



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.: MH - IGI – 3524-1/2021.
Ügyintéző: dr. Tarsoly Tímea

Melléklet:

- 5. pld. tulajdoni lap
- 1. pld. Alapító okirat
- 1 pld. határozat
- 1 pld. végzés
- 1. pld. Szervezeti és Működési Szabályzat
- 1. pld. Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú módosítása

Döntéskérő indítvány

a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata 1. számú módosításának elfogadására

Előkészítésért felelős:

.....
Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignác Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

A Miskolc 3583 hrsz. alatt található Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti Társasházban (a továbbiakban: Társasház) található 4 albetét közül 3 albetét (3583/A/2; 3583/A/3 és 3583/4 helyrajzi szám) tulajdonosa 1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), a fennmaradó 1 albetét (3583/A/1 helyrajzi szám) tulajdonosa pedig az UNIFINANZ Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: Tulajdonostárs).

Az ingatlan rossz, elhanyagolt állapotban van, amelyre tekintettel a tulajdonostársak korábban elhatározták annak – a külön tulajdonban álló albetéteket nem érintő, csupán külső – felújítását. A Társasház tetőszerkezetének, homlokzatának, és födém szerkezetének felülvizsgálata és helyreállítása, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatalának erre vonatkozó kötelezést tartalmazó BO-08D/ÉH/02053-15/2018. számú határozata, valamint az annak végrehajtását elrendelő BO-08D/ÉH/03286-2/2019. számú végzés alapján vált szükségessé. A felújításhoz szükséges alaprajz készítése során az építészmérnök feltárta, hogy a Társasház Alapító okiratában foglalt adatok nem egyeznek meg a tényleges állapottal, ugyanis valamennyi albetét tekintetében eltérés mutatkozik az alábbiak szerint:

1. az Alapító okirat alapján csak a Tulajdonostárs kizárólagos tulajdonát képező /1. albetéthez tartozik pince, a gyakorlatban azonban az Önkormányzat tulajdonában álló /4. albetéthez is tartozik alagsori helyiség. A pincehelyiség területnagyságát az Alapító okirat és az ingatlan-nyilvántartás egybeekben az adott albetéthez rendeli;
2. a /1. albetéthez tartozó pince belmagassága 1,90 m alatti, amelynek alapterülete az Alapító okirattól és műszaki leírástól eltérően nem 19,80 m², hanem körülbelül 6 m², így a helyiség az alapterülete, belmagassága és rendeltetése miatt nem számítható az /1. albetét hasznos alapterületéhez, amely alapján a Tulajdonostárs tulajdonát képező /1. albetét alapterülete a tervező felmérése alapján az ingatlan-nyilvántartástól eltérően nem 40 m², hanem 34,11 m²;
3. a /4. albetéthez tartozó pince kizárólag a felette lévő, az Önkormányzat által bérbeadás útján hasznosított üzletből közelíthető meg, amely 2,066-2,10 méter belmagasságú. Ezen helyiség a földszinti, bérbeadott üzlet része, így annak 21,55 m² alapterülete a 24,90 m² nagyságú földszinti üzlethelyiség hasznos alapterületét növeli, ezért az Önkormányzat tulajdonában álló /4. albetét tényleges alapterülete 24,90 m² helyett 46,45 m².

Az alaprajz – mely szerint az eltérés fő oka a /4. albetéthez tartozó pincehelyiség területe – alapján az albetétek összes hasznos alapterülete 112 m² helyett 133,4 m², amelyből az egyes albetétek területnagysága az alábbiak szerint alakul:

- /1. albetét: 34,11 m²
- /2. albetét: 17,34 m²
- /3. albetét: 35,5 m²



- /4. albetét: 46,45 m²

A Tulajdonostárs a fenti alaprajzra hivatkozva azzal a kéressel fordult a Miskolc Holding Zrt-hez, hogy – bár az Alapító okirat, valamint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok nem ezt támasztják alá -, de a tulajdonosok tulajdoni hányadainak számításakor, illetve a tulajdoni hányadok alapján kalkulált fizetési kötelezettségek (mint például közös költség mértéke, tervezési és felújítási költség) megállapítása során a Önkormányzat tulajdonában lévő pincehelyiség területét, valamint a Tulajdonostárs tulajdonában lévő pincehelyiség – Alapító okiratban nem jelölt ugyan, de a /1. albetét hasznos alapterületéhez belmagassága és rendeltetése miatt nem számolható – csökkentett – területét is figyelembe kell venni. Ennek köszönhetően az Önkormányzat jelenlegi 64,28 arányú tulajdoni hányada 74,43 tulajdoni arányra emelkedne, a Tulajdonostárs tulajdoni aránya pedig 35,72-ről 25,57-re csökkenne.

Mindezek alapján a tulajdonostársakat terhelő költségviselés aránya az alábbiak szerint alakul:

- /1. albetét tekintetében: 25 %
- /2. albetét tekintetében: 13 %
- /3. albetét tekintetében: 27 %
- /4. albetét tekintetében: 35 %

A tervező által felfedezett gyakorlati eltérés fényében a felújítás összes költsége 25 %-ának megtérítésére a Tulajdonostárs, míg a fennmaradó 75 % megtérítésére az Önkormányzat köteles. Itt jegyezzük meg, hogy a Tulajdonostárs a tervezési költség rá eső részét is már a fenti, a tényleges állapotot tükröző hányad alapján fizette meg, azaz 25 % mértékben.

Ez azonban azt eredményezi, hogy az Önkormányzat felújítással kapcsolatos költségei körülbelül mintegy 10 %-kal, hozzávetőlegesen tízmillió forinttal növekednek. Ebben az esetben ugyanakkor a város központjában álló, leromlott állapotú ingatlan felújítási munkálatai megkezdődhetnek, megállítva ezáltal az ingatlan további állagromlását.

Amennyiben az Önkormányzat nem támogatja a jelen döntéskérő indítványban foglalt Szervezeti és Működési Szabályzat módosítását, és ragaszkodik a jelenleg fennálló állapothoz, úgy – a Tulajdonostárs igényeit figyelembe véve – egy várhatóan évekig húzódó jogvita lehetősége körvonalazódik, amelynek esetleges pernyertessége esetén is fennáll annak a kockázata, hogy az időközbeni ár- és díjemelkedés okán a fent jelölt többletköltség szintén jelentkezne az Önkormányzat oldalán.

Az Alapító okirat 6.2. pontja akként rendelkezik, hogy *„A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás – a továbbiakban együtt: közös költség – a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.”*

A közös költség fizetési kötelezettség tulajdoni hányad arányában történő megállapításától a



Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata eltérhet, amelyre tekintettel annak II.2.) a); b) és c); továbbá 3.) pontjai módosítása vált szükségessé.

A fent kifejtettek alapján javaslom a jelen előterjesztés mellékletét képező Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú módosításának Polgármester Úr általi elfogadását.

Miskolc, 2021. 2021 APR. 30




Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - a Közgyűlési feladat- és hatáskörében eljárva - az alábbi döntést hozom:

Tárgy: a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata 1. számú módosításának elfogadása

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként döntök arról, hogy a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház) módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatának szövegét a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadom.
- 2./ Utasítom a Miskolc Holding Zrt., hogy a Társasház 1./ pont szerinti Szervezeti és Működési Szabályzatának 1. számú módosítását tárgyaló közgyűlésén Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatát képviselje és annak módosítását a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal támogassa.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

a Társasház következő közgyűlése



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának

301/2021. (V.4.) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - a Közgyűlési feladat- és hatáskörében eljárva - az alábbi döntést hozom:

Tárgy: a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata 1. számú módosításának elfogadása

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként döntök arról, hogy a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház) módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatának szövegét a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadom.
- 2./ Utasítom a Miskolc Holding Zrt., hogy a Társasház 1./ pont szerinti Szervezeti és Működési Szabályzatának 1. számú módosítását tárgyaló közgyűlésén Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatát képviselje és annak módosítását a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal támogassa.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

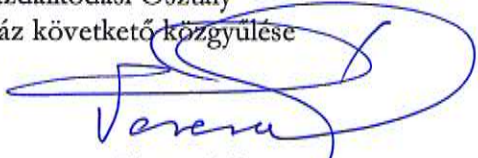
Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

a Társasház következő közgyűlése

2021. MÁJ. 04




Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38190/2021

2021.04.20

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 3583/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Ady Endre utca 1. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	szem. hányad	tulajdoni forma
üzlet	40	0 0	361/1000	társasház
Bejegyző határozat: 61076/2006.07.19				

2. bejegyző határozat: 93178/1995.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55674/2017.07.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: UNIFINANZ PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím: 3526 MISKOLC Szeles utca 41. 1/1.

törzsszám: 24262145

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 61076/2006.07.19

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése lakásról üzletre változott.

ÉK:62693-7/2001.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38192/2021

2021.04.20

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 3583/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Ady Endre utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	16	0 0	139/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08				

2. bejegyző határozat: 93178/1995.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 93178/1995.02.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38193/2021

2021.04.20

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 3583/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Ady Endre utca 1. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	szem. hányad	tulajdoni forma
üzlet	30	0 0	265/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08				

2. bejegyző határozat: 93178/1995.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 93178/1995.02.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/38195/2021

2021.04.20

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 3583/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Ady Endre utca 1. földszint, "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	26	0 0	235/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08				

2. bejegyző határozat: 93178/1995.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 93178/1995.02.28
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38189/2021

2021.04.20

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 61

Belterület 3583 helyrajzi szám

társasház törzslap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Ady Endre utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fíll.	alagsz. adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fíll.
--	-------	------------------	----------------------	---

Kivett lakóház, udvar	0	202	0,00	
-----------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 93178/1995.02.28

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II.RÉSZ

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2020.01.16

jogcím: társasház alapítás 93178/1995.02.28

jogállás: társasháztulajdon

név: MISKOLC, ADY ENDRE U. 1.SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ

cím: 3527 MISKOLC Ady Endre utca 1.

A tulajdonjogokat a Miskolc, I. kerület belterület 3583/A/1-től - 3583/A/4-ig helyrajzi számú "társasház különlapok" tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 69606/2012.12.18

Vezetékjog

A VM-618/2012. engedély számú (21112) Miskolc 0,4 kV-os 11.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 6 m²-t érint. (FM. 503/2012.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2020.01.16

Önálló szöveges bejegyzés a társasházakról szóló 2003. évi CXKKIII. törvény 5. § (3) bekezdése szerinti Elővásárlási jog a külön tulajdonban álló helyiségekre (ingatlanokra) a -társasházi- tulajdonostársak javára, a Miskolcon, 2019. december 19.-én kelt Alapító okiratban foglaltak szerinti tartalommal.

