 jelű rajzon 1-es számmal jelölt közös tulajdonú udvarból 111,60 m² földterület kizárólagos használatára jogosult.

2./ A terven 2. számmal jelölt Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatti „C” jelű épülettömbben lévő **1136 m²** alapterületű **konyha céljára** szolgáló helyiségcsoportok, a hozzá tartozó F-2 jelű rajzon 2-es számokkal jelölt 66,00 m² szellőző gépházal és 10,33 m² gázmérő helyiséggel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 1664/10000 részzilletőséggel.



IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Az alapítók kéri, s visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják, hogy a jogutódokra is kiterjedő hatállyal a társasház megalakítását az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv az alábbiak szerint jegyezze be:

- a./ A Miskolc I. kerület belterületi ingatlan-nyilvántartásban **2667/2** hrsz. alatti ingatlanra társasház megjelöléssel a jelen okirat II. pontjában I–XXII. sorszám alatt felsorolt - közös tulajdonban maradó épületrészeket egyesítse az ingatlan törzslapján.
- b./ Az alapító okirat III. pontjában felsorolt „A”, „B” és „C” jelű épülettömbökben lévő 1-2-ig sorszámozott nem lakás célú helyiségcsoportokat a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni hányaddal együtt, külön-külön ingatlanonként **2667/2/A/1-2.** helyrajzi számmal a társasházi külön lapokra, mint önálló albetéteket jegyezze be és azokra a tulajdonjogot változtatlanul:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

3525 Miskolc, Városház tér 8.

javára kérjük bejegyezni.

V. A Társasház szervezete, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

V/1. Tulajdonviszonyok

- ***tulajdoni hányad (részilletőség) meghatározásának módja***

A társasház alapítása során a műszaki leírás mellékletét képező tervdokumentáció szerinti alapterületek minden helyiség vonatkozásában 1-es szorzóval kerültek figyelembevételre.

- ***közös tulajdon***

- Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, földrészlet /telek/, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

- Az épületszerkezet, az épület biztonságát /állékonyságát/, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az külön tulajdonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoporton belül van.

V/2. Tulajdonosok jogai

- A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

- A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.
 - A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.
- Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

V/3. Tulajdonostársak kötelezettsége

- Fenntartani a külön tulajdonában álló nem lakáscéljára szolgáló ingatlanát.
- A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt használó személy, valamint az, akinek nem lakáscéljára szolgáló ingatlanának használatát átengedte, betartsa a tulajdonostársakat a külön tulajdonok tekintetében megillető jogokat.
- Lehetővé tenni és tőnni, hogy a külön tulajdonú nem lakáscéljára szolgáló ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül.
- A közösség köteles megtéríteni az előző pont szerinti beavatkozással okozott kárt.
- Az önálló albetétben tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét.

V/4. Szervezeti - Működési Szabályzat

- A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.
- A szervezeti-működési szabályzatnak - a törvény keretei között - tartalmaznia kell:
 - a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
 - b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
 - a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
 - c) a társasházi lakóépület házirendjére,
 - d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,

- e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
 - f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira
- vonatkozó részletes szabályokat.
- A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.
 - A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

VI. Értelmező rendelkezések

- *fenntartás*: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás
- *üzemeltetés*: a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése estén működésének biztosítása
- *karbantartás*: a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

- hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
 - időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
 - tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka
- *felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási, építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

A felújítás lehet:

- *teljes felújítás*: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- *részleges felújítás*: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- *korszerűsítés*: a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése,
- *rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások*: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, karbantartás és felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épület berendezés létesítésével járnak.

VII. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló, 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Miskolc, 2013. március 25.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőtében eljárva

Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt.

képviseli:

VÁROST ÉPÍTÜNK
MIK ZRT.
MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

.....
Szélyes Domokos
vezérigazgató

Ellenjegyzem:

Miskolc, 2013. március 25.

.....
dr. Cserbáné Dr. Papp Éva
ügyvéd