

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. november 23-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a gödöllői 297/4 hrsz.-ú, a Szabadság tér 6. szám alatti társasházi ingatlanban egyes közös tulajdonú ingatlanrészek tulajdoni illetőségeinek megvételére és az új városháza beruházás előkészítése érdekében tulajdonosi döntések meghozatalára.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
 polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szabadság tér 6. szám alatti 297/4 helyrajzi számú társasházi ingatlanban, a Pénzügyi Társasházban, Gödöllő Város Önkormányzata megszerezte a különtulajdonú albetétek többségének tulajdonjogát. Ahhoz, hogy az épület városházi funkcióra történő átalakítását, bővítését végre tudjuk hajtani, szükséges az is, hogy az önálló albetétekhez csatolható (vagy ekként kialakítható) közös tulajdonú ingatlanrészek 1/1 tulajdoni hányadát az önkormányzat megszerezze.

Jogerős engedéllyel rendelkezünk a társasházi ingatlan telekterületének bővítéséhez. Így a beruházás előkészítése tovább folytatható, ennek keretében tárgyalásokra került sor a K&H Bank Zrt. képviselőivel. A társasházi ingatlanban az önkormányzaton kívül már csak ők rendelkeznek ingatlan tulajdonnal.

A tulajdonostárs nem zárkozott el egyes közös tulajdonú ingatlanrészek vonatkozásában a közös tulajdon megszüntetésétől. A telekalakításhoz hozzájárulását adja, feltéve, hogy a teljes telek terület is a város tulajdonába kerül és a későbbiekben az önkormányzat nem kér pénzügyi ellenértéket a terület használatáért. Az épület városházi funkcióra történő alkalmassá tételéhez szükség lesz a ma még közös tulajdonú épületrészek átalakítására is. Elkészült a telek és a közös tulajdonú, önálló albetétekhez csatolható (vagy ekként kialakítható) közös tulajdonú ingatlanrészek értébecslése. Ennek alapján került sor a vételár megállapítására.

Ahhoz, hogy a városháza beruházás előkészítéséhez az építési engedély iránti kérelmünket eredményesen beadjuk, szükséges a telekalakítás ingatlan nyilvántartási átvezetése. Ennek előfeltétele az előbbieket szerint egyes közös tulajdonú ingatlanrészek és a telek kizárólagos tulajdonának megszerzése, majd a társasházi alapító okirat ingatlan nyilvántartási átvezetése. Utóbbihoz kapcsolódóan elkészült a társasház új Szervezeti és Működési Szabályzata, mely mindkét fél részéről egyeztetett, elfogadható. Ezt követően egyedüli kérelmezőként a telekalakítás ingatlan nyilvántartási átvezetését is meg tudjuk kérni, ami egyik előfeltétele az építési engedély megadásának.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok elfogadásával hozza meg tulajdonosi döntéseit.

Gödöllő, 2017. november 14.



Dr. Csemesi György
Polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a K&H Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-vel a gödöllői 297/4 hrsz.-ú a Szabadság tér 6. szám alatti társasházi ingatlanban egyes közös tulajdonú ingatlanrészek tulajdoni illetőségeinek megvételére kötendő adásvételi szerződés szövegét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: e nyilatkozat közlésére azonnal.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a Pénzügyi Társasház új Társasháztulajdont Alapító Okiratát, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az abban foglaltakat az ingatlan nyilvántartásban átvezesse.

Határidő: e nyilatkozat közlésére azonnal.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a Pénzügyi Társasház új Szervezeti és Működési Szabályzatát.

Határidő: e nyilatkozat közlésére azonnal.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

A képviselő-testület tulajdonosi jogkörében hozzájárul a gödöllői 291/5, 297/3 és a 297/4 ingatlanok telekalakításához, a Geométer Kft. által készített 119/2016 munkaszámú változási vázrajz alapján. A képviselő-testület feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja a telekalakítás ingatlan nyilvántartási átvezetéséhez.