TULAJDONI LAP VÉGE

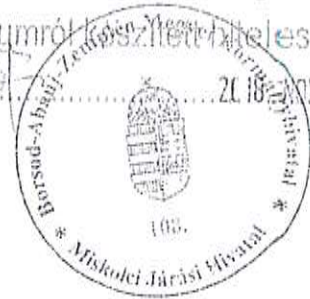


BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

MISKOLCI JÁRÁSI HIVATAL

ÉTDR rendszerben rögzített

dokumentumról készített hiteles másolat
Miskolc; 2018. évi. 2. sz.



Iktatószám: BO-08D/ÉH/02053-15/2018.

ÉTDR ügyazonosító: 201800046329

ÉTDR iratazonosító: IR-000453066/2018

Ügyintéző: Várhegyi Rita Gabriella

Telefon: 46/508-927

E-mail: epitesugy.miskolc@borsod.gov.hu

Tárgy: Kötelezés a 3525 Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti 3583 hrsz.-ú ingatlanon álló társasház tető, homlokzat és födém szerkezet felülvizsgálatára és helyreállítására.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (Kr.) 1. § (2) bekezdés g) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 47. § (2) bekezdés g) pontja alapján első fokú kiemelt építésügyi hatósági jogkörben eljárva – jókarbantartási kötelezési eljárásban – meghoztam az alábbi

HATÁROZATOT:

I. Kötelezem a Miskolc, Ady Endre utca 1. Társasházat (3525 Miskolc, Ady Endre út 1. sz.), hogy a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti 3583 hrsz.-ú ingatlanon lévő társasház fal-, födém- és tetőszerkezetére vonatkozóan – jelen határozat véglegessé válását követő 45 napon belül – az épület falazatának, a tetőszerkezetének, valamint a födém szerkezetének statikus által történő felmérését, szakértői nyilatkozat elkészítését,

II. Jelen határozat véglegessé válását követő 90 napon belül végezze el:

- a statikus szakértői nyilatkozatnak megfelelően az épület szerkezeti elemeinek a helyreállítási munkáit.

A munkavégzés feltételei:

1. A munkálatokat csak a szakszerűség betartása mellett, megfelelő műszaki végzettségű személy irányítása mellett lehet végezni!
2. A bontási, helyreállítási munkák során keletkező törmelék elszállításáról a legközelebbi bontási hulladéklerakóba gondoskodni kell!
3. Az épületen történő munkavégzés a szomszédos ingatlanban kárt nem okozhat, a munkavégzés során a szomszédos ingatlan védelmét műszaki megoldásokkal biztosítani kell. A munkavégzés során az épület műszaki állapota miatt a munkavédelmi és balesetvédelmi előírásokat szigorúan be kell tartani!
4. A munkaterületet, munkahelyet a szükség szerinti mértékig el kell keríteni!

Döntésem ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály (3525 Miskolc, Városház tér 1.) vezetőjéhez címzett, de Osztályomhoz ÉTDR felületén benyújtandó 30.000,- Ft illeték megfizetéséről szóló

Hatósági Főosztály

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

3530 Miskolc, Rákóczi u. 11. Telefon: (36-46) 508 927

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

bizonylattal (az elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül történő fizetés).

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Ha a hatóság a döntést nem nyilvánította azonnal végrehajthatónak, a fellebbezésnek a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról szóban vagy írásban lemondhat, a szóban történő lemondást jegyzőkönyvbe kell foglalni. A fellebbezési jogról történő lemondó nyilatkozat nem vonható vissza.

Figyelmeztetés és tájékoztatás

Felhívom az Ingatlan tulajdonos figyelmét, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 54. § (2) bekezdése értelmében **„A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.”**

Tájékoztatom Kötelezettet, hogy az Étv. 51. § (4) bekezdése értelmében: „Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a kötelezetteket terhelik.”

Az építési munka végzésének feltételei:

1. A munkálatokat a szakszerűség betartása mellett, megfelelő műszaki szakképesítéssel rendelkező személy végezheti, illetve annak irányítása mellett kell végezni!
2. Gondoskodniuk kell a bontási munkák során keletkező törmelék elszállításáról a legközelebbi bontási hulladéklerakóba.
3. Az épületen történő munkavégzés a szomszédos épületekben kárt nem okozhat, a munkavégzés során a szomszédos épületek védelmét műszaki megoldásokkal biztosítani kell. A munkavégzés során az épület műszaki állapota miatt a munkavédelmi és balesetvédelmi előírásokat szigorúan be kell tartani!

Az Étv. 47. § (3) bekezdése értelmében **„Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (1) és (2) bekezdés, valamint a 46. § (3) bekezdés e) pontja szerint végleges döntéssel elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni.”**

Az Étv. 47. § (4) bekezdés értelmében az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget – annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve – maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

INDOKOLÁS

A Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője (3525 Miskolc, Városház tér 8.), a neki Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt. (Miskolc, Széchenyi út 107.) által bejelentett, 3525 Miskolc, Ady

Endre út 1. szám alatti, 3583 hrsz.-ú ingatlant érintő jókarbantartási kötelezési eljárásra irányuló eljárást hatáskör hiányában Hivatalunkhoz, mint területileg illetékes első fokú kiemelt építésügyi hatóságához áttette.

A bejelentés kapcsán értesítés kibocsátásával nélkül 2018. július 26-án a Miskolc, Ady Endre út 1. szám alatti, 3583 hrsz.-ú ingatlanon helyszíni ellenőrzést folytattunk, melynek során az ingatlanmal kapcsolatos megállapításokat a felvett feljegyzésben az alábbiak szerint rögzítettük:

„A mai napon a Miskolc Holding Zrt. (3525 Miskolc, Széchenyi u. 107.) által kezdeményezett jókarbantartási kötelezési eljárás lefolytatására irányuló megkeresésével összefüggésben a 3525 Miskolc, Ady Endre út 1. szám alatti, 3583 hrsz.-ú ingatlanon, az azon lévő épület műszaki állapotának vizsgálata céljából helyszíni ellenőrzést tartottunk. Eljárási cselekményünkről előzetes értesítést bocsátottunk ki.

Az ellenőrzés alkalmával fényképfelvételek készültek, melyek az emlékeztetők mellékleteként láthatóak.

Megállapításaink a következők:

Az épület Miskolc frekventált helyén az Ady Endre és a Széchenyi István út sarkán található, műemléki jelentőségű területen 11574 [11462] azonosítóval, valamint műemléki környezetben 11634 [12755] azonosítóval.

Az épület a földhivatali tulajdonlap szerint Társasházi tulajdonban van, részben a Miskolc MJ Város tulajdonában, részben az Unifinanz Pénzügyi Szolgáltató Zrt. tulajdonában van.

A balesetveszély elhárítása érdekében évekkal ezelőtt a MIK Zrt. egy fa oszlopokon álló védőtetőt építtetett.

A helyszíni ellenőrzés során észleltük, hogy a védőtető a mai napig áll, jelenleg még biztosítja, hogy a megindult homlokzatvakolat részek (, esetleg a tetőcserepek) ne hulljanak a közterületre.

A védőtető felett látszik, hogy a Zálogház üzlet bejárati homlokzatán a teljes vakolat hiányzik, a téglafugák kifagyása mentén két helyen közel függőleges, repedés jellegű károsodás látható, mely megkérdőjelezi a térdfal, valamint a rá támaszkodó tetőszerkezet és héjazat állékonyságát is.

A szomszédos épület (Széchenyi út 121.) tűzfalához csatlakozik a tárgyi épület héjazata. Itt a bádogozás és a cserépfedés erősen károsodott. A gerinc és az élszaru kúpcserépei is elmozdultak a helyükről, láthatóan labilis helyzetűek.

Az épület lábazata is károsodott, a lábazatburkolat sérült, omlik. Felette látszanak a portálok erősen elkorhadt tokszerkezetei.

A Miskolc Holding helyszíni szemlén megjelent munkatársai nyilatkoztak, hogy már több esetben próbáltak konszenzusra jutni az Unifinanz Zrt. tulajdonosával abban, hogy az épület jelenlegi állapotán változtatni tudjanak, de megegyezniük még nem sikerült.

Az Unifinanz Zrt. tulajdonosa, telefonon hívott, a szemle után, hogy ő ott tartózkodott az üzlethelyiségben, de nem találkozott velünk. Nyilatkozott, hogy meg fogja keresni a Miskolc Holding Zrt. képviselőjét, hogy megegyezésre jussanak az épület sorsát illetően.”

Azonnali munkák elvégzését azért nem rendeltem el, mert a közvetlen életveszély elhárítására védőtetőt építettek.

Tulajdonosnak az ingatlant érintő jókarbantartási kötelezettségét az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) számú Korm. rendelet (Épkiv.) 2. § d) pontja határozza meg és 34. § (5) bekezdés a)–b) pontja, valamint a 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) 1. § (2) bekezdése írja elő.

Az Étv. 31. §. (1) bekezdés a) pontja értelmében – az építmény, továbbá a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát – az építményekkel szemben támasztott általános követelményeknek megfelelően kell az építmény elhelyezése során biztosítani.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 108. § (2) bekezdése szerint „Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani.”

Az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontja kimondja, hogy az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (R.) 55/A. § (2) bekezdés kimondja, hogy „Az építésügyi hatóság az (1) bekezdés szerinti ellenőrzésén tapasztaltak alapján elrendeli a) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.”

Az Étv. 16. § (2) bekezdése értelmében „Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi.”

A bejelentésre lefolytatott helyszíni ellenőrzésen megállapítást nyert, hogy tárgyi épület annak használóira és közvetlen környezetére veszélyhelyzetet jelent, az épület sérült szerkezetei ellenére helyreállításra alkalmas, így jelen határozattal a veszélyhelyzet megszüntetése érdekében az épület helyreállítását rendeltük el.

A megfelelő műszaki szakképzettséggel rendelkező személy alkalmazásának kötelezettségét az építőipari kivitelezési tevékenységről 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (1) és (3) bekezdése alapján írtam elő.

