E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2018. március 29-i ülésére

Tárgy: TOP-4.1.1-15-VE1-2016-00034 - Zirci Járás Szociális Szolgáltató Központ védőnői szolgáltatásának fejlesztése elnevezésű projekttel kapcsolatos döntés meghozatala

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés készítésében részt vett: Sümegi Attila jegyző

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság
Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Emberi Kapcsolatok Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A TOP-4.1.1-15-VE1-2016-00034 - Zirci Járás Szociális Szolgáltató Központ védőnői szolgáltatásának fejlesztése megnevezésű projekttel kapcsolatosan Zirc Városi Önkormányzat 42.066.454 Ft összegű vissza nem térítendő, 100%-os támogatási intenzitású forrást nyert el.

A védőnői szolgálat jelenleg a Zirc, Kossuth u. 18. szám alatti társasházi épület földszintjének északi oldalán helyezkedik el. Két tanácsadó helyiség és a kapcsolódó kiszolgáló helyiségek (váró, vizesblokk) találhatóak itt, viszont nem áll rendelkezésre olyan terem, ahol a csoportos tájékoztató előadásokat, bemutatókat meg lehetne valósítani. A társasházi épület (jelenleg idegen tulajdonú) tetőtere nincs beépítve, viszont mérete alkalmas arra, hogy ott a védőnői feladat ellátásához kapcsolódó csoportszoba kerüljön kialakításra, a szükséges vizesblokkal, előtérrel együtt. Az építési feladatok körében a parkoló helyreállítása is megtörténik. A projekt része továbbá eszközbeszerzés is (demonstrációs eszközök, bútorok, valamint egy személyautó, és kerékpárok is).

A tetőtérben megvalósítandó építési beruházás tervezői költségbecslés alapján 15.758.163,- Ft+ Áfa, azaz 20.012.867-, Ft összegből valósulhatna meg.

Annak érdekében, hogy a fentiekben részletezett beruházás megvalósulhasson előfeltétel, hogy Zirc Városi Önkormányzat a tetőtéri 996/2/A/11. hrsz-ú ingatlanból adásvétel jogcímen a szükséges tulajdont megszerezze. A beruházás alaprajzi tervrészét az 1. melléklet tartalmazza. Az alaprajzon is jól látszik, hogy a megvásárlandó területrészen két önálló ingatlan kerülne kialakításra. Az egyik a csoportszoba hozzávetőlegesen 44,5 m2 alapterülettel, a másik a kiszolgáló helyiségek megnevezésű rész hozzávetőlegesen 61,5 m2 alapterülettel, mindösszesen 106 m2.

A fenti ingatlanrész megvásárlása érdekében tárgyalást folytattunk Dr. Mile Imrével, a tulajdonos „MILE, SZENT HUBERTUSZ PATIKA" Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság ügyvezetőjével. Az általa 2016. április 29. napján tett nyilatkozatot 2. mellékletként csatoltam az előterjesztéshez. A nyilatkozat alapján a szükséges terület vételára 90.000 Ft/m2-ben lett meghatározva. A Dr. Mile Imrével folytatott megbeszélések során elmondta, hogy a tulajdonában maradó padlástérnek a hasznosítása jelenleg bizonytalan, valószínűleg hosszú ideig a jelenlegi állapotában fog maradni, ezért nem gondolkodik abban, hogy ezen terület esetleges jövőbeni hasznosításához beruházásokat végezzen. Elmondta továbbá, hogy a jövőre tekintettel szeretné azt a lehetőséget megteremteni, hogy a tulajdonában maradó ingatlanrész használatához szükséges mértékben, használni tudja a kiszolgáló helyiségeket tartalmazó ingatlanrészt. Ebből következően az a megoldási javaslat fogalmazódott meg, mely szerint Zirc Városi Önkormányzat megszerezné 1/1 hányadban a kiszolgáló helyiségeket tartalmazó ingatlanrészt is, és azon használati jogot biztosítana a 996/2A/11. hrsz-ú ingatlan mindenkori birtokosa részére azzal a kikötéssel, hogy a teljes megvásárlandó ingatlanrészért (106 m2) csak a csoportszobára eső (44,5 m2) vételár kerülne megfizetésre. A pályázatban az ingatlanvásárlásra elszámolható összeg 841.329 Ft.

Az ingatlan tetőterében megvalósítandó beruházásnak feltétele, hogy a tetőtér akadálymentesen megközelíthető legyen. Ez a feltétel jelenleg nem teljesül, mivel az épület jelenlegi kialakítása meglévő épület átalakításával jött létre, ami az építéskor a jelenlegitől eltérő jogszabályi környezetben történt. A lift biztosítja az akadálymentes megközelítést, de a liftet is el kell tudni érni az akadálymentességre vonatkozó hatályos előírásoknak megfelelően. A megoldásra több alternatívát vizsgáltunk, leginkább a gyermekorvosi váróhelyiségen keresztüli megközelítés látszik a legmegfelelőbb megoldásnak. Az elektromos szakági tervező válaszát várjuk e megoldás kapcsán.

