



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/212-45/2023.

Javaslat a Forgách Antal telepi épületek társasházzá nyilvánításra

Tisztelt Közgyűlés!

A TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószerű „Forgách-telepi városrehabilitáció” projekt (továbbiakban: Projekt) keretén belül a Forgách telepi kolónia épületek felújításra kerültek. A beruházás során az épületegyüttesekben összesen 32 db lakás és 1 db közösségi tér került kialakításra.

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a projekttel érintett akció területen indikátor mutatóként vállalta a „helyreállított lakóegységek száma” mutatót. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 105.§-ában foglaltak, valamint a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program C040 azonosítószerű indikátor definíciós lapon rögzítettek szerint egy lakóegységnek számít az a lakás, amely saját helyrajzi számmal és lakhatási engedéllyel rendelkezik.

A projekt fizikai befejezésének időpontjában – az irányító hatóság 2023. november 30. napján határozta meg - az indikátor teljesülésére vonatkozó iránymutatását kimerítően teljesítő, igazoltan készre jelenthető indikátorérték nem más, mint a pályázati forrásból felújított lakóegységek saját helyrajzi számmal való ellátása, amely a lakóépületek társasházzá alakításával valósítható meg.

Az akció terület magába foglalja a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló Salgótárján, 4923 és a 4924/1 hrsz.-ú ingatlanokat. A 4923 hrsz.-ú ingatlanon található 5 db épületben (épületek jelenlegi címe: Forgách Antal út 104/A, 104/B, 106/B, 104/D, 106/D) 18 db lakás, 1 db nem lakáscélú egység úgynevezett közösségi tér, míg a 4924/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő 5 db épületben (épületek jelenlegi címe: Forgách Antal út 108/A, 108/B, 108/D, 110/D, 2/C) 14 db lakás kialakítására és felújítására került sor, így a lakóegységek száma 32 db, mely megegyezik a vállalt indikatori mutatóval. A két ingatlanon elhelyezkedő lakóépületek számának megfelelően 5-5 társasház alapítása szükséges az indikatori érték teljesüléséhez.

A Projekttel érintett területen több lakóépület elbontására, valamint burkolt lakóút építésére került sor, ezért indokolt az épületek házszerűsítésének megváltoztatása. A telep közterületi megnevezése Forgách Antal útról Forgách Antal telepre fog változni, míg az akció területen elhelyezkedő ingatlanok házszerűsítése 1-től kezdődően kerül meghatározásra. A társasházi alapító okirat és annak mellékletei ezen új címek alkalmazásával készültek el. A műszaki munkarészeket az ingatlanügyi hatóság lezáradékolta.

A Salgó Vagyon Kft., mint ingatlankezelő javasolja a Salgótárján, 4923 és a 4924/1 hrsz.-ú ingatlanokon található lakóépületeknek társasházzá alakítását a pályázati feltételek maradéktalan teljesítése érdekében az alábbiak szerint:

- a Salgótárján, Forgách Antal telep 2. szám alatti 4 lakásos épület, elnevezése: Salgótárján, Forgách Antal telep 2. Társasház

- a Salgótarján, Forgách Antal telep 4. szám alatti 4 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 4. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 5. szám alatti 2 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 5. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 7. szám alatti 2 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 7. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 9. szám alatti 2 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 9. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 6. szám alatti 1 nem lakáscélú helyiség és 2 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 6. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 8. szám alatti 4 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 8. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 10. szám alatti 4 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 10. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 11. szám alatti 4 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 11. Társasház
- a Salgótarján, Forgách Antal telep 13. szám alatti 4 lakásos épület, elnevezése: Salgótarján, Forgách Antal telep 13. Társasház

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.


Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése, mint a Salgótarján, 4923 és 4924/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa, a 4923 hrsz.-on (Forgách Antal telep 6., 8., 10., 11., 13.) Salgótarján, Forgách Antal telep 6. Társasház, Salgótarján, Forgách Antal telep 8. Társasház, Salgótarján, Forgách Antal telep 10. Társasház, Salgótarján, Forgách Antal telep 11. Társasház és Salgótarján, Forgách Antal telep 13. Társasház elnevezéssel öt, valamint 4924/1 hrsz.-on (Forgách Antal telep 2., 4., 5., 7., 9.) Salgótarján, Forgách Antal telep 2. Társasház, Salgótarján, Forgách Antal telep 4. Társasház, Salgótarján, Forgách Antal telep 5. Társasház, Salgótarján, Forgách Antal telep 7. Társasház és Salgótarján, Forgách Antal telep 9. Társasház elnevezéssel szintén öt különálló társasházat alapít.
2. A Közgyűlés jóváhagyja a Salgótarján, Forgách Antal telep 2., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 13. szám alatti 4923 és 4924/1 hrsz.-ú ingatlanok Társasházalapító okiratait az 1.-10. mellékletek szerint.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a társasház alapítás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésére irányuló eljárásban teljes jogkörrel képviselje Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatát.

Határidő: értelemszerűen
Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

SALGÓ VAGYON KFT.
 3100 Salgótarján,
 Munkásotthon tér 1.
 2.

Salgótarján, 2023. november 14.


 Méhes András
 ügyvezető igazgató

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4924/1 hrsz.** belterületi 1.3230 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 2. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 2.
4. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födém szerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III.
KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrs.:** 4924/1/A/1 „lakás” Forgách Antal telep 2. földszint 1. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

1.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
1.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
1.3. szoba	20,25 m ²
Összesen:	31,95 m ²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrs.:** 4924/1/A/2 „lakás” Forgách Antal telep 2. földszint 2. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

2.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
2.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
2.3. szoba	19,57 m ²
Összesen:	31,27 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. **hrs.:** 4924/1/A/3 „lakás” Forgách Antal telep 2. földszint 3. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

3.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
3.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
3.3. szoba	19,57 m ²
Összesen:	31,27 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12 képviseli, Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

4. **hrsz.: 4924/1/A/4 „lakás”** Forgách Antal telep 2. földszint 4. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

4.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
4.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
4.3. szoba	20,25 m ²
Összesen:	31,95 m ²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-4. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4924/1 hrsz. 1.3230 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4924/1/A hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4924/1/A hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4924/1 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
- b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a

tulajdonukban álló ingatlanrészsel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.

2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltakat akarátának megfelelőnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelőnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviseletében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akarátával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :

Salgótarján, 2023. november „ „

Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd

KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4924/1 hrsz.** belterületi 1.3230 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 4. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 4.
4. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II.

TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födémszerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóraig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóraig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrsz.: 4924/1/B/1 „lakás”** Forgách Antal telep 4. földszint 1. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

1.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
1.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
<u>1.3. szoba</u>	<u>20,25 m²</u>
Összesen:	31,95 m²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12 képviseli, Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrsz.: 4924/1/B/2 „lakás”** Forgách Antal telep 4. földszint 2. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

2.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
2.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
<u>2.3. szoba</u>	<u>19,57 m²</u>
Összesen:	31,27 m²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12 képviseli, Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. **hrsz.: 4924/1/B/3 „lakás”** Forgách Antal telep 4. földszint 3. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

3.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
3.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
<u>3.3. szoba</u>	<u>19,57 m²</u>
Összesen:	31,27 m²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12 képviseli, Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

4. **hrsz.: 4924/1/B/4 „lakás”** Forgách Antal telep 4. földszint 4. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

4.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
4.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
4.3. Szoba	20,25 m ²
Összesen:	31,95 m ²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12 képviseli, Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-4. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4924/1 hrsz. 1.3230 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4924/1/B hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4924/1/B hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4924/1 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a

tulajdonukban álló ingatlanrészsel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.

2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4. KASZ: 36069411) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazást az ügyvéd ellenjegyzésével elfogad.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviseletében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli, Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4924/1 hrsz.** belterületi 1.3230 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlanak. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában marad, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 5. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 5.
4. Társasház alapítás célja: A két lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födém szerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóraig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóraig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrsz.: 4924/1/C/1 „lakás”** Forgách Antal telep 5. földszint 1. sorszámmal jelölt, 63 m² alapterületű ingatlan

1.1. Közlekedő	3,48 m ²
1.2. Szoba	6,38 m ²
1.3. Konyha étkező	
nappali	22,10 m ²
1.4. WC	1,75 m ²
1.5. Közlekedő	4,11 m ²
1.6. Szoba	9,57 m ²
1.7. Szoba	11,40 m ²
<u>1.8. Fürdő</u>	<u>3,83 m²</u>
Összesen:	62,62 m ²