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésem az Ákr. 80. § (1) bekezdésén, a 81. § (1) bekezdésén és a hivatkozott jogszabályokon alapul. A figyelmeztetés és a tájékoztatás az Étv. 47. § (3) bekezdésén, 47. § (4) bekezdésén, 51. § (4) bekezdésén, 54. § (2) bekezdésén alapul. A jogorvoslatot az Ákr. 116. § (2) bekezdése a) pontja alapján biztosítottam, határidejét a Ákr. 118. § (3) bekezdése alapján állapítottam meg.

Tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről és módjáról az Ákr 117. § (1) bekezdés és az Ákr. 118. § (1)-(4) bekezdése és az Eüsztv. 9. § (1) bekezdés a) pont ac) alpontja alapján adtam.

A fellebbezés illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 29. § és XV. melléklet III. pontja alapján állapítottam meg. Tájékoztatást a fellebbezési illeték megfizetésének módjáról az Itv. 73. § (4a) bekezdése alapján adtam.

A fellebbezés illetékét az illetékekről szóló XCIII. törvény (Itv.) 29. § és XV. melléklet III. pontja alapján állapítottam meg. Tájékoztatást a fellebbezési illeték megfizetésének módjáról az Itv. 73. § (1) bekezdése a)-b) pontja és a 73. § (4a) bekezdés alapján adtam.

Egyéb eljárási költség az eljárás során nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezem.

A hivatal hatáskörét a Kr. 1. § (2) bekezdés g) pontja, az Étv. 47. § (2) bekezdés g) pontja, illetékességét a Kr. 1. melléklet II. rész 4. pontja állapítja meg.

Miskolc, 2018. november 21.

Dr. Stiber Vivien
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Orbán Zsuzsanna
osztályvezető

A BO-08D/ÉH/02053-15/2018. számú, IR-000453066/2018 iratazonosítójú levélről értesül:

Társasházi közös tulajdon képviselete

1. Miskolc, Ady Endre út 1. Társasház, 3525 Miskolc, Ady Endre út 1. – Tértivevénnyel

Albetét tulajdonosok / kötelezettek:

2. Unifinanz Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 3526 Miskolc, Szeles u. 41 1/1 – Céghapun
3. Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője 3525 Miskolc, Városház tér 8. – Céghapun

Tájékoztatásul:

4. Miskolc Holding Zrt. 3525 Miskolc, Széchenyi út 107. – Céghapun
5. Irattár



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Miskolci Járási Hivatal

Iktatószám: 31796/2020.

Tárgy: Elővásárlási jog bejegyzése, társasház nevének és címének feltüntetése. (továbbá a Társasház hatályos társasháztulajdon alapító okiratának iratcsatolása a Társasház alapirataihoz).

Ügyintéző Molnár Judit

Magyarország Alaptörvényének 15. cikk (2) bekezdése, továbbá a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése felhatalmazása alapján I. fokú ingatlanügyi hatósági hatáskört gyakorló Miskolci Járási Hivatal jogkörében eljárva meghoztam az alábbi

HATÁROZATOT:

A **Miskolc, I. kerület belterület 3583 helyrajzi számú**, 202 m² nagyságú, (kivett) lakóház, udvar megnevezésű (az ingatlan tulajdoni lapja szerint, Miskolc, I. kerület Ady Endre utca 1. szám alatti) ingatlan tulajdoni lapjának („társasház törzslap”) II/4. sorszám alatt bejegyzését (1/1 hányadú társasháztulajdon társasház alapítás: 93178/1995.02.28. jogcímen „A tulajdonjogokat az 1-4 számú különlapok tartalmazzák”) töröltem és ezzel egyidejűleg átjegyeztem az ingatlan tulajdoni lapjának („társasház törzslap”) II/5. sorszám alatti részére az eredeti bejegyzés (társasház alapítás: 93178/1995.02.28.) ranghelyén azzal, hogy a Társasház nevét és címét:

MISKOLC, ADY ENDRE U. 1.SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ

3527 Miskolc, Ady Endre utca 1.

feltüntettem.

az alábbi szöveges megjegyzéssel: „A tulajdonjogokat a Miskolc, I. kerület belterület 3583/A/1-től - 3583/A/4-ig helyrajzi számú "társasház különlapok" tartalmazzák.”

Ezt követően a **Miskolc, I. kerület belterület 3583 helyrajzi számú**, 202 m² nagyságú, (kivett) lakóház, udvar megnevezésű (az ingatlan tulajdoni lapja szerint, Miskolc, I. kerület Ady Endre utca 1. szám alatti), a II/5. sorszám alatt társasház alapítás (93178/1995.02.28.) jogcímen 1/1-ed hányadban társasháztulajdon (MISKOLC, ADY ENDRE U. 1.SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ 3527 Miskolc, Ady Endre utca 1. A tulajdonjogokat a Miskolc, I. kerület belterület 3583/A/1-től - 3583/A/4-ig helyrajzi számú "társasház különlapok" tartalmazzák.) jogállású ingatlan tulajdoni lapjának („társasház törzslap”) III/2. sorszám alatti részére

Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Telefon: (+36 46) 504020 Fax: (+36 46) 504025

**-a Társasház alapító okiratában foglaltak szerint létesített
Elővásárlási jogot**

bejegyeztem.

az alábbi szövegrész feltüntetésével: „A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése szerinti Elővásárlási jog a külön tulajdonban álló helyiségekre (ingatlanokra) a -társasházi-tulajdonostársak javára, a Miskolcon, 2019. december 19.-én kelt Alapító okiratban foglaltak szerinti tartalommal.”

Az elővásárlási jog bejegyzése, társasház nevének és címének feltüntetése (továbbá a Társasház hatályos társasháztulajdont alapító okiratának iratcsatolása a Társasház alapirataihoz):

- a Miskolcon, 2019. december 19.-én kelt Alapító okirat,
- és a Miskolcon, 2020. január 16.-án kelt formanyomtatványos kérelem (ingatlan-nyilvántartási kérelem I.-II.) -a továbbiakban: kérelem-

alapján történt.

Az UNIFINANZ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (3526 Miskolc, Szeles utca 41. 1/1.) (mint -társasházi- tulajdonostárs) Cégkivonatának a cégnyilvántartásból elektronikus úton (közvetlen lekérdezéssel) történő megszerzése, a fent hivatkozott kérelemben foglaltak figyelembe vételével, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 37. § (3a) bekezdésében és az Inytv. 37. § (3c) bekezdésében foglaltak alapján a jelen eljárásban hivatalból történt meg.

Az UNIFINANZ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság képviseletében eljáró önálló cégjegyzésre jogosult képviselő (Kocsis László Róbert igazgatósági tag (ügyvezető igazgató) Aláírás-Mintájának a cégbíróságtól elektronikus úton közvetlen lekérdezéssel történő megszerzése, a fent hivatkozott kérelemben foglaltak figyelembe vételével, az Inytv. 37. § (3b) bekezdésében és az Inytv. 37. § (3c) bekezdésében foglaltak alapján a jelen eljárásban hivatalból történt meg.

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (mint -társasházi- tulajdonostárs) nevében és képviseletében eljáró Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (3530 Miskolc, Petőfi utca 1-3.) Cégkivonatának, valamint a Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság képviseletében eljáró Beke Tibor ingatlangazdálkodási igazgató és Fidrus Bertalan HK vezető képviseleti (aláírási) jogosultságát igazoló Okiratainak bekérését, vagy a cégnyilvántartásból és cégbíróságtól elektronikus úton közvetlen lekérdezéssel az Inytv. 37. § (3a) bekezdésében és az Inytv. 37. § (3b) bekezdésében foglaltak alapján hivatalból történő megszerzését, a fent hivatkozott kérelemben foglaltak figyelembe vételével, az Inytv. 37. § (5) bekezdésében foglaltak alapján mellőztem.

Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Telephone: (+36 46) 504020 Fax: (+36 46) 504025

A központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014.(XII.23.) Korm. rendelet (KCR rendelet), az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény figyelembe vételével, az Inytv.) 25/B. § (1) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint, az alábbi változások átvezetéséről tájékoztatom a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzőjét (3525 Miskolc, Városház tér 8.) -mint a címkézésért felelős helyi szervet-:

A Miskolc, I. kerület belterület 3583 helyrajzi számú ingatlan azonosítója (ingatlan-nyilvántartási azonosító kód): 05050000219469, Obj.: F., Pontszám: 1, valamint koordinátái: 779860 (Y) és 308101 (X) (Státusz: Módosított -ingatlan-)

Az ingatlan-nyilvántartási változásvezetést a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:167. §-a, a Ptk. 5:168. § (1) bekezdése, a Ptk. 5:178. §-a, és a Ptk. 5:179. §-a, valamint az Inytv. 6. §-a, az Inytv. a 26-38. §§-ai, és az Inytv. 49-50. §§-ai alapozták meg.

A döntés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához címzett, indokolással ellátott fellebbezést lehet előterjeszteni a Miskolci Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályánál (3525 Miskolc, Vologda utca 4.).

A fellebbezés díja 10.000.-Ft., amelyet a Miskolci Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályának házipénztárába történő készpénzbefizetéssel, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal 10027006-00302814-00000000 számú előirányzat-felhasználási keret számlájára történő átutalással, illetőleg készpénz-átutalási megbízással lehet teljesíteni.

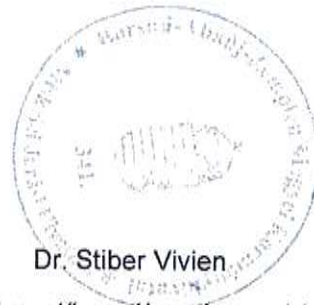
A fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 112. §-a, az Ákr. 116. §-a és az Ákr. 118. §-a biztosítja, a fellebbezésre nyitva álló határidőt az Ákr. 118. § (3) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés díját az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról rendelkező 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) 32/A. § (5) bekezdése határozza meg.

A Miskolci Járási Hivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének c) pontja, továbbá a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016.(XII.2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése alapítja meg.

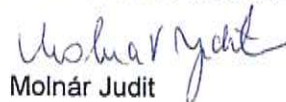
Ezen Határozat 4 (azaz Négy) -számozott- oldalból áll.

Miskolc, 2020. február 26.