Az előterjesztés 3.-5. mellékleteként csatolt alapító okirat tervezet, szervezeti és működési szabályzat tervezet, valamint az adásvételi szerződés tervezete a fentiekben leírtaknak megfelelő tartalommal kerültek összeállításra. Az adásvételi szerződés tervezet 4. pontja tartalmazza azt a kikötést, amely szerint az ingatlanok kialakulását követően a tulajdonos Zirc Városi Önkormányzat, a kiszolgáló helyiségeket tartalmazó ingatlanon, a tároló megnevezésű ingatlan mindenkori birtokosai javára, ellenszolgáltatás nélkül, bejárási szolgalmat fog alapítani. Ezzel kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy a Ptk. 5:162. § (2) bekezdés alapján a szolgalom gyakorlásával együtt járó használat során a szolgalom jogosultjának és kötelezettjének, a használatból eredő fenntartási költségeket, a használatuk arányában kell viselni, eltérő megállapodás hiányában.

Az előterjesztéshez még nem tudtuk csatolni a Pannon Geodézia Kft. által készített vázrajzot, mely csak holnap fog a rendelkezésünkre állni. A teljesen pontos m2 adatokkal pontosított határozati javaslatot pótlólag fogjuk kiküldeni. A hiányzó adatokkal lesz kiegészítve továbbá az előterjesztés mellékleteként kiküldött alapító okirat, szervezeti és működési szabályzat, és adásvételi szerződés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására!

Zirc, 2018. március 21.

Ottó Péter
polgármester

Határozati javaslat

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

…/2018.(…) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy megvásároljon a „MILE, SZENT HUBERTUSZ PATIKA” Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság 1/1 tulajdoni hányadában lévő Zirc 996/2/A/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8420 Zirc, Kossuth u. 18. szám 11. ajtó alatt található tároló besorolású társasházi ingatlanból ……. m2 területet – …….. vételáron - az előterjesztés 5. mellékleteként csatolt adásvételi szerződéssel, amennyiben a ZIRCI EGÉSZSÉGHÁZ TÁRSASHÁZ közgyűlése az előterjesztés 3. és 4. mellékletét képező alapító okiratot, és szervezeti és működési szabályzatot elfogadja, valamint hozzájárul Zirc Városi Önkormányzat által a Zirc 996/2/A/11 helyrajzi szám alatti ingatlanban tervezett - és az ahhoz kapcsolódó akadálymentesítési - beruházás megvalósításához.

2./ A Képviselő-testület egyetért az 1./ pontban hivatkozott alapító okirat, szervezeti és működési szabályzat, valamint adásvételi szerződés tartalmával és aláírásukra felhatalmazza a polgármestert.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pontban hivatkozott beruházást követően a kialakuló Zirc 996/2/A/12, 996/2/A/13 hrsz-ú ingatlanok földhivatal általi bejegyeztetéséről gondoskodjon, az ehhez szükséges jognyilatkozatokat megtegye bármely érintett hatóság által folytatott eljárásban.