A képviselő testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a megosztási vázrajzot aláírja és az önkormányzat nevében az ingatlanügyi hatóságnál eljárjon a telekalakítás átvezetése végett.

Határidő: e nyilatkozat közlésére azonnal.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott szerződő felek mint a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásban **Gödöllő belterület, 297/4 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. szám alatt található 1328 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosai, mint alapítók, a mellékelt szintenkénti digitális alaprajz (változási vázrajz) alapján, a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint fogadják el. Jelen Alapító okirat elfogadásával egyidejűleg a szerződő felek a 2005. július 29. napján kelt Alapító okiratot hatályon kívül helyezik.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A társasház neve:

Pénzügyi Társasház

2. Az ingatlan adatai:

- helyrajzi szám: Gödöllő belterület, 297/4.
- címe: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.
- alapterület: 1328 m²
- jellege: irodaház / társasház

Az ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára, 11 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékJog

3. Az épület:

A telekingatlanon a Társasházat alapító Tulajdonostársak, illetve jogelődek 5 (öt) darab műszakilag elkülönült, nem lakás célú helyiséget (helyiségcsoportot) magában foglaló épületet létesítettek, azt szabályszerűen használatba vették, melyek összesen 1319,49 m² hasznos alapterületet foglalnak el az épületben.

Az épület az alapító Okirat mellékletét képező alaprajz szerint valósult meg, amely alaprajz tartalmazza a Társasház címét, a jogilag önálló ingatlanok elhatároló vonalait, valamint sorszámát, alapterület szerinti megjelölését.

4. Tulajdonostársak:

Tulajdonostárs neve: *K&H Kereskedelmi és Hitelbank ZRt.*
Székhelye: 1095 Budapest, Lachner Ödön fasor 9.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041043
Statistikai törzsszáma: 10195664

Tulajdonostárs neve: *Gödöllő Város Önkormányzata*
Székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.
Statistikai törzsszáma: 15395113

A társasház tagjainak külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító okirat és a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata (SzMSz) szabályozza.

II. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak:

- I. Épületszerkezetek: a tartószerkezetek, az alap-, fő-, tartó- és külön tulajdoni egységeket határoló válaszfalak külső vakolatokkal, és azok a belső vakolatok és burkolatok, amelyek a közösségben maradnak és közös cél szolgáló épületrészekhez tartoznak, homokzatok, födémek és az azokon lévő feltöltés, tetőszerkezet és azok tartozékai, kémények és bádogos szerkezetek, tetőhéjázat
- II. Telekhatáron és épületen belüli víz-, távfűtés-, elektromos áram és csatornahálózat a Társasház közüzemi csatlakozásától (alapvezetékektől) a külön tulajdoni egységek leágazó vezetékéig.
- III. Közös csapadécsatorna és csapadékelvezető ereszt
- IV. Mindazon épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy, amely az épület biztonságát, állékonyságát, Tulajdonostársak közös célját szolgálja még akkor is, ha azok valamely külön tulajdoni egységen belül találhatóak.
- V. Mindazon ingatlanrész, helyiség és épület-berendezés, amelyet jelen Alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

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 nem lakás céljára szolgáló helyiségben belül van.

A 297/4/A/2. hrsz.-ú albetét tulajdonosa a K&H Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. a földterület tulajdonosának az épület fennállásáig használati díj fizetésére nem köteles.

A tulajdonostársak a közös tulajdonú épületrészek karbantartásának, felújításának, állagmegőrzésének feltételeit a Szervezeti és Működési Szabályzatban rögzítik azzal, hogy ezen munkák költségeit minden tulajdonostárs saját albetéteihez igazodóan viseli.

III. A KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, fűtőtestek stb.). A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

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

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdoni hányaduk, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges adataik a következők:

Földterület

A földterület 1/1 arányú tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata (székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.)

Helyrajzi szám: 297/4.