Dr. Stiber Vivien

járási hivatalvezető nevében és megbízásából:


Molnár Judit

ingatlan-nyilvántartási ügyintéző

Kapják:

1. Tértivevénnyel: dr. Kovács Andrea ügyvéd 3526 Miskolc, Szeles utca 41. 1/1. (mint jogi képviselő) -1 ingatlanügyi hatósági alakszerű Határozattal-
+2 példány eredeti Alapító okirat
-és útján az UNIFINANZ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (mint -társasházi-tulajdonostárs) (Képv.: Kocsis László Róbert igazgatósági tag (ügyvezető igazgató) 1 ingatlanügyi hatósági alakszerű Határozattal-
-és útján a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (mint -társasházi- tulajdonostárs) (Képv.: Veres Pál polgármester) nevében és képviseletében eljáró Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (Képv.: Beke Tibor ingatlangazdálkodási igazgató és Fidrus Bertalan HK vezető) 1 ingatlanügyi hatósági alakszerű Határozattal-
2. UNIFINANZ Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (mint -társasházi- tulajdonostárs) (Képv.: Kocsis László Róbert igazgatósági tag (ügyvezető igazgató) -Dr. Kovács Andrea ügyvéd (mint jogi képviselő) útján 1 ingatlanügyi hatósági alakszerű Határozattal-
3. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (mint -társasházi- tulajdonostárs) (Képv.: Veres Pál polgármester) nevében és képviseletében eljáró Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (Képv.: Beke Tibor ingatlangazdálkodási igazgató és Fidrus Bertalan HK vezető) -Dr. Kovács Andrea ügyvéd (mint jogi képviselő) útján 1 ingatlanügyi hatósági alakszerű Határozattal-
4. Tértivevénnyel: Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Lakosságszolgálati Főosztály -Hatósági Osztály Igazgatási Csoport 3525 Miskolc, Városház tér 8. -1 ingatlanügyi hatósági alakszerű Határozattal-
+1 eredeti KCR adatlap
+1 másolati Alapító okirat
(a központi címregiszterrel összefüggő címkézés céljából)
5. Okirattár (helyben)

Miskolc Holding Zrt.	
Dátum:	2019 DEC 19
ÉRK.SZ.	MH-480/19
	MH-TRC-1/19

ÉTDR rendszerben rögzíteli

dokumentumról készített hitelesített másolat
Miskolc, 2019. DEC. 17

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
MISKOLCI JÁRÁSI HIVATALA

Iktatószám: BO-08D/ÉH/03286-2/2019.
ÉTDR ügyazonosító: 201800047592
ÉTDR iratazonosító: IR-000527972/2019
Ügyintéző: Várhegyi Rita Gabriella
Telefon: 46/508-927
E-mail: epitesugy.miskolc@borsod.gov.hu

Tárgy: Végrehajtás elrendelése –
a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti, 3583
hrsz-ú ingatlanon álló társasház épület statikus által
történő felmérését, szakértői nyilatkozat elkészítését,
és ennek megfelelően az épület szerkezeti elemeinek
helyreállítási munkálatok elvégzésére vonatkozó
kötelezés foganatosítása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 47. § (2) bek. g) pontja, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (Kr.) 1. § (2) bekezdés g) pontja és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 133. § (1) bekezdése alapján – első fokú kiemelt építésügyi hatósági jogkörben eljárva – végrehajtási eljárásban meghoztam az alábbi

VÉGZÉST

A Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti, 3583 helyrajzi számú ingatlanon álló társasház épület falazatának, a tetőszerkezetének, valamint a födém szerkezetének statikus által történő felmérését, szakértői nyilatkozat elkészítését, a statikus szakértői nyilatkozatnak megfelelően az épület szerkezeti elemeinek a helyreállítási munkáinak elvégzését elrendelő, 2018. november 21. napján kelt, BO-08D/ÉH/02053-15/2018. iktatószámon kiadott határozatot, a 2018. december 18. napján kelt BO-08D/ÉH/02053-16/2018. iktatószámon kiadott teljesítési határidő meghosszabbítását előíró, 2019. február 12. napján napján véglegessé vált határozat

végrehajtását elrendelem.

A végrehajtás foganatosítása érdekében megkeresem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságát.

A fellebbezésnek a végrehajtás foganatosítására nincs halasztó hatálya.

Döntésem ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály (3525 Miskolc, Városház tér 1.) vezetőjéhez címzett, de Osztályomhoz ÉTDR felületén benyújtandó 30.000,- Ft illeték megfizetéséről szóló bizonylattal (banki átutalás vagy – a technikai feltételek megléte esetén – az elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül történő fizetés) ellátott fellebbezésnek van helye.

Hatósági Főosztály
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
3530 Miskolc, Rákóczi u. 11. Telefon: (36-46) 508 927

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról szóban vagy írásban lemondhat, a szóban történő lemondást jegyzőkönyvbe kell foglalni. A fellebbezési jogról történő lemondó nyilatkozat nem vonható vissza.

INDOKOLÁS

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatala a 2018. november 21. napján kelt, BO–08D/ÉH/02053-15/2018 iktatószámú határozatában (a továbbiakban Határozat), 2018. december 18. napján kelt BO–08D/ÉH/02053-16/2018. a határidő meghosszabbításával és kitűzésével kötelezte a Miskolc, Ady Endre utca 1. Társasházat (3525 Miskolc, Ady Endre út 1. sz.), mint a Miskolc, Ady Endre utca 1. szám alatti, 3583 helyrajzi számú ingatlanon álló társasház épület falazatának, a tetőszerkezetének, valamint a födém szerkezetének statikus által történő felmérését, szakértői nyilatkozat elkészítését, a statikus szakértői nyilatkozatnak megfelelően az épület szerkezeti elemeinek a helyreállítási munkálatait végezzék el.

A döntés 2019. február 12. napján véglegessé vált.

A határozatban előírt kötelezettség teljesítési határideje 2019. augusztus 26. napján lejárt. A 2019. november 27-én tartott Hatósági ellenőrzésen tapasztaltak szerint a Kötelezett a döntésben foglaltaknak nem tett eleget.

Az Ákr. 132. § értelmében ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tett eleget, az végrehajtható.

Az Ákr. 133. § (1) bekezdése kimondja, hogy a végrehajtást a döntést hozó hatóság rendeli el.

Fentiek értelmében a végrehajtható Határozat végrehajtását elrendeltem.

Az Ákr. 134. § (1) bekezdése szerint a végrehajtást – ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik – az állami adóhatóság fogatosítja.

A Kötelezés végrehajtásának fogatosítása érdekében keresem meg az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóságát.

A döntés az Ákr. 80. § (1) bekezdésén, a 81. § (1) bekezdésén és a hivatkozott jogszabályokon alapul.

Alapító okirat

Alulírottak, mint a **3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz. alatt található társasház tulajdonostársai** a 93.178/1995.02.28. számú földhivatali határozattal ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasháztulajdont alapító okirat helyett **egyhangúlag** az alábbi új, a **társasházakról szóló 2003. CXXXIII. törvény** - a továbbiakban: **társasházi törvény** - rendelkezéseinek megfelelő **társasháztulajdont alapító okiratot** fogadjuk el a társasháztulajdon biztonságos fenntartása, a társasház szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése érdekében.

1. A társasház neve, címe, helyrajzi száma

1.1. A társasház neve: Miskolc, Ady Endre u. 1.sz. alatti Társasház

1.2. A társasház címe: 3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz.

1.3. A társasház helyrajz száma: Miskolc I. kerület 3583 hrsz.

2. A társasház közössége

2.1 A társasház tulajdonostársai

2.1.1. Név: UniFinanz Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rövidített cégnév: UniFinanz Zrt.

Székhely: 3526 Miskolc, Szeles u. 41.sz. 1/1.

Cégjegyzékszám: 05-10-000502

Adószám: 24262145-2-05

KSH szám: 24262145-6492-114-05

Képviseli: Kocsis László Róbert igazgatósági tag

Társasházi külön tulajdon: 3583/A/1 hrsz.

Tulajdoni hányad: 1/1

2.1.2. Név: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 3525 Miskolc, Városház tér 8.sz.

Adószám: 15735605-2-05

KSH szám: 15735605-8411-321-05

Képviseli: Veres Pál polgármester

Társasházi külön tulajdon: 3583/A/2 hrsz.

Tulajdoni hányad: 1/1

Társasházi külön tulajdon: 3583/A/3 hrsz.

Tulajdoni hányad: 1/1

Társasházi külön tulajdon: 3583/A/4 hrsz.

Tulajdoni hányad: 1/1

2.2. A társasház mindenkori tulajdonostársai külön tulajdonában állnak a 3. pontban felsorolt üzletek a 2.1.1. és a 2.1.2. pontokban foglaltak szerint, míg a 4. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak a mindenkori tulajdonostársak használati jogával.

2.3. A társasház tulajdonostársainak közössége - a továbbiakban: közösség - az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során

jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.4. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

2.5. A társasházi törvény eltérő rendelkezésének hiányában a lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

2.6. A társasház közössége a szervezetére és működésére a társasházi törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza.

3. A külön tulajdonban álló ingatlanok a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni illetőséggel együtt és ezek meghatározásának módja

3.1. A tulajdonostársak külön tulajdona a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

3.1.1. A Miskolc I. kerület 3583/A/1 helyrajzi számú, 3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz. földszint/1. alatti, 40 m² alapterületű **üzlet** a hozzátartozó közös használatú 1,80 m² nagyságú WC-vel, a kizárólagos használatú 19,80 m² nagyságú pincével és a közös tulajdonból 361/1.000-ed részzilletőséggel.

3.1.2. A Miskolc I. kerület 3583/A/2 helyrajzi számú, 3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz. földszint/2., 16 m² alapterületű **üzlet** a hozzátartozó közös használatú 1,80 m² nagyságú WC-vel és a közös tulajdonból 139/1.000-ed részzilletőséggel.

3.1.3. A Miskolc I. kerület 3583/A/3 helyrajzi számú, 3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz. földszint/3., 30 m² alapterületű **üzlet** a hozzátartozó közös használatú 1,80 m² nagyságú WC-vel és a közös tulajdonból 265/1.000-ed részzilletőséggel.

3.1.4. A Miskolc I. kerület 3583/A/4 helyrajzi számú, 3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz. földszint/4., 26 m² alapterületű **üzlet** a hozzátartozó közös használatú 1,80 m² nagyságú WC-vel és a közös tulajdonból 235/1.000-ed részzilletőséggel.