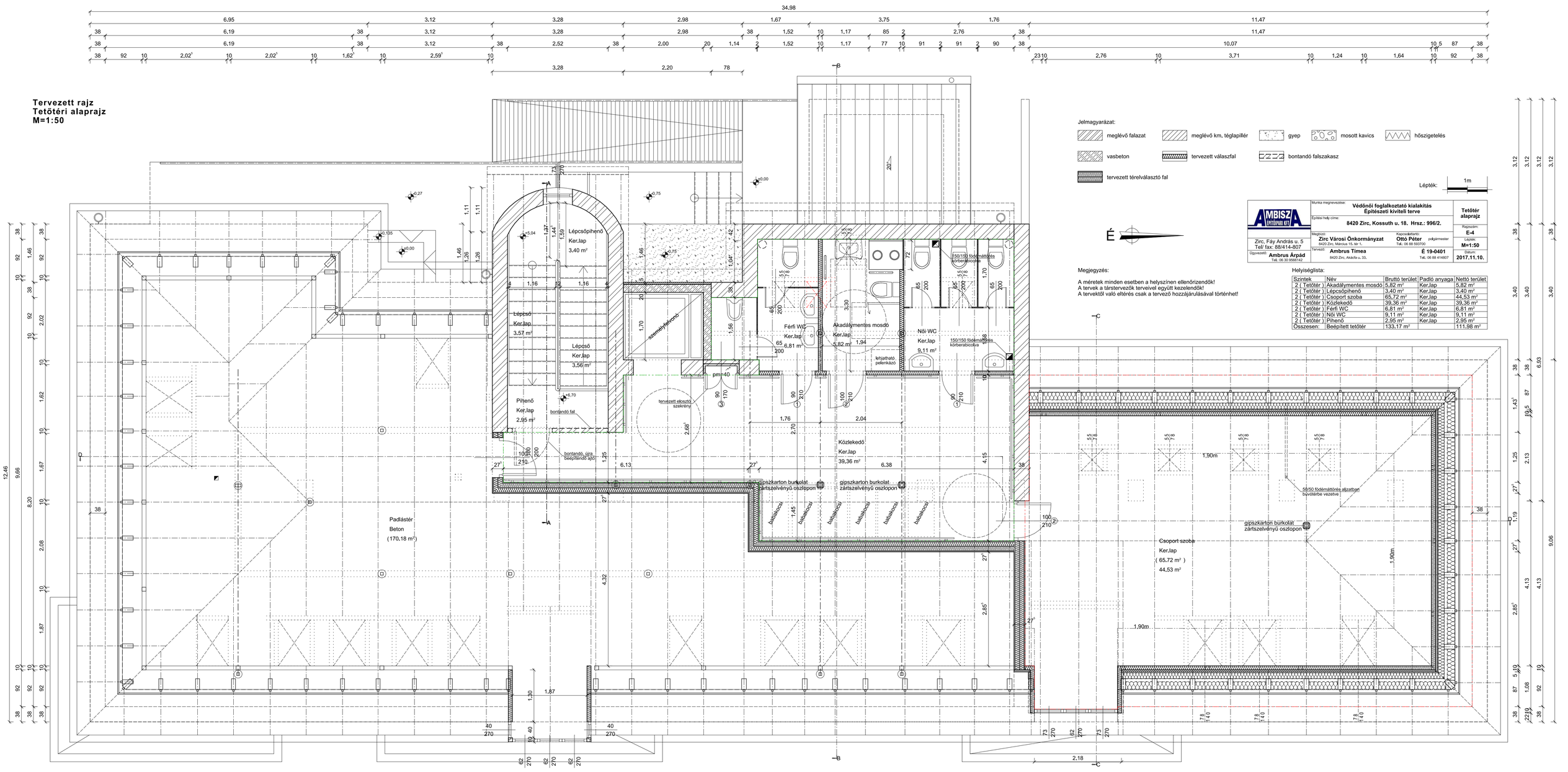
4./ A Képviselő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy az 1./ pontban említett adásvételi szerződés 4./ pontjában hivatkozott, szolgalom alapítására vonatkozó megállapodást aláírja, és a szolgalmi jog földhivatal általi bejegyeztetéséről gondoskodjon, az ezzel kapcsolatban szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

5./ A Képviselő-testület az 1./ pontban részletezett ingatlanrész megvásárlásához szükséges –TOP-4.1.1-15-VE1-2016-00034 „Zirci Járás Szociális Szolgáltató Központ védőnői szolgáltatásának fejlesztése" tárgyú pályázatban ingatlanvásárlásra fordítható összegen felüli - forrást az Önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló 4/2018.(II.26.) önkormányzati rendelet terhére biztosítja.

6./ A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt, hogy az 1./ pontban hivatkozott okiratok tekintetében esetlegesen szükségessé váló - lényegi tartalmuk megváltozását nem eredményező – módosításáról gondoskodjon.

Felelős: 1./-5./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
6./ pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./-4./ pontok esetében: folyamatos
5./ pont esetében: azonnal
6./ pont esetében: folyamatos

Tervezett rajz
Tetőtéri alaprajz
M=1:50



A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirata a

ZIRCI EGÉSZSÉGHÁZ TÁRSASHÁZ-nak

Helyrajzi szám: 996/2.

Zirc, 2018.

Szerkesztette és ellenjegyezte:

Dr. Guba László ügyvéd

I. Preambulum

1. Alulírottak, mint a Zirc belterület 996/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és természetben 8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18. szám alatt fellelhető ingatlan tulajdonosai együttes és kölcsönös akaratnyilvánítással, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései mentén, a fenti telekingatlanon fennálló társasház alapító okiratának módosítását és egységes szerkezetbe foglalását - hangsúlyozottan az ingatlan egészségügyi célokat szolgáló vagyoni jellegének megtartásával és kötelezettsége mellett - határozzuk el, a jelen Alapító Okiratban szabályozottak szerint.

II. A társasház közösség neve

1. Zirci Egészségház Társasház

2. 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.