Telekhatáron belüli út- és járdaburkolatok, mint a földterülethez tartozó alkotórészek 1/1 arányú tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata (székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.)

1. Az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, összesen 1137,41 m² nagyságú, 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. sz. alatt található, "iroda" megnevezésű, alább felsorolt helyiségek és területek 1/1 arányú tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata (székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.)

Helyrajzi szám: 297/4/A/1

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi helyiségek:

földszint:

F01 jelű:	előtér 24,84 m ²
F02 jelű:	lépcsőház 7,53 m ²
F03 jelű:	porta 6,34 m ²
F04 jelű:	elektromos helyiség 4,95 m ²
F16 jelű:	lépcsőház 7,87 m ²
F17 jelű:	előtér 14,84 m ²
F18 jelű:	emelő 2,92 m ²
F19 jelű:	öltöző 5,17 m ²
F20 jelű:	UPS helyiség 7,30 m ²
F21 jelű:	irattár 19,95 m ²
F22 jelű:	garázs 40,06 m ²
F23 jelű:	hófogadó 17,05 m ²

Emelet:

E01 jelű:	előtér 33,90 m ²
E02 jelű:	lépcsőház 12,09 m ²
E03 jelű:	közlekedő 34,90 m ²
E04 jelű:	jegyzői iroda 29,56 m ²
E05 jelű:	titkárság 17,42 m ²
E06 jelű:	polgármesteri iroda 30,52 m ²
E07 jelű:	személyzeti osztály 17,52 m ²
E08 jelű:	jegyzői iroda 24,79 m ²
E09 jelű:	tárgyaló 31,69 m ²
E10 jelű:	fejlesztési csoport 12,33 m ²
E11 jelű:	teakonyha 19,78 m ²
E12 jelű:	női WC előtér 4,74 m ²
E13 jelű:	női WC 4,37 m ²
E14 jelű:	férfi WC előtér 3,66 m ²
E15 jelű:	férfi WC 4,87 m ²
E16 jelű:	közlekedő 23,68 m ²
E17 jelű:	ügyféltér 189,17 m ²
E18 jelű:	pénzügyi osztályvezető 16,95 m ²
E19 jelű:	iroda 28,46 m ²
E20 jelű:	iktató 14,43 m ²
E21 jelű:	irattár 27,60 m ²
E22 jelű:	közlekedő 6,71 m ²
E23 jelű:	öltöző 3,92 m ²
E24 jelű:	mosdó 1,76 m ²
E25 jelű:	WC 1,21 m ²

tetőtér:

T01 jelű:	előtér 33,25 m ²
T02 jelű:	közlekedő 11,47 m ²

T03 jelű:	közlekedő 19,32 m ²
T04 jelű:	iroda 15,68 m ²
T05 jelű:	iroda 14,44 m ²
T06 jelű:	iroda 14,41 m ²
T07 jelű:	szerver helyiség 7,75 m ²
T08 jelű:	átjáró 4,57 m ²
T09 jelű:	padlástér II. 126,89 m ²
T10 jelű:	iroda 14,75 m ²
T11 jelű:	iroda 13,05 m ²
T12 jelű:	iroda 15,84 m ²
T13 jelű:	iroda 18,37 m ²
T14 jelű:	iroda 8,70 m ²
T15 jelű:	teakonyha 9,31 m ²
T16 jelű:	női WC előtér 1,99 m ²
T17 jelű:	női WC 0,99 m ²
T18 jelű:	férfi WC előtér 1,33 m ²
T19 jelű:	piszoár 2,00 m ²
T20 jelű:	férfi WC 0,59 m ²
T21 jelű:	átjáró 2,42 m ²
T22 jelű:	padástér I. alapterülete 38,01 m ²
T23 jelű:	iroda 7,43 m ²

2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, összesen 160,56 m² nagyságú, 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. sz. alatt található, "iroda" megnevezésű, alább felsorolt helyiségek és területek 1/1 arányú tulajdonosa K&H Kereskedelmi és Hitelbank ZRt. (Székhelye: 1095 Budapest, Lachner Ödön fasor 9.)