3.2. A tulajdonostársak külön tulajdonát képezik a **3.1. pontban megjelölt üzletek** az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel, a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel, berendezésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg-melegburkolatok, nyílászárók, víz, gáz, elektromos- és csatornavezetékek a külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, a kaputelefon-készülék, ... stb.). A külön tulajdon a tulajdonostársakat a közös tulajdonból reájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

3.3. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

3.4. A közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

4. A közös tulajdon tárgyai

4.1. Az osztatlan közös tulajdon tárgyai az alábbiak:

- I. Telek: 202 nm az ingatlan-nyilvántartás szerint.
- II. Az épület alapja, lábazata, teherhordó falak, lakás elválasztó falai, a közösségi helyiség nyílászáró szerkezetei.
- III. Födémek és tetőszerkezet az összes tartozékaival.
- IV. Lépcsőszerkezetek és korlátok.
- V. Padlástér.
- VI. Kapubejáró és kapuzat.
- VII. Udvari térburkolatok, járdák.
- VIII. Külső vakolatok és díszvakolatok (üzleteken kívül).
- IX. Elektromos óraszekrény a közös mérőórával.
- X. Az elektromos fővezeték a betáplálástól az árammérő órákig.
- XI. Gáz alap- és felszálló vezetékek a gázfogyasztó készülékek elzárójától a főelzáróig.
- XII. A tető és a fal síkjában lévő csapadékvíz-elvezető csatornák a telekhatárig.
- XIII. Az ingatlan szennyvizeinek az összegyűjtésére és a bekötő csatornába vezetésére szolgáló csatornahálózat, valamint annak berendezései és tartozékai az ellenőrző aknával bezárva.
- XIV. Víz alap- és felszálló vezetékek az ingatlan vízfogyasztását szolgáló bekötő vezetékhez csatlakozó vízvezeték-hálózat és annak tartozékai a vízmérőt megelőző 10 cm távolságig.
- XV. Az épület üzemeltetéséhez szükséges leltár szerinti tartozékok (pl.: szeméttároló kukák, konténerek).

4.2. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is **közös tulajdonba** tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

3
14

5. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

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

5.2. A külön tulajdon fenntartásával, felújításával, karbantartásával járó költségek, közüzemi díjak és egyéb közterhek a mindenkori tulajdonost terhelik.

5.3. A tulajdonostárs köteles:

- a.) fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlant,
- b.) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt az ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- c.) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek ingatlana használatát átengedte, betartsa a b.) pont és az 5.1. pont rendelkezéseit,
- d.) az ingatlanában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

6. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

6.1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

6.2. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás - a továbbiakban együtt: **közös költség** - a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik. A közös költség összegét, megfizetésének módját és esedékességét a közösség/közgyűlés állapítja meg.

7. Az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adat, jog és tény

7.1. A tulajdonostársak a külön tulajdonukban álló ingatlanokra a többi tulajdonostárs javára harmadik személyekkel szemben **elővásárlási jogot alapítanak**. A tulajdonostársak **hozzájárulnak** ahhoz, hogy a **társasház törzslapján az elővásárlási jog** a jelen alapító okirat alapján bejegyzésre kerüljön.

7.2. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlant harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosultak az ingatlan megvételére.

7.3. A harmadik személytől kapott vételi ajánlat közlésére és az elővásárlási jog gyakorlására a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** - a továbbiakban: **Ptk.** - rendelkezései az irányadóak.

7.4. Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

8. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

8.1. A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a **jegyző** látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

8.2. A közös képviselő köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

9. Záró rendelkezések

9.1. A jelen alapító okiratban nem rendezett kérdésekben a társasházi törvény és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

9.2. A jelen alapító okirat rendelkezései a külön tulajdonban álló lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosaira is kötelezőek.

9.3. A tulajdonostársak a földhivatali eljárás lebonyolításával megbízzák az okiratot szerkesztő dr. Kovács Andrea ügyvédet (székhely: 3526 Miskolc, Szeles u. 41. sz. 1/1., kamarai azonosító: 36063653). Eljáró ügyvéd a földhivatali eljárási képviseletre vonatkozó megbízást elfogadja. A felek a jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések tartalmáról és annak vonatkozó jogszabályi rendelkezéseiről.

9.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. 32.§ (9) bekezdés alapján azonosítási kötelezettség terheli. Szerződő felek azonosítását dr. Kovács Andrea ügyvéd végzi. A felek azonosítása az alapító okirat aláírása előtt a személyi adat - és lakcímnnyilvántartásból való adatigényléssel megtörtént. A felek a jelen okiratban hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd kizárólag a jelen alapító okirattal összefüggésben a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint a szerződő felek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

9.5. A jelen okirat megkötésénél Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata képviseletében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének a helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (V.18.) önkormányzati rendelet és a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet alapján a **Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3., cégjegyzékszám: 05-10-000406 Miskolci Törvényszék Cégbírósága, adószám: 13778749-2-05, KSH szám: 13778749-6420-114-05, képviseli: cégjegyzék szerinti képviselők) jár el.

9.6. A jelen több oldalból álló, folyamatos oldalszámozással ellátott alapító okirat minden oldalának tulajdonostársak által történő aláírása mellőzésre kerül, tekintettel arra, hogy az alapító okirat lapjait az okiratot szerkesztő ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

A tulajdonostársak a jelen alapító okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Miskolc, 2019. december 19.

Kelt: Miskolc, 2020. év JANUAR hó 01 nap

Érkezés idője:	2020-01-18 09:00:00
Íktatószám:	31796

UniFinanz Pénzügyi Szolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
3520 Miskolc, Szeles u. 41. sz. 1/1.

UniFinanz Zrt. tulajdonostárs
KÉPVISELETÉBEN
KOC SIS LÁSZLÓ RÓBERT
IGAZGATÓSÁGI TAG

Ellenjegyzem Miskolc, 2020. JANUAR 01.
dr. Kovács Andrea ügyvéd
kamarai azonosító: 36063653

Dr. Kovács Andrea ügyvéd
3520 Miskolc, Szeles u. 41. sz. 1/1.
KASZ: 36063653

Miskolc Holding Zrt. -16-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata tulajdonostárs
KÉPVISELETÉBEN
BEKE TIBOR
INGATLAN GAZDALKODÁSI
IGAZGATÓ
FIDRUS BERTALAN
HK VEZETŐ

A Jávorszky részben és ahelyett
felleltetése, és az előbbi részben jog
bizonyos a Miskolc I. kerület
székhely 3580 helyen máskül
ingatlan tulajdoni lapjainak
III/2 sorában alatti, és II/0.
sorában alatti rész megfigyelés.
Miskolc 2020 február 26.
Melletti mat
ingatlan-nyilvántartási
ügyvédi



2/4

A Miskolc, Ady u. 1. sz. Társasház
SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

Általános adatok:

- A társasház neve: Ady u. 1. sz. Társasház
- A társasház címe: 3527 Miskolc, Ady Endre u. 1.sz.
- Az ingatlan helyrajzi száma: 3583

Jelen Szervezeti Működési Szabályzat a közgyűlés döntésével lép hatályba.

Az SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései irányadók.

- I. Társasház Szervezete
- II. Közös tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések
- III. Külön tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések

I. A Társasház Szervezete

Alapvető rendelkezések:

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak, vagy a tulajdonos társaknak az ezzel kapcsolatos ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit jelen Szervezeti és Működési Szabályzat rögzíti.

1.) Közgyűlés:

A társasház közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

A Közgyűlés határoz:

- a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról

Miskolc Holding Zrt. -16-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2. SZ. MISKOLCI ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSEH ANNANÉ DR. PAPP ÉVA
3525 Miskolc, Hegyvidék
Telefon: +36 96 470 507-471
Mobil: +36 96 32-439
KASZ: 36058389

- b.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő (társasház kezelő) tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő (társasház kezelő) tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, mely jóváhagyás nem jelenti azonban az esetleges kártérítési igényről történő lemondást
- c.) minden olyan ügyben, amelyet a Szervezeti Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe

A Közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

- a Közgyűlést a közös képviselő hívja össze
- a Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Egyidejűleg a meghívó egy példányt a társasházban jól látható helyen ki kell helyezni;
- a meghívót – kivéve a sürgős esetet – a Közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni;
- a közgyűlési meghívót, ha ezt a tulajdonostárs kéri, e-mailben is el lehet küldeni. Ilyen esetben az e-mailnek megadott címre történő elküldésével a meghívót kézbesítettnek kell tekinteni;
- ha a tulajdonostárs írásban más meghatalmazottat kér fel, a meghatalmazott teljes joggal képviseli a tulajdonostársat. Ezt csak írásban történhet. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, két tanú név és cím aláírásával ellátva kell benyújtani.
- a meghívónak tartalmaznia kell: a közgyűlés időpontját és helyét; a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztásra, valamint a szavazásra előterjesztett napirendeket;
- tulajdonosi kezdeményezésre összehívott közgyűlés esetén a meghívónak tartalmaznia kell egyéb rendelkezéseket is pl. napirend felvételét kezdeményező nevét és egybehívás okát;
- a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben, érvényes határozatot hozni nem lehet;
- közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani;
- a közgyűlés mindenekelőtt levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és jegyzőkönyv hitelesítőket választ meg.

A közgyűlés levezető elnökét a közgyűlés jelenlevő tagjai választják meg.

- a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés ennél több tulajdonostárs jelenlétét követeli, a közgyűlés nem hozhat határozatot. A jelenlévők pontos számba vétele a jegyzőkönyvvezető kötelezettsége, a jelenléti ív adatai alapján. A levezető elnök feladata a szavazatok összeszámlálása és az eredmény kihirdetése. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést határozat képtelenné nyilvánítja és berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlés, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, de legkorábban ugyanazon a napon az eredeti közgyűlés időpontját követő 15 perc elteltével is meg lehet tartani. A megismételt közgyűlést más időponttal, de az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a közgyűlés meghívójában is fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Th. tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott tulajdoni arányt követel meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- a közgyűlésen - határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy az aláírásával hitelesít. Ennek egy hiteles példányát, a közös képviselő köteles a társasház iratai között megőrizni. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatról a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesíteni köteles. A jegyzőkönyv vezetése során hangrögzítő használata is megengedett. A hangrögzítő használatáról a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel határoz.

- közgyűlési határozat közgyűlés tartása nélkül írásban is meghozható, kivéve az éves beszámoló és a költségvetés elfogadás kérdése.
 - az írásban történt vélemény nyilvánítást abban az esetben kell alkalmazni, ha ezt a közgyűlés vagy a közös képviselő indokoltan tartja.