III. Tulajdoni viszonyok a társasházban

Külön tulajdon

a) A közös tulajdonból az albetétet megillető eszmei tulajdoni hányadok kiszámításánál az albetétek teljes alapterülettel kerültek figyelembevételre.

b) A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott ingatlanok a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt, és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

c) A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

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

e) Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek az alább felsorolt tulajdoni egységek (albetétek):

1. Az 1. számú „gyógyszertár” megjelölésű, 100,8 m2, kerekítve **101 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/1.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/1** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: „MILE, SZENT HUBERTUS PATIKA” Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (8420 Zirc, Kossuth u. 11. Cg. 19-06-500916, stat. számjele: 27225378-4773-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **101/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag egészségügyi ellátás céljára hasznosítható, az jelenleg gyógyszertár.

2. A 2. számú „gyermekorvosi rendelő” megjelölésű, 23,3 m2, kerekítve **23 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/2.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/2** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: „Dr. Gelencsér és társa” Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság (8420 Zirc, Reguly u. 32, Cg- 19-06-500973, stat. számjele: 27226087-8621-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **23/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag gyermekorvosi alapellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg gyermekorvosi rendelő.

3. A 3. számú „gyermekorvosi rendelő” megjelölésű,21,1 m2, kerekítve **21 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/3.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/3** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: BENCZIK-MED Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság (8420 Zirc, Szeptember 6. utca 11 /B., Cg. 19-06-506486, stat. számjele: 21164763-8622-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **21/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag gyermekorvosi alapellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg gyermekorvosi rendelő.

4. A 4. számú „rendelő” megjelölésű,41,2 m2, kerekítve **41 m2** alapterületű, természetben 8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/4. szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/4** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: Zirc Városi Önkormányzat (8420 Zirc, Március 15. tér 1., stat. számjele: 15734006-8411-321-19)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **41/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag egészségügyi alapellátás, mellette egyéb gyógyászati tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg a védőnői szolgálat székhelye.

5. Az 5. számú „orvosi rendelő” megjelölésű, 46,2 m2, kerekítve **46 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/5.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/5** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: Dr. Buda és Társa Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság (8420 Zirc, Kossuth u. 18., Cg. 19-06-507147, stat. számjele: 21572809-8621-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **46/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag orvosi alapellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az ingatlan jelenleg háziorvosi rendelő

6. A 6. számú „orvosi rendelő” megjelölésű, 30,6 m2, kerekítve **31 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/6.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/6** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: „MILE, SZENT HUBERTUSZ PATIKA” Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (8420 Zirc, Kossuth u. 11. Cg. 19-06-500916, stat. számjele: 27225378 - 5231-212-19)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **31/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag orvosi ellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg háziorvosi rendelő, és orr-fül-gégészeti szakrendelô.

7. A 7. számú „orvosi rendelő” megjelölésű, 31 m2, kerekítve **31 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/7.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/7** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: DR WITTMANN EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG (8420 Zirc, Ady Endre u. 11., Cg. 19-06-502660, stat. számjele: 27255100-8621-117-19)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **31/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag orvosi alapellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg háziorvosi rendelő.

8. A 8. számú „orvosi rendelő” megjelölésű, **31 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/8.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/8** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: Dr. Schvöller és Kuti Egészségügyi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (8420 Zirc, Irtás utca 8., Cg. 19-09-508678, stat. számjele: 13666136-8622-113-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **31/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag orvosi ellátás, és egyéb egészségügyi tevékenység (optikai tevékenység) céljára hasznosítható, jelenleg szemészeti szakorvosi rendelő és optikai üzlet.

9. A 9. számú „orvosi rendelő” megjelölésű, 29,8 m2, kerekítve **30 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/9.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/9** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: DR FÁSKERTI ÉS TÁRSA Orvosi Betéti Társaság (8420 Zirc, Gyóni G. u. 38., Cg. 19-06-508333, stat. számjele: 20857945-8621-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **30/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag orvosi alapellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg háziorvosi rendelő.

10. A 10. számú „orvosi rendelő” megjelölésű, 31,3 m2, kerekítve **31 m2** alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/10.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/10** hrsz. alá kerül bejegyzésre „társasház alapítása” jogcímén. Tulajdonosa: „SZALAI” Szabadidő Szolgáltató Betéti Társaság (8240 Zirc, Kálvária u. 11., Cg. 19-06-507279, stat. Számjele: 21793125-8621-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **31/600**-ad.
Az ingatlan kizárólag orvosi alapellátás, és mellette egyéb egészségügyi tevékenység céljára hasznosítható, az jelenleg háziorvosi rendelő

11. A 11. számú „tároló” megjelölésű, m2, kerekítve m2 alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/11.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/11** hrsz. alá kerül bejegyzésre „adásvétel” jogcímén. Tulajdonosa: „MILE, SZENT HUBERTUS PATIKA” Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (8420 Zirc, Kossuth u. 11. Cg. 19-06-500916, stat. számjele: 27225378-4773-117-19.)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **/600**-ad.
Az ingatlan egészségügyi ellátás céljára hasznosítható, az jelenleg padlástér, azonban egészségügyi rendeltetésű kialakítását követően rendelőként kerülnek majd hasznosításra.