Helyrajzi szám: 297/4/A/2.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi helyiségek:

földszint:

F24 jelű:	24 H zóna 4,89 m ²
F25 jelű:	ügylettér 99,88 m ²
F26 jelű:	tárgyaló 9,54 m ²
F27 jelű:	fiókvezető 12,17 m ²
F28 jelű:	technikai helyiség 2,85 m ²
F29 jelű:	szervíz helyiség 2,88 m ²
F30 jelű:	irattár 6,99 m ²
F31 jelű:	Mosdó 2,69 m ²
F32 jelű:	WC 1,38 m ²
F33 jelű:	WC 1,51 m ²
F34 jelű:	értéktár 5,00 m ²
F35 jelű:	teakonyha 6,68 m ²
F36 jelű:	öltöző 2,66 m ²
F37 jelű:	Zsilip 1,44 m ²

3. Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, összesen 96,11 m² nagyságú, 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. sz. alatt található, "iroda" megnevezésű, alább felsorolt helyiségek és területek 1/1 arányú tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata (székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.)

Helyrajzi szám: 297/4/A/3.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi helyiségek:

földszint

F05 jelű:	szélfogó 2,49 m ²
F06 jelű:	ügylettér 41,51 m ²
F10 jelű:	irattár 9,78 m ²
F11 jelű:	irattár 8,31 m ²

F12 jelű: vezetői iroda 16,79 m²
F13 jelű: teakonyha 12,80 m²
F14 jelű: WC előtér 2,30 m²
F15 jelű: WC 2,13 m²

4. Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, összesen 71,1 m² nagyságú, 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. sz. alatt található, "iroda" megnevezésű, alább felsorolt helyiségek és területek 1/1 arányú tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata (Székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.)

Helyrajzi szám: 297/4/A/4.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi helyiségek:

földszint

F38 jelű: szélfogó 2,30 m²
F39 jelű: ügyféltér 32,62 m²
F40 jelű: közlekedő 2,60 m²
F41 jelű: iroda 15,09 m²
F42 jelű: iroda 8,33 m²
F43 jelű: irattár 5,50 m²
F44 jelű: WC előtér 3,31 m²
F45 jelű: WC 1,35 m²

5. Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, összesen 186,23 m² nagyságú, 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6. sz. alatt található, "üzlethelyiség" megnevezésű, alább felsorolt helyiségek és területek 1/1 arányú tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata (Székhelye: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.)

Helyrajzi szám: 297/4/A/5.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi helyiségek:

földszint

F07 jelű: ügyféltér 41,51 m²
F08 jelű: irodater 19,49 m²
F09 jelű: értéktár 6,23 m²
F/.... jelű: árkád 119 m²

4.

A 297/4/A/1 hrsz.-ú külön tulajdoni hányadhoz tartozó közös tulajdoni hányad mértéke: 6888/10000

A 297/4/A/2 hrsz.-ú külön tulajdoni hányadhoz tartozó közös tulajdoni hányad mértéke: 972/10000

A 297/4/A/3 hrsz.-ú külön tulajdoni hányadhoz tartozó közös tulajdoni hányad mértéke: 582/10000

A 297/4/A/4 hrsz.-ú külön tulajdoni hányadhoz tartozó közös tulajdoni hányad mértéke: 430/10000

A 297/4/A/5 hrsz.-ú külön tulajdoni hányadhoz tartozó közös tulajdoni hányad mértéke: 1128/10000

IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

Az alapítók kéri és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház módosítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ainak megfelelően:

1. A II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.

2. A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokkal együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A tulajdonosi jogosítványok és azok korlátjai

1.1. A külön tulajdon vonatkozásában

A tulajdonostársakat külön tulajdonuk vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, azonban nem gyakorolhatják e jogaikat a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. Egyebekben a tulajdonostársak külön tulajdonukkal és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együttesen, szabadon rendelkezhetnek, a tulajdonostársakat elővásárlási, illetve előbérleti jog nem illeti meg. A külön tulajdon elidegenítése esetén az új tulajdonos köteles magára nézve az alapító okirat rendelkezéseit – az elidegenítésről szóló szerződésben vagy ennek hiányában külön nyilatkozatban – kötelező erejűnek elismerni.