Kerekítve: 63 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 508/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrsz.: 4924/1/C/2 „lakás”** Forgách Antal telep 5. földszint 2. sorszámmal jelölt, 61 m² alapterületű ingatlan

2.1. Közlekedő	3,47 m ²
2.2. Szoba	6,38 m ²
2.3. Konyha étkező	
nappali	21,43 m ²
2.4. WC	1,60 m ²
2.5. Közlekedő	4,11 m ²
2.6. Szoba	9,05 m ²
2.7. Szoba	11,40 m ²
<u>2.8. Fürdő</u>	<u>3,83 m²</u>
Összesen:	61,27 m ²

Kerekítve: 61 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 492/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4924/1 hrsz. 1.3230 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4924/1/C hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4924/1/C hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4924/1 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
- b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V. HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészszel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen

használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4923 hrsz.** belterületi 1.2879 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 6. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 6.
4. Társasház alapítás célja: A két lakásból és egy közösségi házból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födém szerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrsz.: 4923/A/1 „közösségi ház”** Forgách Antal telep 6. földszint 1. sorszámmal jelölt, 84 m² alapterületű ingatlan

1.1. Előtér, teakonyha	18,69 m ²
1.2. Mk. WC	4,77 m ²
1.3. Ffi WC	1,85 m ²
1.4. WC közlekedő	1,59 m ²
1.5. Ffi WC előtér	1,08 m ²
1.6. Mosókonyha	4,10 m ²
1.7. Raktár	5,26 m ²
1.8. Foglalkoztató	32,66 m ²
<u>1.9. Iroda</u>	<u>13,50 m²</u>
Összesen:	83,50 m ²

Kerekítve: 84 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 553/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrsz.: 4923/A/2 „lakás”** Forgách Antal telep 6. földszint 2. sorszámmal jelölt, 37 m² alapterületű ingatlan

2.1. Konyha	5,46 m ²
2.2. Szoba	18,04 m ²
2.3. Fürdő, WC	6,00 m ²
<u>2.4. Szoba</u>	<u>7,05 m²</u>
Összesen:	36,55 m ²

Kerekítve: 37 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 243/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. **hrsz.: 4923/A/3 „lakás”** Forgách Antal telep 6. földszint 3. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

3.1. Előtér- konyha	6,51 m ²
---------------------	---------------------

3.2. Fürdő, WC	5,10 m ²
3.3. Szoba	19,71 m ²
Összesen:	31,32 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 204/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-3. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4923 hrsz. 1.2879 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4923/A hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4923/A hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4923 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 - a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonként a társasházi különlapon jegyezze be.
- Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

- Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészszel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
- A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével,

ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4924/1 hrsz.** belterületi 1.3230 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában marad, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 7. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 7.
4. Társasház alapítás célja: A két lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II.

TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födémszerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrs.:** 4924/1/D/1 „lakás” Forgách Antal telep 7. földszint 1. sorszámmal jelölt, 63 m² alapterületű ingatlan

1.1. Közlekedő	3,48 m ²
1.2. Szoba	6,38 m ²
1.3. Konyha étkező	
nappali	22,10 m ²
1.4. WC	1,75 m ²
1.5. Közlekedő	4,11 m ²
1.6. Szoba	9,57 m ²
1.7. Szoba	11,40 m ²
<u>1.8. Fürdő</u>	<u>3,83 m²</u>
Összesen:	62,62 m ²

Kerekítve: 63 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 508/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrs.:** 4924/1/D/2 „lakás” Forgách Antal telep 7. földszint 2. sorszámmal jelölt, 61 m² alapterületű ingatlan

2.1. Közlekedő	3,47 m ²
2.2. Szoba	6,38 m ²
2.3. Konyha étkező	
nappali	21,43 m ²
2.4. WC	1,60 m ²
2.5. Közlekedő	4,11 m ²
2.6. Szoba	9,05 m ²
2.7. Szoba	11,40 m ²
<u>2.8. Fürdő</u>	<u>3,83 m²</u>
Összesen:	61,27 m ²