12. A 12. számú „kiszolgáló helyiségek” megjelölésű, ……m2, kerekítve ……. m2 alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/12.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2/A/12** hrsz. alá kerül bejegyzésre „adásvétel” jogcímén. Tulajdonosa: Zirc Városi Önkormányzat (8420 Zirc, Március 15. tér 1., stat. számjele: 15734006-8411-321-19)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség **/600**-ad.
Az ingatlan egészségügyi ellátás céljára hasznosítható, kialakítását követően kiszolgáló helyiségekként kerül majd hasznosításra.

Az ingatlanra bejárási szolgalmat fog alapítani a tulajdonos, a 996/2/A/11 hrsz-ú ingatlan mindenkori birtokosai javára. A szolgalmat alapító megállapodás tartalma kiterjed az ingatlan mindenkori birtokosaira.

13. A 13. számú „csoportszoba” megjelölésű, …… m2, kerekítve ……. m2 alapterületű, természetben **8420 Zirc, Kossuth Lajos utca. 18/13.** szám alatti ingatlan a zirci **996/2A/13** hrsz. alá kerül bejegyzésre „adásvétel” jogcímén. Tulajdonosa: Zirc Városi Önkormányzat (8420 Zirc, Március 15. tér 1., stat. számjele: 15734006-8411-321-19)

Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség ……../**600**-ad.
Az ingatlan egészségügyi ellátás céljára hasznosítható, kialakítását követően csoportszobaként kerül majd hasznosításra.

A társasház egészségügyi ellátást biztosító jellegének megőrzése céljából a szerződő felek abban állapodnak meg, hogy az egyes külön-tulajdonú ingatlanoknál megnevezett tevékenységektől eltérő, újabb tevékenység csak és kizárólag valamennyi tulajdonostárs előzetes és írásbeli hozzájárulásával gyakorolható. A hozzájárulást a tulajdonos köteles a tevékenységi engedély kérelmezése előtt valamennyi tulajdonostárstól írásban megkérni.

Közös tulajdon

a) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alábbiakban felsorolt épületrészek és berendezések.

b) Közös tulajdonba tartoznak továbbá mindazon épületrészek, berendezések is, amelyek nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöli meg őket.

c) A közös tulajdon **600/600** eszmei tulajdoni hányadból áll.

Közös tulajdonba kerülnek:

I.	Zirci 996/2 hrsz-on bejegyzett 1317 m^2 alapterületű telek
II.	Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak, elválasztó falak
III.	Födémek, zárófödém burkolattal, egyéb szigetelések
IV.	Tetőszerkezet a fedésre szolgáló elemekkel, szigeteléssel
V.	Tetőn kívüli kémények, a kéményhez tartozó béléscső
VI.	Külső lakatos és asztalos szerkezetek
VII.	Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok hajlatbádogok, függőeresz és lefolyócsatornák)
VIII.	Külső homlokzatvakolat, lábazat, épület körüli járda
IX.	Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig; telefon- ill. tévékábel-bekötés, az ezekhez tartozó tokok, dobozok
X.	Gázbekötés, gáz-fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
XI.	Vízbekötés, víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
XII.	Csatornabekötés, csatorna alap- és levezető vezeték a külön tulajdoni leágazásáig

A pinceszinten

XIII.	Pince	11,8 m^2
XIV.	Közlekedő	7,0 m^2
XV.	Kazánház	46,6 m^2
XVI.	Tároló	3,8 m^2

A földszinten

XVII.	Szélfogó	10,3 m^2
XVIII.	Előtér	14,9 m^2
XIX.	Lépcső	5,8 m^2
XX.	Terasz	10,8 m^2
XXI.	Terasz	4,8 m^2
XXII.	Lift	3,4 m^2
XXIII.	Pihenő	5,8 m^2
XXIV.	Váró	30,5 m^2
XXV.	Szélfogó	8,4 m^2
XXVI.	Mozgássérült WC	3,4 m^2
XXVII.	Takarító szoba	2,4 m^2
XXVIII.	Férfi WC	3,0 m^2
XXIX.	Közlekedő	2,1 m^2
XXX.	Személyzeti WC	2,3 m^2
XXXI.	Szélfogó	19,7 m^2
XXXII.	Váró	14,1 m^2
XXXIII.	Közlekedő	1,3 m^2
XXXIV.	Férfi WC	3,2 m^2
XXXV.	Női WC	3,2 m^2