A tulajdonjog védelmében az egyes tulajdonostársak önállóan is felléphetnek.

A tulajdonostársak kötelesek a rendeltetésszerű használatra, a többi tulajdonostárs ilyen jogának sérelme nélkül.

A tulajdonostársak kötelesek

- fenntartani a külön tulajdonukban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs szükségtelen háborítása nélkül,
- az ingatlanban tervezett építkezésről értesíteni a másik tulajdonostársat.

1.2. A közös tulajdon vonatkozásában

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Az ettől eltérő birtoklás, használat módjának és mértékének – így például a közös tulajdon egyes részeire kizárólagos használat biztosítása – meghatározására a közgyűlés jogosult. Ez azonban nem érinti a közös tulajdoni jelleget.

2. Költségviselés

2.1. A külön tulajdon költségei

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

2.2. A közös tulajdon költségei

A tulajdonostársak – a Szervezeti-működési Szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – tulajdoni hányaduk arányában viselik a közös tulajdonnal kapcsolatos fenntartási (üzemeltetési, karbantartási), felújítási stb. költségeket, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat és a társasház egyéb közös kiadásait (közös közüzemi díjak, kezelési költség stb.). A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint felelnek.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról csak egyhangú szavazattal lehet határozni.

Amennyiben a közös költségeknek a korábbiakhoz képest nagymértékű növekedése észlelhető, a társasház szervei kötelesek haladéktalanul megtenni minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy ennek oka megállapításra és megszüntetésre kerüljön. Ennek során a tulajdonostársak tűrni kötelesek, hogy az intézkedés megtételéhez szükséges mértékben a külön tulajdonukat képező épületrészekben is elvégezdhessék a szükséges cselekményeket (ellenőrzés, karbantartás stb.). Az ennek keretében végzett ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

2.3. A közös költség

A közös tulajdonnal kapcsolatos kiadások fedezésére a tulajdonostársak közös költséget kötelesek fizetni. Ennek összegét, megfizetésének módját és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

A közös költséget késedelmesen megfizető tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

A tulajdonosok a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapodhatnak abban, hogy:

- tulajdonátruházás esetén a jogelő és jogutód tulajdonos egyetemlegesen felelős a társasház felé fennálló tartozásokért;
- a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább fél éves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelése iránt intézkedjen a hátralék megfizetésének biztosítékául;
- felújítási alapot hoznak létre.

VI. A SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a társasházakról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítják meg.

VII. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. Amennyiben az alapító okirat módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

A Szervezeti és Működési Szabályzatot a közgyűlés egyhangú határozatával módosíthatja.

A Szervezeti és Működési Szabályzat módosításának tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

Az alapító okirat módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az alapító okirat és az SzMSz változását az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a földhivatalnak.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre az SzMSz, a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonostársaira és – az V. 1.1. pontban foglalt nyilatkozat hiányában is – jogutódjaikra.

Az alapítók kijelentik, hogy magyarországi székhellyel rendelkező jogi személyek, akiket jogszabályi rendelkezések alapján jogosultak képviselni.

Jelen alapító okirat módosítást az alapítók elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Gödöllő, 2017. hó ... napján

.....
K&H Bank Zrt.

.....
Gödöllő Város Önkormányzata

Ellenjegyzem: Viszlói Ügyvédi Iroda
2100 Gödöllő, Hajnóczy u. 3.
Dr. Viszlói Tamás ügyvéd
postacím: 2101. Gödöllő, Pf.:14
Gödöllő, 2017.