Az írásbeli szavazás részletes szabályai:

A közös képviselő a határozattal kapcsolatos tájékoztató anyagot és a határozat tervezetét azzal küldi ki az egyes tulajdonostársaknak, hogy arra az iratok kézhezvételét követő 8 napon belül írásban a szavazó lap felhasználásával / *igen, nem, tartózkodom* rovatok valamelyikének kiválasztásával/ döntéséről írásban tájékoztatni köteles a közös képviselőt. Az írásban beérkezett szavazatok feldolgozása a társasházkezelő (közös képviselő) feladata.

- Eredménytelen az írásbeli szavazás a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget, minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.
 - A beérkezett szavazatok értékeléséről a nyilatkozattételi határidő lejártát követő 8 napon belül jegyzőkönyv felvétele kötelező, amelyben rögzíteni kell a határozatképességet, a leadott szavazatok arányát és az írásbeli szavazás eredményét / a meghozott határozatot. Az írásbeli szavazatok a jegyzőkönyv eredeti példányához csatolni kell. Az írásbeli szavazat csak akkor érvényes, ha a tulajdonos azt saját kezével írta alá. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonostárs vagy hozzátartozó meghatalmazottként csak akkor járhat el, ha az erre vonatkozó meghatalmazás közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban a közös képviselőhöz (társasházkezelőhöz) legkésőbb az írásbeli szavazattal egy időben megérkezik.
 - Az írásban leadott szavazatokat bármely társasházi tulajdonos megtekintheti. Az írásbeli szavazatok eredményét a közös képviselő írásban köteles a tulajdonostársakkal a határozat meghozatalát követő 8 napon belül közölni.
 - A Szervezeti Működési Szabályzat elfogadásáról szóló írásbeli szavazás eredményéről a tulajdonosokat 8 napon belül írásban, a határozat megküldésével tájékoztatni kell. A Szervezeti Működési Szabályzatot a tulajdonosi közösség az ismertetett szabályzatok szerint bármikor módosíthatja. A Szervezeti Működési Szabályzatot és annak módosítását az ingatlan nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Az egyes közgyűlési határozatok meghozatalához szükséges szavazatok aránya:

a) 100 %-os szavazattöbbséggel meghozható döntések köre:

- o az alapító okirat,
- o az alapító okirat módosítása, kivéve, ha közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát úgy gyakorolhatja, hogy az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak 60 napon belül nem élnek kereseti jogukkal,
- o rendes gazdálkodást meghaladó kiadások.

b.) Az összes tulajdonos tulajdoni hányada 2/3-os többségével meghozható döntésének köre:

- o a közös tulajdonba tartozó épületrész elidegenítéséről való döntés, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdoni hányad

bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

- o A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

c.) Az összes tulajdonos tulajdoni hányada többségével meghozható döntésének köre:

- o az SZMSZ megalkotása és módosítás
- o Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére,
- o mely olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

d.) Egyszerű szavazat-többséggel meghozható döntések köre:

- o a közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szótöbbséggel hozza meg határozatát a közgyűlés, a fent már említett körökbe nem tartozó kérdésekben
- o a hatóság felhívására a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon használati módja megváltoztatásának megtiltása, ha az a társasház működését vagy a lakók lakhatását, nyugalmaát zavarja.

e.) Tulajdonos szavazati jogának korlátozása:

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékul.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a Társasházi törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

f.) Egyénileg járhat el a tulajdonos:

Minden tulajdonosnak jogában áll a hatóságok felé eljárni olyan nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon használati módjának megváltoztatása érdekében mely a lakhatását vagy a nyugalmaát zavarja.

A Szervezeti-Működési Szabályzat

Meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;

Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek a társasházi törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

A települési önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban - rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a felhívására harmincnapos határidőn belül meghozott közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

Amennyiben a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a közgyűlés a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

A lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a közgyűlés a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A közösség a közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat ezen határozat érvényességéhez előírja a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazatát is.

2. A közös képviselő feladata és számadási kötelezettsége

A tulajdonostársak a közösségből szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak, vagy döntenek arról, hogy mely társasházkezelő szervezettel kötnek szerződést.

A közös képviselő köteles a közgyűlési határozatot előkészíteni és végrehajtani, gondoskodni az épület fenntartásáról, a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézéséről, úgy, hogy az megfeleljen a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek.

1.) Gazdasági, számviteli és pénzügyi feladatok:

- o Éves költségvetési javaslat előkészítése a közgyűlési döntéshez
- o A tulajdonost terhelő közös költség kiszámítása, közlése
- o Nyilvántartás vezetése a tulajdonosi közösség költség befizetési kötelezettségéről és annak teljesítéséről
- o Tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat kiadása a közös költség tartozásról
- o Tulajdonosváltás esetén az érintett ingatlanra vonatkozó határozatok bemutatása
- o Elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak kifizetése, utalványozása
- o Likviditási helyzet folyamatos figyelése, tervezése

Miskolc Holding Zrt. -169
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2. SZ. MISKOLCI ÜZLETKEZÉSI IRODA
DR. CSF. BÁNÉ DR. PAPP ÉVA
3525 Miskolc, Kossuth u. 10.
Telefon/fax: 507-470, 507-471
Mobil: 06-30/96-32-439
KASZ: 36058389

- Adó- és tb bevallási és befizetési kötelezettségek teljesítése, adózással összefüggő egyéb ügyek intézése
- A számviteli szabályok szerinti naplófőkönyv vezetése
- A számviteli szabályok szerinti éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése
- Az elfogadott beszámoló alapján a társasház mérlegének elkészítése
- Iratok, okmányok, bizonylatok megőrzése az irattározás rendje szerint

2.) Műszaki feladatok:

- Műszaki bejárások, javítási feladatok meghatározása
- Szükséges építési, szerelési munkák megrendelése, ehhez kapcsolódó árajánlatok beszerzése, a kivitelezett munkák ellenőrzése
- Az üzemeltetési és karbantartási munkákhoz az átalány és egyéb vállalkozói szerződések megkötése
- Az elvégzett munkák műszaki ellenőrzése, átvétele, igazolása
- Nagyobb munkák elvégzéséhez műszaki szakvélemény, valamint engedélyezési és kiviteli tervek megrendelése
- Szükségszerű műszaki ellenőr biztosítása
- Tűz-, érintés- és villámvédelmi szabványossági vizsgálatok elvégzése
- Az azonnali beavatkozást igénylő hibák elhárítása

3.) Jogi feladatok:

- A törvényesség betartása és betartatása
- Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetének kidolgozása, az időközben szükségessé váló módosítások előterjesztése
- Munkaszerződés megkötése, munkáltatói jogok gyakorlása
- Megbízási, vállalkozási szerződések megkötése
- Bérleti szerződések kötése, bérbeadói jogok gyakorlása
- Eljárás a hátralékos tulajdonosokkal szemben
- Jótállási, szavatossági jogok érvényesítése
- Eljárás a tulajdon védelme, valamint a birtokháborítás ügyében
- Jelzalog bejegyeztetése, igényérvényesítés az 50 eFt-ot meghaladó tartozással rendelkező tulajdonostársak felé, ezek nyilvántartása, a bíróság és más hatóságok előtt képviselése, valamint az ügy lezárását követően ennek törlése.

4.) Szervezési feladatok:

- a közgyűlés összehívásával és lebonyolításával kapcsolatos teendők ellátása, a közgyűlési anyagok előkészítése, határozatok nyilvántartása a Határozatok Tárában, okiratok irattározása (meghívók, jelenléti ívek, meghatalmazások, megbízások, jegyzőkönyvek)
- a közgyűlési (határozatok) (esetleg jegyzőkönyvek) tartalmának tulajdonosok részére történő eljuttatása a társasház döntésnek megfelelően
- munkavédelmi oktatás megszervezése a munkavállalók részére
- munkáltatói jogkörben a takarító kiválasztása

5.) Ellenőrzési feladatok:

- o az egyes munkavégzések ellenőrzése
- o tűzvédelmi előírások betartásának ellenőrzése
- o a közösen használt helyiségek tűzvédelmi és a rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

6.) A közös képviselő dönt az alábbi ügyekben:

- o az elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak kifizetése, ellenőrzése, utalványozása
- o javítási feladatok figyelemmel kísérése, meghatározása
- o a szükséges építési-, szerelési munkák megrendelése, a tervszerű karbantartási, felújítási munkák kivitelezőitől beérkezett ajánlatok alapján ésszerű döntés a kiválasztás kérdésében
- o a feladatkörébe tartozó minden olyan döntést igénylő ügyben, amelyben nemcsak javaslattevői joga van

A társasházkezelő (közös képviselő) szakképesítéssel kell, hogy rendelkezzen, illetve gazdasági társaság ilyen képzettségű személyt köteles alkalmazni.

II. Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

- 1.) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdonú tárgyak, helyiségek használatára, ez azonban nem sértheti a többi a tulajdonostárs tulajdonhoz fűződő jogát és jogos érdekét. A Közgyűlés a birtoklás, használatát továbbá a hasznosítás módját meghatározhatja.
- 2.) A közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának költségeit együtt közös költségnek nevezzük. A közös költség fedezetet nyújt a Társasház üzemeltetésére, karbantartására és felújítására, mint pl.:
 - a.) albetét szerinti állandó költség (tulajdoni hányad alapján fizetendő):
 - o takarító munkabére, járulékai
 - o közös képviselő (társasházkezelő) díja
 - o szemétszállítás
 - o közös helyiségek áramdíja (pl. lift, lépcsőház világítás stb.)
 - o karbantartási, üzemeltetési alap
 - b.) számított alapterület szerint állandó költségelemek (tulajdoni hányad alapján fizetendő):
 - o felújítási alap
 - o társasház biztosítás
 - o rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások
 - c.) mérőórával mért változó költségelem (tulajdoni hányad alapján fizetendő):
 - o víz- és csatornadíj, mely az épület főmérő órái által mutatott értéknek és az egyes albetét szerelt mellékmérő órákon mért fogyasztás összegének a különbözete.
- 3.) A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján a fent meghatározott költségek szerint kötelesek hozzájárulni. A közös költséget a tulajdonosok havonta, egy összegben, előre legkésőbb azonban a tárgyható 15. napjáig kötelesek megfizetni.

Miskolc Holding Zrt. -16
 MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
 VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
 RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

MISKOLCI ÉRTÉKESÍTŐ IRODA
 CSERBÉNYE 1. FAPPÉVA
 KASZ: 36058389
 Mobil: 06-30-9632-439
 Fax: 307-470-507-471
 Kiseb. ügy. ügyv. u. 10.