Az 1. emeleten

XXXVI.	Váró	84,6 m^2
XXXVII.	Lépcső	10,3 m^2
XXXVIII.	Lift	3,4 m^2
XXXIX.	Férfi WC	10,9 m^2
XL.	Női és mozgássérült WC	10,9 m^2
XLI.	Pihenő és mosdó	14,1 m^2

A 2. emeleten

XLII.	Lépcső	7, 7 m^2
XLIII.	Lift	3,4 m^2

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A társasházi tulajdon egysége

a) A társasházban lévő ingatlanok (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.

b) Az épület azon része, továbbá azok a felszerelések, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. Mindegyik társasházi ingatlan, nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel, valamint a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az önálló ingatlanok csak a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt ruházhatók át.

c) A társasházi ingatlan és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

a) Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát senki sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

b) A tulajdonostárs külön tulajdonával - a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet, azonban a felek 2005. novemberében „Adásvételi szerződéssel vegyes együttműködési megállapodás” megnevezésű okiratban foglalt rendelkezései a külön tulajdonú ingatlanok mindenkori tulajdonosait jogosítják és kötelezik.

A külön tulajdonban álló ingatlanokra a többi tulajdonostárs javára elővásárlási, illetve előbérleti jog jelen okirat alapján nem létesül.

c) A tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

d) A tulajdonostárs személyében történt változás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni jelen Alapító Okiratban, és a 2005. novemberében kötött „Adásvételi szerződéssel vegyes együttműködési megállapodás"- ban foglaltakat. Az új tulajdonostársat ugyanazon jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, mint amelyek a jogelődjét illették vagy terhelték.
A társasház mindenkori tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonuk átruházása esetén a jogszerző részére átadják jelen Alapító Okirat, valamint a 2005. novemberében kötött „Adásvételi szerződéssel vegyes együttműködési megállapodás" egy példányát, továbbá az átruházásról rendelkező szerződésbe az Alapító Okirat rendelkezései betartásának kötelezettségét kifejezetten is belefoglalják.

e) A külön tulajdonú ingatlan használatának megváltoztatása kizárólag a tulajdonostársak egyhangú támogatásával lehetséges.

3. Építkezés

a) A tulajdonostárs a külön tulajdonú ingatlanában építési munkát végezhet. Ha a munka más tulajdonostárs jogát sértené, ki kell kérni annak hozzájárulását. A tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett, illetőleg amelyet a tulajdonostárs az ilyen munkák végzése során a társasház közös tulajdonában álló épületrészekben (berendezési, felszerelési tárgyakban) okozott.

b) Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

a) A tulajdonostársak az Alapító Okirat III. fejezetének I-XLIII. szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket a Szervezeti és Működési Szabályzat (SzMSz) rendelkezései szerint viselik. Az önálló ingatlanokban keletkező egyéb kiadásokat az egyes ingatlanok tulajdonosai viselik.

b) Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles, azonban a várható kiadásról a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell.

5. A külön tulajdon karbantartási, felújítási költségeinek viselése

a) A külön tulajdonban lévő ingatlanok berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonost terhelik.

Ha a külön tulajdonban lévő ingatlan karbantartása vagy javítása olyan külső munkálatok elvégzésével jár, amely látható építményrészeket érint, akkor az a munka csak az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

b) Ha valamelyik tulajdonostárs, vagy az, akinek a használatot átengedte, a közös tulajdoni részekben vagy a másik tulajdonostárs tulajdonában kárt okoz, köteles megtéríteni, illetve az okozott kárt, hibát, hiányosságot elhárítani vagy elháríttatni – feltéve, hogy ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg. A közös tulajdonban keletkezett kár elhárítására vagy a kár összegének megtérítésére a tulajdonostárs a lehető legrövidebb ésszerű határidőn, de legfeljebb 30 napon belül köteles.

6. Közös költségek biztosítása

a) A telek és a közös tulajdonú épületrészek fenntartásával, karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. A költségek viselésének módját és mértékét az SzMSz állapítja meg.

V. Egyéb rendelkezések

a) 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. Az SzMSz-t a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.

b) A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit a Társasházi törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.

c) Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

A tulajdonostársak jelen Alapító Okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti képviselettel meghatalmazzák dr. Guba László ügyvédet (8200 Veszprém, Szeglethy u. 1.)