A Pénzüntézetit Társasház
(2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.)

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Pénzüntézetit Társasház (2100 Gödöllő, Szabadság tér 6.) a 2017. hó ... napján tartott közgyűlésén, a számú határozatával Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz) az alábbiak szerint fogadta el:

I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló bizottság

1. A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

1.1. A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat és az SzMSz módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottságnak és a könyvvizsgáló személyének a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) a költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításáról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről
- i) a költségvetésben nem szereplő és év közben felmerülő, a- Ft-ot meghaladó munkák megrendeléséről;
- j) a felújítási alapképzésről és annak mértékéről;
- k) olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint;
- l) a házirend elfogadásáról és módosításáról;

- m) hitel vagy kölcsön felvételéről;
- n) felújítási pályázaton való részvételről;
- o) a közös tulajdon biztosításáról;
- u) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés határozatképes, ha valamennyi tulajdonostárs jelen van.

1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig – az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni (*rendes közgyűlés*).

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (*rendkívüli közgyűlés*). A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, továbbá a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó utalást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonostársaknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet.

1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén vagy ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, *megismételt közgyűlés* tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjára is, de az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 napon belül lehet összehívni, az eredetivel azonos napirenddel.

1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait egyhangú szótöbbséggel hozza meg.

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges:

- az egész ingatlan elidegenítéséhez,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- az alapító okirat módosításához, ha a törvény másként nem rendelkezik.
- a társasháztulajdon megszüntetéséhez,
- a társasháztulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná átalakításához.

1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés helyét, idejét; a jelenlevő tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát vagy meghatalmazottaik nevét és az esetleges meghívottak nevét a külön jelenléti ív szerint, és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;
- b) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- c) a tárgyalta napirendek összefoglalását, a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;
- d) a közgyűlésen elfogadott határozatokat szó szerint és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet a közgyűlés végén aláírják.

A közgyűlésen jelenlevőkről külön jelenléti ívet vezetnek, és azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet.

1.2.5. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak képviseletének csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékelteként csatolni kell.

1.2.6. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- a) – jogszabályt,
 - az alapító okirat rendelkezéseit,
 - a Szervezeti-működési Szabályzat rendelkezéseit sérti;
- b) vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,
 - bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól, a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviselését a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

Társasház kezelőként

- a) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;
- b) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;

Közös képviselőként

- a) a közgyűlés összehívása;
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása;
- c) gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek való megfeleléséről);
- d) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása;
- e) az alapító okirat és az SzMSz, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtásának intézése, és azok egy példányának megőrzése;
- f) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére;

2.2. Összeférhetetlenség

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

3. A számvizsgáló bizottság

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint – a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság feladata:

- a) a közös képviselő ügyintézési tevékenységének ellenőrzése;
- b) a társasházközösség pénzforgalmának ellenőrzése;
- c) a közgyűlés elé kerülő javaslatok (így különösen az éves költségvetés és elszámolás) véleményezése;
- e) a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslatlétel;
- f) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő ezen kötelezettségének nem tesz eleget.

II. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. A költségek viselése

A 297/4/A/2. hrsz.-ú albetét tulajdonosa a K&H Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. a földterület tulajdonosának az épület fennállásáig használati díj fizetésére nem köteles.

A tulajdonostársak a külön tulajdonban álló épületrészek fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségeket önállóan viselik. A közös tulajdonú épületrészek közül a bankfiókot határoló falak és födémek esetében a karbantartás, felújítás, állagmegőrzés a feleket tulajdoni hányaduk szerint terheli.

2. A közös költségek biztosítása

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be.