Kerekítve: 61 m²

3. Ide tartozik a közös tulajdonból 492/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4924/1 hrsz. 1.3230 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4924/1/D hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4924/1/D hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4924/1 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
- b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészszel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen

használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4923 hrsz.** belterületi 1.2879 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlanok. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 8. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 8.
4. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födém szerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrsz.: 4923/B/1 „lakás”** Forgách Antal telep 8. földszint 1. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

1.1. Előtér, konyha	7,87 m ²
1.2. Fürdő, WC	3,83 m ²
<u>1.3. Szoba</u>	<u>20,25 m²</u>
Összesen:	31,95 m ²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrsz.: 4923/B/2 „lakás”** Forgách Antal telep 8. földszint 2. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

2.1. Előtér, konyha	7,87 m ²
2.2. Fürdő, WC	3,83 m ²
<u>2.3. Szoba</u>	<u>19,57 m²</u>
Összesen:	31,27 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. **hrsz.: 4923/B/3 „lakás”** Forgách Antal telep 8. földszint 3. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

3.1. Előtér- konyha	7,87 m ²
3.2. Fürdő, WC	3,83 m ²
<u>3.3. Szoba</u>	<u>19,57 m²</u>
Összesen:	31,27 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

4. **hrs.:** 4923/B/4 „lakás” Forgách Antal telep 8. földszint 4. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

4.1. Előtér-konyha	7,87 m ²
4.2. Fürdő-WC	3,83 m ²
<u>4.3. szoba</u>	<u>20,25 m²</u>
Összesen:	31,95 m ²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-4. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4923 hrsz. 1.2879 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4923/B hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4923/B hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4923 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a

tulajdonukban álló ingatlanrészsel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.

2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviseletében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4924/1 hrsz.** belterületi 1.3230 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlanak. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában marad, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 9. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 9.
4. Társasház alapítás célja: A két lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födémszerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrszt.: 4924/1/F/1 „lakás”** Forgách Antal telep 9. földszint 1. sorszámmal jelölt, 54 m² alapterületű ingatlan

1.1.Konyha étkező	
nappali	22,87 m ²
1.2. WC	1,75 m ²
1.3. Szoba	9,57 m ²
1.4. Szoba	11,40 m ²
1.5. Közlekedő	4,11 m ²
<u>1.6. Fürdő</u>	<u>3,83 m²</u>
Összesen:	53,53 m ²

Kerekítve: 54 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 509/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrszt.: 4924/1/F/2 „lakás”** Forgách Antal telep 9. földszint 2. sorszámmal jelölt, 52 m² alapterületű ingatlan

2.1.Konyha étkező	
nappali	22,19 m ²
2.2. WC	1,60 m ²
2.3. Szoba	9,06 m ²
2.4. Szoba	11,40 m ²
2.5. Közlekedő	4,11 m ²
<u>2.6. Fürdő</u>	<u>3,83 m²</u>
Összesen:	52,19 m ²

Kerekítve: 52 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 491/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4924/1 hrsz. 1.3230 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4924/1/F hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4924/1/F hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4924/1 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V. HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészsel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4923 hrsz. belterületi 1.2879 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 10. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 10.
4. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födémszerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóraig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóraig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrs.:** 4923/C/1 „lakás” Forgách Antal telep 10. földszint 1. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

1.1. Előtér, konyha	7,87 m ²
1.2. Fürdő, WC	3,83 m ²
<u>1.3. Szoba</u>	<u>20,25 m²</u>
Összesen:	31,95 m ²

Kerekítve: 32 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrs.:** 4923/C/2 „lakás” Forgách Antal telep 10. földszint 2. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

2.1. Előtér, konyha	7,87 m ²
2.2. Fürdő, WC	3,83 m ²
<u>2.3. Szoba</u>	<u>19,57 m²</u>
Összesen:	31,27 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. **hrs.:** 4923/C/3 „lakás” Forgách Antal telep 10. földszint 3. sorszámmal jelölt, 31 m² alapterületű ingatlan

3.1. Előtér- konyha	7,87 m ²
3.2. Fürdő, WC	3,83 m ²
<u>3.3. Szoba</u>	<u>19,57 m²</u>
Összesen:	31,27 m ²

Kerekítve: 31 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 246/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

4. **hrsz.: 4923/C/4 „lakás”** Forgách Antal telep 10. földszint 4. sorszámmal jelölt, 32 m² alapterületű ingatlan