Jelen Alapító Okiratot a tulajdonostársak elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Zirc, 2018. március.. napján

_____

Dr. Mile Imre ügyvezető által képviselt **„MILE, SZENT HUBERTUS PATIKA" Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság,** tulajdonostárs

_____

Dr. Kovácsné Dr. Gelencsér Mária ügyvezető által képviselt **„Dr. Gelencsér és társa" Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság** tulajdonostárs

_____

Dr Benczik Ágnes Adrienn ügyvezető által képviselt **BENCZIK-MED Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság** tulajdonostárs

_____

Dr. Buda Imre ügyvezető által képviselt **Dr. Buda és Társa Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság** tulajdonostárs

_____

Dr. Wittmann József ügyvezető által képviselt **DR WITTMANN EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG** tulajdonostárs

_____

Kutiné dr. Schvöller Mónika ügyvezető által képviselt **Dr. Schvöller és Kuti Egészségügyi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** tulajdonostárs

_____

Dr. Fáskerti Gabriella ügyvezető által képviselt **DR FÁSKERTI ÉS TÁRSA Orvosi Betéti Társaság** tulajdonostárs

_____

Szalai Teréz ügyvezető által képviselt **„SZALAI" Szabadidő Szolgáltató Betéti Társaság** tulajdonostárs

_____

Ottó Péter polgármester által képviselt **Zirc Városi Önkormányzat** tulajdonostárs

Zirc, 2018. március … napján

Készítettem és ellenjegyzem 2018. március … napján:

dr. Guba László ügyvéd
székhelye: 8200 Veszprém, Szeglethy u. 1. KASZ: 36060853

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Zirci Egészségház Társasház (8420 Zirc, Kossuth u. 18., hrsz.: Zirc 996/2) tulajdonosai a társasház szervezeti-működési szabályzatát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) hatályos rendelkezései alapján az alábbiak szerint határozzák meg:

I. A külön tulajdon használata, hasznosítása

1. A tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonuk használata során a társadalmi együttélés szabályait betartani a hatályos jogszabályok, a szervezeti-működési szabályzat, továbbá a házirend és a tűzbiztonsági előírások betartásáról gondoskodni.

2. A külön tulajdonban álló ingatlanok használata és hasznosítása kizárólag egészségügyi tevékenység céljára lehetséges. Az ingatlanok Alapító Okirat szerinti használati besorolásának megváltoztatáshoz a közgyűlés teljes tulajdoni hányadra vetített egyhangú határozata szükséges.

3. A tulajdonostársak kötelesek fenntartani a külön tulajdonukban álló ingatlant.

4. A tulajdonosok kötelesek lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanukba 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 használó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség köteles megtéríteni a beavatkozással okozott esetleges károkat.

5. A tulajdonostárs köteles az ingatlanában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

    a. Az építtető tulajdonostárs az olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös

tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

b. Ha az a) pontban rögzített körülmények nem állnak fenn, az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult az ingatlanában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani.

c. Ha a b) pont szerinti munka olyan ingatlanmegosztást vagy összevonást 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.

II. A közös tulajdon fenntartása

6. A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő helyiségeket és épületrészeket tulajdonostársaik jogainak, jogos érdekeinek sérelme nélkül, szabadon használhatják, kivéve a bérleti vagy többlethasználati díj ellenében átengedett helyiségeket. Utóbbiakat a vonatkozó szerződések jogosultjai kizárólagosan használhatják.

7. A társasház üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos kiadások – ideértve a közös képviselő tiszteletdíját, alkalmazottak, megbízottak díját is – kiegyenlítéséhez, továbbá a felújítási alap képzéséhez szükséges fedezet biztosítása érdekében a közgyűlés minden év május 31-éig egy évre előre meghatározza azt az összeget, amelyet a tulajdonostársaknak a tulajdoni arányaiknak megfelelő mértékben havonta fizetniük kell (1/6000 tulajdoni hányadra vetített fajlagos közös költség). A felújítási alapot a közös képviselő elkülönített módon köteles nyilvántartani.

8. A közös költség fizetésének határideje a tárgyhó 10. napja. A késedelmes teljesítést késedelmi kamat terheli, amelynek éves mértéke 20%. A késedelmi kamat havonta kerül kiszámításra és feljegyzésre, majd a tárgyév végén összesítésre. Az összesítésre év közben is sor kerülhet fizetési meghagyás indítása esetén.

   A tulajdonostársak a közös tulajdonú~~i~~ helyiségek vonatkozásában az alábbiakban megjelölt vélelmezett tényleges használati arányok alapján viselik a helyiségekhez kapcsolódó költségeket (rezsi, karbantartási, felújítási, javítási, stb.)