3. Éves költségvetés és elszámolás; az éves ügykezelés jóváhagyása

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

III. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

1. Állagvédelem

Az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészek és szerkezetek karbantartása, felújítása, állagának megőrzése Gödöllő Város Önkormányzatának kötelezettsége, kivéve a K&H Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. albetétén belül elhelyezkedő közös tulajdonú épületrészek és szerkezetek.

IV. Záró rendelkezés

A társasház alapító okiratában, és e szervezeti és működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló, többször módosított 2003. évi CXXXIII. tv, és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Gödöllő, 2017. hó napján

.....
levezető elnök

.....
jegyzőkönyv-vezető

.....
jegyzőkönyv-hitelesítő

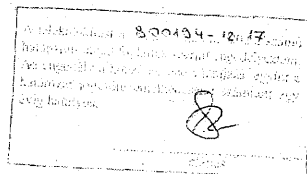
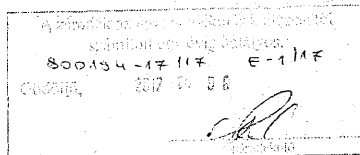
.....
jegyzőkönyv-hitelesítő

Ellenjegyzem: Viszlói Ügyvédi Iroda
2100 Gödöllő, Hajnóczy u. 3.
Dr. Viszlói Tamás ügyvéd
postacím: 2101 Gödöllő, Pf.:14
Gödöllő, 2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 291/5, 297/3, 297/4 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot										Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok						
	jel	műv. ága				Min. o.	ha. m ²									
														jel	műv. ága	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
291/5		kivett, közterület		0.5074	-	291/5		kivett, közterület		0.4603	-	Vezetékjog 6 m2-re (VMB-171/2009.) III/1. 62272/2010.07.14 Vezetékjog 76 m2-re (VB-368/2010.) III/2. 69589/2010.09.21 Vezetékjog 1 m2-re (VMB-171/2009.) III/5. 53504/2011.07.08 Vezetékjog 373 m2-re (VB-368/2010.) III/6. 53504/2011.07.08 Vezetékjog 420 m2-re (VMB-110/2011.) III/7. 55599/2011.07.28 Vezetékjog 111 m2-re (VMB-10/2013.) III/8. 57203/2013.11.08 Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft., 1132 Budapest, Váci út 72-74.				
297/3		kivett, közterület		0.4541	-	297/3		kivett, közterület		0.4547	-	Vezeték szolgalmi jog III/1. 49137/1999.07.19 Jogosult: INVITEL Távközlési Zrt., 2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 8-10. Vezetékjog 161 m2-re (VB-368/2010.) III/2. 69589/2010.09.21 Vezetékjog 437 m2-re (VMB-110/2011.) III/3. 55620/2011.07.28 Vezetékjog 32 m2-re (VMB-10/2013.) III/4. 57241/2013.11.08 Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft., 1132 Budapest, Váci út 72-74.				
297/4		kivett, irodaház		0.0913	-	297/4		kivett, irodaház, udvar		0.1378	-	Vezetékjog 11 m2-re (VMB-110/2011.) III/3. 55599/2011.07.28 Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft., 1132 Budapest, Váci út 72-74.				
Összesen:				1.0528						1.0528						

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.

Gödöllő, 2016. december 10.

Készítő:
Földmérő ig. száma: 6558

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Gödöllő, 2017. JAN 03. hó nap

Záradékoló:
Ing. rend. min. szám: 2175/2010

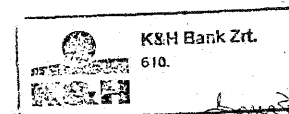
Minőséget tanúsító:
Ing. rend. min. szám: 1828/2003

Címkoordináták

Psz.	Y	X
291/5 hrsz	1	672714 250713
297/3 hrsz	1	672629 250654
297/4 hrsz	1	672671 250638
	2	672671 250637

Dr. Sándor Marianna
ügyvezető igazgató

Dr. Kosdri-Kovács Zoltán
vezető jogtanácsos



Dr. Sándor Marianna
ügyvezető igazgató

610. 4524

Sample