- a befizetés módja a Közgyűlés határozata alapján történhet készpénzfizetéssel, vagy átutalással, ill. pénztáron keresztül a közösség üzemeltetési számlájára.
- a közös költség mértékét a társasház költségvetési tervében foglaltak szerint a Közgyűlés külön határozatban hagyja jóvá.
- a külön tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségét is a Közgyűlés határozza meg, és hagyja jóvá.

Háromhavi közös költség hátralék esetén a közös képviselő (társasház kezelő) az adós tulajdonostársat 8 napos fizetési határidő tűzésével, a tartozás megfizetésére írásban felszólítja.

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az társasházi törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül a Szervezeti-Működési szabályzat ezen felhatalmazása alapján a közgyűlés összehívása nélkül is jogosult elrendelni.

III. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek:

1./A tulajdonostársakat a külön tulajdon tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. Ezt azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Lakáscélú helyiségben nem lakáscélú tevékenység csak a társasházi tv. biztosította keretek között végezhető.

2./A lakóépületben nem lakás céljára szolgáló helyiségben engedélyhez kötött tevékenység csak akkor folytatható, ha a hatóság felhívására a lakóközösség 30 napon belül nem hozott tiltó határozatot.

3./A tulajdonostárs köteles:

- a.) fenntartani és karbantartani a külön tulajdonában álló albetétet
- b.) szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa az 1.) pontban foglaltakat
- c.) lehetővé kell tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonúban a közös képviselő, vagy a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási munkák elvégzése céljából a bentlakó háborítása nélkül az alkalmas időben bejuthasson
- d.) az albetétben tervezett építkezésekről, átalakításokról a közös képviselőt minden esetben értesíteni kell;

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 30 napon belül bejelenteni, ha a tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában tulajdonosváltás történik, illetve ha azt másnak bármilyen jogcímen birtokba adja. Ebben az esetben a külön tulajdonában lakó személyek számát is be kell jelenteni.

Amennyiben a tulajdonostárs a tulajdonában álló ingatlant elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, úgy a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetést követő 30 napon belül köteles bejelenteni a közös képviselőnek:

- a hasznélvező nevét, és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait,
- a külön tulajdonú albetét vonatkozásában a tulajdonos személyében történő változását,
- az új tulajdonosnak az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait,

- 4./Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás, vagy nem lakás céljából szolgáló helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó okoz, a közösséget szolgáló, közösen használt épületrészben, vagy közös helyiségekben.
- 5./Ha a tulajdonostárs a kártérítési kötelezettséget nem teljesíti a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. Amennyiben a lakás használó nem tartaná be az együttélési szabályokat, a közös képviselő írásban kell, hogy figyelmeztesse a használt ingatlan tulajdonosát.
- 6./A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti pontokban említett történésekről, adatokról nyilvántartást vezessen. Az ezen birtokában lévő adatokról kizárólag a bíróság részére adhat tájékoztatást és erről értesíteni kell az albetét tulajdonosát.

Miskolc, 2019. szeptember 10.

UniFinanz Pénzügyi Szolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
3526 Miskolc, Szeles u. 41. sz. 1/1.

.....

Tulajdonos

Miskolc Holding Zrt. -16-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

.....

Tulajdonos

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem:

Miskolc, 2019.

.....

2. SZ. MISKOLCI ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSERBÁNÉ DR. PAPP ÉVA
ügyvéd
3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 10.
Telefon/fax: 507-470, 507-471
Mobil: 06-30/ 96-32-439
KASZ: 36058389

.....

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MISKOLCI JÁRÁSI HIVATALA			
Előirat:		Utóirat:	
Érkezés ideje:	2019 -10- 22	Ügyintéző:	
Melléklet:	db	Írásbeli irattal	db
Iktatószám:		6439-F	

A Miskolc, Ady u. 1. sz. Társasház
SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

1. számú módosítása
a módosításokkal egységes szerkezetben

Általános adatok:

- A társasház neve: Ady u. 1. sz. Társasház
- A társasház címe: 3527 Miskolc, Ady u. 1. sz.
- Az ingatlan helyrajzi száma: 3583

Jelen Szervezeti Működési Szabályzat a közgyűlés döntésével lép hatályba.

Az SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései irányadóak.

- I. Társasház Szervezete
- II. Közös tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések
- III. Külön tulajdonnal kapcsolatos rendelkezések

I. A Társasház Szervezete

Alapvető rendelkezések:

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása, és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak, vagy a tulajdonos társaknak az ezzel kapcsolatos ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit jelen Szervezeti és Működési Szabályzat rögzíti.

1.) Közgyűlés:

A társasház közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

A Közgyűlés határoz:

- a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról
- b.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő (társasház kezelő) tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő (társasház kezelő) tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, mely jóváhagyás nem jelenti azonban az esetleges kártérítési igényről történő lemondást
- c.) minden olyan ügyben, amelyet a Szervezeti Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe

A Közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

- a Közgyűlést a közös képviselő hívja össze
- a Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell helyezni;
- a meghívót – kivéve a sürgős esetet – a Közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni;
- a közgyűlési meghívót, ha ezt a tulajdonostárs kéri, e-mailben is el lehet küldeni. Ilyen esetben az e-mailnek megadott címre történő elküldésével a meghívót kézbesítettnek kell tekinteni;
- ha a tulajdonostárs írásban más meghatalmazottat kér fel, a meghatalmazott teljes joggal képviseli a tulajdonostársat. Ezt csak írásban történhet. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltnak, két tanú név és cím aláírásával ellátva kell benyújtani.
- a meghívónak tartalmaznia kell: a közgyűlés időpontját és helyét; a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztásra, valamint a szavazásra előterjesztett napirendeket;
- tulajdonosi kezdeményezésre összehívott közgyűlés esetén a meghívónak tartalmaznia kell egyéb rendelkezéseket is pl. napirend felvételét kezdeményező nevét és egybehívás okát;
- a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben, érvényes határozatot hozni nem lehet;
- közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani;
- a közgyűlés mindenekelőtt levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és jegyzőkönyv hitelesítőt választ meg.

A közgyűlés levezető elnökét a közgyűlés jelenlevő tagjai választják meg.

- a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés ennél több tulajdonostárs jelenlétét követeli, a közgyűlés nem hozhat határozatot. A jelenlévők pontos számba vétele a jegyzőkönyvvezető kötelezettsége, a jelenléti ív adatai alapján. A levezető elnök feladata a szavazatok összeszámolása és az eredmény kihirdetése. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést határozat képtelenné nyilvánítja és berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlés, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, de legkorábban ugyanazon a napon az eredeti közgyűlés időpontját követő 15 perc elteltével is meg lehet tartani. A megismételt közgyűlést más időponttal, de az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a közgyűlés meghívójában is fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Th. tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott tulajdoni arányt követel meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- a közgyűlésen - határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy az aláírásával hitelesít. Ennek egy hiteles példányát, a közös képviselő köteles a társasház iratai között megőrizni. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatról a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban a közgyűlés

megtartásától számított 8 napon belül értesíteni köteles. A jegyzőkönyv vezetése helyett – vagy azzal együtt – hangrögzítő használata is megengedett. A hangrögzítő használatáról a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel határoz.

- közgyűlési határozat közgyűlés tartása nélkül írásban is meghozható, kivéve az éves beszámoló és a költségvetés elfogadás kérdése.
 - az írásban történt vélemény nyilvánítást abban az esetben kell alkalmazni, ha ezt a közgyűlés vagy a közös képviselő indokoltan tartja.

Az írásbeli szavazás részletes szabályai:

A közös képviselő a határozattal kapcsolatos tájékoztató anyagot és a határozat tervezetét azzal küldi ki az egyes tulajdonosoknak, hogy arra az iratok kézhezvételét követő 8 napon belül írásban a szavazó lap felhasználásával / *igen, nem, tartózkodom* rovatok valamelyikének kiválasztásával/ döntéséről írásban tájékoztatni köteles a közös képviselőt. Az írásban beérkezett szavazatok feldolgozása a társasházkezelő (közös képviselő) feladata.

- Eredménytelen az írásbeli szavazás a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget, minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

- A beérkezett szavazatok értékeléséről a nyilatkozattételi határidő lejártát követő 8 napon belül jegyzőkönyv felvétele kötelező, amelyben rögzíteni kell a határozatképességet, a leadott szavazatok arányát és az írásbeli szavazás eredményét / a meghozott határozatot. Az írásbeli szavazatokat a jegyzőkönyv eredeti példányához csatolni kell. Az írásbeli szavazat csak akkor érvényes, ha a tulajdonos azt saját kezével írta alá. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonos vagy hozzátartozó meghatalmazottként csak akkor járhat el, ha az erre vonatkozó meghatalmazás közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban a közös képviselőhöz (társasházkezelőhöz) legkésőbb az írásbeli szavazattal egy időben megérkezik.

Az írásban leadott szavazatokat bármely társasházi tulajdonos megtekintheti. Az írásbeli szavazatok eredményét a közös képviselő írásban köteles a tulajdonosokkal a határozat meghozatalát követő 8 napon belül közölni.

A Szervezeti Működési Szabályzat elfogadásáról szóló írásbeli szavazás eredményéről a tulajdonosokat 8 napon belül írásban, a határozat megküldésével tájékoztatni kell. A Szervezeti Működési Szabályzatot a tulajdonosi közösség az ismertett szabályzatok szerint bármikor módosíthatja. A Szervezeti Működési Szabályzatot és annak módosítását az ingatlan nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Az egyes közgyűlési határozatok meghozatalához szükséges szavazatok aránya:

- a) 100 %-os szavazattöbbséggel meghozható döntések köre:
 - o az alapító okirat,
 - o az alapító okirat módosítása, kivéve, ha közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát úgy gyakorolhatja, hogy az alapító okirat módosításával a tulajdonosok összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonosok 60 napon belül nem élnek kereseti jogukkal,
- b.) Az összes tulajdonos tulajdoni hányada 2/3-os többségével meghozható döntések köre:

- o a közös tulajdonba tartozó épületrész elidegenítéséről való döntés, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.
- o A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

c.) Az összes tulajdonos tulajdoni hányada többségével meghozható döntésének köre:

- o az SZMSZ megalkotása és módosítás
- o Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére,
- o mely olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

d.) Egyszerű szavazat-többséggel meghozható döntések köre:

- o a közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szótöbbséggel hozza meg határozatát a közgyűlés, a fent már említett körökbe nem tartozó kérdésekben
- o a hatóság felhívására a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon használati módja megváltoztatásának megtiltása, ha az a társasház működését vagy a lakók lakhatását, nyugalma zavarja.

e.) Tulajdonos szavazati jogának korlátozása:

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a Társasházi törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

f.) Egyénileg járhat el a tulajdonos:

Minden tulajdonosnak jogában áll a hatóságok felé eljárni olyan nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon használati módjának megváltoztatása érdekében mely a lakhatását vagy a nyugalma zavarja.