4.1. Előtér- konyha	7,87 m ²
4.2. Fürdő,WC	3,83 m ²
4.3. Szoba	20,25 m ²
Összesen:	31,95 m²
 Kerekítve:	 32 m ²

Ide tartozik a közös tulajdonból 254/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-4. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4923 hrsz. 1.2879 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4923/C hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4923/C hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4923 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
- b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészsel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetészerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4923 hrsz.** belterületi 1.2879 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 11. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 11.
4. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födém szerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III.
KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. **hrs.:** 4923/D/1 „lakás” Forgách Antal telep 11. földszint 1. sorszámmal jelölt, 41 m² alapterületű ingatlan

1.1.Konyha, étkező	
nappali	18,58 m ²
1.2. Szoba	7,19 m ²
1.3. WC	2,05 m ²
1.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>1.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,87 m ²

Kerekítve: 41 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 253/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. **hrs.:** 4923/D/2 „lakás” Forgách Antal telep 11. földszint 2. sorszámmal jelölt, 40 m² alapterületű ingatlan

2.1.Konyha, étkező	
nappali	17,90 m ²
2.2. Szoba	7,19 m ²
2.3. WC	2,05 m ²
2.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>2.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,19 m ²

Kerekítve: 40 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 247/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. **hrs.:** 4923/D/3 „lakás” Forgách Antal telep 11. földszint 3. sorszámmal jelölt, 40 m² alapterületű ingatlan

3.1.Konyha, étkező	
nappali	17,90 m ²
3.2. Szoba	7,19 m ²

3.3. WC	2,05 m ²
3.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>3.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,19 m ²

Kerekítve: 40 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 247/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

4. **hrs.:** 4923/D/4 „lakás” Forgách Antal telep 11. földszint 4. sorszámmal jelölt, 41 m² alapterületű ingatlan

4.1. Konyha, étkező	
nappali	18,57 m ²
4.2. Szoba	7,19 m ²
4.3. WC	2,05 m ²
4.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>4.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,86 m ²

Kerekítve: 41 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 253/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-4. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglalt rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4923 hrsz. 1.2879 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4923/D hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4923/D hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4923 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 - b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészsel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

**VI.
A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

**VII.
VEGYES RENDELKEZÉSEK**

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje, mely megbízást az ügyvéd ellenjegyzésével elfogad.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltakat akarátának megfelelőnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelőnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akarátával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411

TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

Jelen alapító okirattal a tulajdonos, mint alapító – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) 1/1 arányú tulajdonosa a **Salgótarján belterület 4923 hrsz. belterületi 1.2879 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megnevezésű, természetben 3100 Salgótarján, Forgách Antal telepen elhelyezkedő ingatlanok. Az ingatlanon öt különálló, több lakásból álló lakóépület áll, melyekre az alapító épületenként külön társasházat alapít. A felépítmények alatti földterület az Alapító tulajdonában maradnak, arra a társasházat földhasználati jog illeti meg.
2. Társasház elnevezése: **Salgótarján, Forgách Antal telep 13. Társasház**
3. Társasház címe: 3100 Salgótarján, Forgách Antal telep 13.
4. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

Társasházi tulajdonba kerülnek az I-X. sorszám alatt felsorolt tételek, és az építményrészek, berendezések, felszerelések.

- I. Teherhordó szerkezetek - alapozás, - szerkezeti falak
- II. Lakáshatároló falszerkezetek
- III. Födém szerkezetek, tetőszerkezetek-tartozékaikkal
- IV. Tetőszerkezet a tartozékaival
- V. Szellőzők és tartozékaik
- VI. Szennyvíz ejtő- és alapvezetékek a derítő aknáig
- VII. Külső csapadékvíz levezető (ereszcsatorna)
- VIII. Közös használatú helyiségek: nincs
- IX. Vízvezeték-vízmérőóráig
- X. Elektromos vezetékek - mérőóráig

A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A külön tulajdonba kerülnek a következők:

1. hrsz.: 4923/F/1 „lakás” Forgách Antal telep 13. földszint 1. sorszámmal jelölt, 41 m² alapterületű ingatlan

1.1.Konyha, étkező nappali	18,58 m ²
1.2. Szoba	7,19 m ²
1.3. WC	2,05 m ²
1.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>1.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,87 m ²

Kerekítve: 41 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 253/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

2. hrsz.: 4923/F/2 „lakás” Forgách Antal telep 13. földszint 2. sorszámmal jelölt, 40 m² alapterületű ingatlan

2.1.Konyha, étkező nappali	17,90 m ²
2.2. Szoba	7,19 m ²
2.3. WC	2,05 m ²
2.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>2.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,19 m ²

Kerekítve: 40 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 247/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

3. hrsz.: 4923/F/3 „lakás” Forgách Antal telep 13. földszint 3. sorszámmal jelölt, 40 m² alapterületű ingatlan

2.1.Konyha, étkező nappali	17,90 m ²
-------------------------------	----------------------

.....
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
Fekete Zsolt polgármester

.....
Ügyvéd

2.2. Szoba	7,19 m ²
2.3. WC	2,05 m ²
2.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>2.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,19 m ²

Kerekítve: 40 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 247/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

4. **hrsz.: 4923/F/4 „lakás”** Forgách Antal telep 13. földszint 4. sorszámmal jelölt, 41 m² alapterületű ingatlan

4.1. Konyha, étkező nappali	18,57 m ²
4.2. Szoba	7,19 m ²
4.3. WC	2,05 m ²
4.4. Fürdő	4,50 m ²
<u>4.5. Szoba</u>	<u>8,55 m²</u>
Összesen:	40,86 m ²

Kerekítve: 41 m²

Ide tartozik a közös tulajdonból 253/1000 tulajdoni hányad.

Tulajdonos 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. (KSH: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, képviseli Fekete Zsolt polgármester) eredeti jogcím visszajegyzésével.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyes alapító és a III.1-4. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze az alábbiak szerint:

A Salgótarján 4923 hrsz. 1.2879 m² nagyságú, épület alatti terület tulajdonosa 1/1 arányban Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely ingatlant terheli, a Salgótarján 4923/F hrsz. alatt bejegyzett társasházat megillető földhasználati jog.

Salgótarján 4923/F hrsz. alatti Társasház bejegyzése- melyet illet a Salgótarján 4923 hrsz. ingatlant terhelő földhasználati jog.

- a) az I. pontban megjelölt közös épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 b) a II. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

1. Az önálló társasház tulajdoni illetőséget megosztani, egyesíteni csak az összes tulajdonos egyhangú határozatával lehet, egyebekben a tulajdonostársak kizárólagosan rendelkeznek a tulajdonukban álló ingatlanrészrel, a jogszabályi rendelkezések, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek keretei között.
2. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban álló ingatlanokat rendeltetésszerűen használni, a rendeltetésszerű használatától a többi tulajdonostárs sérelmére – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül – egyik tulajdonos sem térhet el. A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos tulajdonukba kerülő épületrészeket elvárható mértékben, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják.

3. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tulajdonostársak – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme, zavarása nélkül – rendeltetésszerűen használhatják, azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl a közös használat vonatkozásában az okszerű szükségesség mértékét.

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, a jó gazda gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasházat és tulajdonosokat Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában maradó társasház alatti területre földhasználati jog illeti meg.

4. A tulajdonostárs a külön tulajdonú lakásban építési munkákat végezhet, azonban, ha a munka valamely tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását.

A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet

**VI.
A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapító, mint a társasházi ingatlan egyszemélyi tulajdonosa dönt arról, hogy nem készít és fogad el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot, hanem a társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza.

**VII.
VEGYES RENDELKEZÉSEK**

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint egyszemélyi alapító meghatalmazza dr. Szénási Zsuzsanna ügyvédet (3100 Salgótarján, Március 15. út 4.) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje, mely megbízást az ügyvéd ellenjegyzésével elfogad.

Alapító jelen alapító okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az alapító okiratban foglaltak akaratának megfelelnek, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az okirat tartalmát részletes tényállásként elfogadja.

Aláíró Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2024.(XI.30.) határozata alapján az alapító képviselőjében jár el, és rendelkezik a jelen alapító okirat aláírásához szükséges felhatalmazással.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 7 (hét) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

Salgótarján, 2023. november „ „

.....
Fekete Zsolt polgármester
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata alapító
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Ellenjegyzem :
Salgótarján, 2023. november „ „
Dr. Szénási Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36069411