A Szervezeti-Működési Szabályzat

Meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;

Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló

tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek a társasházi törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

A települési önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban - rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a felhívására harmincnapos határidőn belül meghozott közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

Amennyiben a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a közgyűlés a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

A lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a közgyűlés a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A közösség a közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat ezen határozat érvényességéhez előírja a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazatát is.

2. A közös képviselő feladata és számadási kötelezettsége

A tulajdonostársak a közösségből szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak, vagy döntenek arról, hogy mely társasházkezelő szervezettel kötnek szerződést.

A közös képviselő köteles a közgyűlési határozatot előkészíteni és végrehajtani, gondoskodni az épület fenntartásáról, a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézéséről, úgy, hogy az megfeleljen a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek.

1.) Gazdasági, számviteli és pénzügyi feladatok:

- Éves költségvetési javaslat előkészítése a közgyűlési döntéshez
- A tulajdonost terhelő közös költség kiszámítása, közlése
- Nyilvántartás vezetése a tulajdonosi közösség költség befizetési kötelezettségéről és annak teljesítéséről

- Tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat kiadása a közös költség tartozásról
- Tulajdonosváltás esetén az érintett ingatlanra vonatkozó határozatok bemutatása
- Elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak kifizetése, utalványozása
- Likviditási helyzet folyamatos figyelése, tervezése
- Adó- és tb bevallási és befizetési kötelezettségek teljesítése, adózással összefüggő egyéb ügyek intézése
- A számviteli szabályok szerinti naplófőkönyv vezetése
- A számviteli szabályok szerinti éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése
- Az elfogadott beszámoló alapján a társasház mérlegének elkészítése
- Iratok, okmányok, bizonylatok megőrzése az irattározás rendje szerint

2.) Műszaki feladatok:

- Műszaki bejárások, javítási feladatok meghatározása
- Szükséges építési, szerelési munkák megrendelése, ehhez kapcsolódó árajánlatok beszerzése, a kivitelezett munkák ellenőrzése
- Az üzemeltetési és karbantartási munkákhoz az átalány és egyéb vállalkozói szerződések megkötése
- Az elvégzett munkák műszaki ellenőrzése, átvétele, igazolása
- Nagyobb munkák elvégzéséhez műszaki szakvélemény, valamint engedélyezési és kiviteli tervek megrendelése
- Szükségszerű műszaki ellenőr biztosítása
- Tűz-, érintés- és villámvédelmi szabványossági vizsgálatok elvégzése
- Az azonnali beavatkozást igénylő hibák elhárítása

3.) Jogi feladatok:

- A törvényesség betartása és betartatása
- Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetének kidolgozása, az időközben szükségessé váló módosítások előterjesztése
- Munkaszerződés megkötése, munkáltatói jogok gyakorlása
- Megbízási, vállalkozási szerződések megkötése
- Bérleti szerződések kötése, bérbeadói jogok gyakorlása
- Eljárás a hátralékos tulajdonosokkal szemben
- Jótállási, szavatossági jogok érvényesítése
- Eljárás a tulajdon védelme, valamint a birtokháborítás ügyében
- Jelzalog bejegyeztetése, az 50 eFt-ot meghaladó tartozással rendelkező tulajdonostársak felé, ezek nyilvántartása, a bíróság és más hatóságok előtt képviselése, valamint az ügy lezárását követően ennek törlése.

4.) Szervezési feladatok:

- a közgyűlés összehívásával és lebonyolításával kapcsolatos teendők ellátása, a közgyűlési anyagok előkészítése, határozatok nyilvántartása a Határozatok Tárában, okiratok irattározása (meghívók, jelenléti ívek, meghatalmazások, megbízások, jegyzőkönyvek)
- a közgyűlési (határozatok) (esetleg jegyzőkönyvek) tartalmának tulajdonosok részére történő eljuttatása a társasház döntésnek megfelelően
- munkavédelmi oktatás megszervezése a munkavállalók részére
- munkáltatói jogkörben a takarító kiválasztása

5.) Ellenőrzési feladatok:

- az egyes munkavégzések ellenőrzése
- tűzvédelmi előírások betartásának ellenőrzése
- a közösen használt helyiségek tűzvédelmi és a rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

6.) A közös képviselő dönt az alábbi ügyekben:

- az elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak kifizetése, ellenőrzése, utalványozása
- javítási feladatok figyelemmel kísérése, meghatározása
- a szükséges építési-, szerelési munkák megrendelése, a tervszerű karbantartási, felújítási munkák kivitelezőitől beérkezett ajánlatok alapján ésszerű döntés a kiválasztás kérdésében
- a feladatkörébe tartozó minden olyan döntést igénylő ügyben, amelyben nemcsak javaslattételi joga van

A társasházkezelő (közös képviselő) szakképesítéssel kell, hogy rendelkezzen, illetve gazdasági társaság ilyen képzettségű személyt köteles alkalmazni.

II. Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

- 1.) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdonú tárgyak, helyiségek használatára, ez azonban nem sértheti a többi a tulajdonostárs tulajdonhoz fűződő jogát és jogos érdekét. A Közgyűlés a birtoklás, használat továbbá a hasznosítás módját meghatározhatja.
- 2.) A közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának költségeit együtt közös költségnek nevezzük. A közös költség fedezetet nyújt a Társasház üzemeltetésére, karbantartására és felújítására, mint pl.:
 - a.) albetét szerinti állandó költség (*a ténylegesen használt alapterület* alapján fizetendő):
 - takarító munkabére, járulékai
 - közös képviselő (társasházkezelő) díja
 - szemétszállítás
 - közös helyiségek áramdíja (pl. lift, lépcsőház világítás stb.)
 - karbantartási, üzemeltetési alap
 - b.) számított alapterület szerint állandó költségelemek (*a ténylegesen használt alapterület* alapján fizetendő):
 - felújítási alap
 - társasház biztosítás
 - rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások
 - c.) mérőórával mért változó költségelem (*a ténylegesen használt alapterület* alapján fizetendő):

- víz- és csatornadíj, mely az épület főmérő órái által mutatott értéknek és az egyes albetétekbe szerelt mellékmérő órákon mért fogyasztás összegének a különbözete.
- 3.) A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak *a ténylegesen használt alapterület* alapján a fent meghatározott számítás szerint kötelesek hozzájárulni. A közös költséget a tulajdonosok havonta, egy összegben, előre, legkésőbb azonban a tárgy hó 15. napjáig kötelesek megfizetni.
- a befizetés módja a Közgyűlés határozata alapján történhet készpénzfizetéssel, vagy átutalással, ill. pénztáron keresztül a közösség üzemeltetési számlájára.
 - a közös költség mértékét a társasház költségvetési tervében foglaltak szerint a Közgyűlés külön határozatban hagyja jóvá.
 - a külön tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségét is a Közgyűlés határozza meg, és hagyja jóvá.

Háromhavi közös költség hátralék esetén a közös képviselő (társasház kezelő) az adós tulajdonostársat 8 napos fizetési határidő tűzésével, a tartozás megfizetésére írásban felszólítja.

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az társasházi törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül a Szervezeti-Működési szabályzat ezen felhatalmazása alapján a közgyűlés összehívása nélkül is jogosult elrendelni.

A közgyűlés szükség esetén pótközös költség befizetését rendelheti el, ha a társasház pénzeszközei nem fedezik a ház karbantartási, fenntartási költségeit. A határozat meghozatala a közös költség megfizetésére vonatkozó szabályok szerint történik.

III. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek:

- 1./A tulajdonostársakat a külön tulajdon tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. Ezt azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Lakáscélú helyiségben nem lakáscélú tevékenység csak a társasházi tv. biztosította keretek között végezhető.
- 2./A lakóépületben nem lakás céljára szolgáló helyiségben engedélyhez kötött tevékenység csak akkor folytatható, ha a hatóság felhívására a lakóközösség 30 napon belül nem hozott tiltó határozatot.
- 3./A tulajdonostárs köteles:
 - a.) fenntartani és karbantartani a külön tulajdonában álló albetétet
 - b.) szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa az 1.) pontban foglaltakat
 - c.) lehetővé kell tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonúban a közös képviselő, vagy a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási munkák elvégzése céljából a bentlakó háborítása nélkül az alkalmas időben bejuthasson
 - d.) az albetétben tervezett építkezésekről, átalakításokról a közös képviselőt minden esetben értesíteni kell;

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 30 napon belül bejelenteni, ha a tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában tulajdonosváltás történik, illetve ha azt másnak bármilyen jogcímen birtokba adja. Ebben az esetben a külön tulajdonában lakó személyek számát is be kell jelenteni.

Amennyiben a tulajdonostárs a tulajdonában álló ingatlant elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, úgy a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetést követő 30 napon belül köteles bejelenteni a közös képviselőnek:

- a haszonélvező nevét, és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait,
- a külön tulajdonú albetét vonatkozásában a tulajdonos személyében történő változását,
- az új tulajdonosnak az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait,

4./Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás, vagy nem lakás céljából szolgáló helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó okoz, a közösséget szolgáló, közösen használt épületrészben, vagy közös helyiségekben.

5./Ha a tulajdonostárs a kártérítési kötelezettséget nem teljesíti a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. Amennyiben a lakás használó nem tartaná be az együttélési szabályokat, a közös képviselő írásban kell, hogy figyelmeztesse a használt ingatlan tulajdonosát.

6./A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti pontokban említett történésekről, adatokról nyilvántartást vezessen. Az ezen birtokában lévő adatokról kizárólag a bíróság részére adhat tájékoztatást és erről értesíteni kell az albetét tulajdonosát.

Miskolc, 2021.

közös képviselő

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem:

Miskolc, 2021.