I. – XVI.	valamennyien, tulajdoni hányaduk szerint
XVII. – XVIII.	1., 5. - 13. albetétek egymás között tulajdoni hányaduk szerint
XIX.	5. - 13. albetétek egymás között tulajdoni hányaduk szerint
XX. – XXI.	valamennyien, tulajdoni hányaduk szerint
XXII.	valamennyien, tulajdoni hányad szerint, kivéve a 2. és 3. számú albetétek
XXIII. – XXX.	2., és 3. albetétek egymás között ½- ½-ed arányban
XXXI. – XXXV.	4. albetét
XXXVI.	5. - 10. albetétek egymás között tulajdoni hányaduk szerint
XXXVII.	5. - 13. albetétek egymás között tulajdoni hányaduk szerint
XXXVIII.	valamennyien, tulajdoni hányaduk szerint, kivéve a 2. és 3. számú albetétek
XXXIX. – XLI.	5. - 10. albetétek egymás között tulajdoni hányaduk szerint
XLII.	11-13. albetét
XLIII.	valamennyien, tulajdoni hányaduk szerint, kivéve a 2. és 3. számú albetétek

9. A közös képviselő jogosult a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonát a Tht. 30. § szerint jelzáloggal megterhelni.

III. A társasház szervezete

10. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

11. A közösség ügyintézését, képviseletét a közös képviselő látja el.

III/A. A közgyűlés

12. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

    a. az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
    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 képviselő 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 ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
    g. polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
    h. a felújítási és egyéb alapok létesítéséről, nagyságáról, felhasználásáról, megszüntetéséről;
    i. a közös tulajdon használatáról, hasznosításáról;
    j. pályázatok igénybe vételéről, valamint adósságkezelési szolgáltatási programban való részvételről
    k. minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

13. Az alapító okirat elfogadásához, módosításához, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához valamennyi tulajdonostárs egyetértése szükséges.

14. Az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadának megfelelő támogató szavazat szükséges hitel- és kölcsönszerződés megkötéséhez.

15. Az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többséggel hozható döntés – a jelen szabályzatban külön megjelölt eseteken túl – a szervezeti-működési szabályzat elfogadásáról, módosításáról.

16. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat

(vagy a tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt) írásban kell meghívni; a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. A meghívónak tartalmaznia kell a napirendi pontokat. A napirenden nem szereplő határozati javaslatról nem lehet érvényesen szavazni.

17. Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni.

18. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is bármikor összehívható rendkívüli közgyűlés. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérik. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

19. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

    a. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

    b. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

    c. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; de ez a szabály nem alkalmazható azokra az ügyekre,

amelyeknek eldöntéséhez a Tht. vagy jelen szabályzat a szavazatoknak az összes tulajdonostárs tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli.

20. A tulajdonostársak a tanácskozási, véleménynyilvánítási és szavazati jogaikat személyesen vagy meghatalmazottjukon keresztül gyakorolhatják, eseti vagy állandó meghatalmazással.

21. A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell vezetni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársaknak vagy azok meghatalmazottainak, továbbá a közgyűlésre meghívottaknak alá kell írni és azt a közgyűlés befejezése után a jegyzőkönyvhöz kell csatolni.

22. A tulajdonostársakat a külön tulajdonú ingatlanjukhoz tartozó közös tulajdoni hányad alapján illeti meg a szavazati jog, tehát minden külön tulajdonú ingatlanhoz az alapító okiratban megjelölt közös tulajdoni hányadának számlálójával azonos szavazat tartozik.

23. A több személy tulajdonában álló külön tulajdonú ingatlanokhoz kapcsolódó jogok gyakorlására a Ptk.-nak az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó szabályai alkalmazandóak.

24. A közgyűlésen a határozathozatal nyílt vagy titkos szavazással történhet. A határozatképes közgyűlés résztvevői 1/3-ának javaslatára titkos szavazást kell elrendelni.

25. Titkos szavazás esetén a szavazólapokat a közös képviselő készíti el és adja át a szavazásra jogosult résztvevőknek. A szavazatok összeszámlálását a közgyűlést levezető elnök végzi a jegyzőkönyv hitelesítők jelenlétében. Megfelelő urnáról a közös képviselő gondoskodik. A szavazás végeredményét a közgyűlést levezető elnök hirdeti ki a szavazatok összeszámlálása után azonnal. A szavazás eredményét a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

26. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető ír alá, a közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalása előtt megválasztott két tulajdonostárs pedig hitelesíti.

27. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

28. A közös képviselő a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie, valamint annak egy példányát meg kell küldeni a tulajdonostársaknak.

29. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: közgyűlési határozatok könyve) vezetni.

30. A közgyűlési határozatok könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

    a. a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
    b. a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét
    c. a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét
    d. a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
    e. a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
    f. a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

31. Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az időpontot és a résztvevők adatait illetve a szavazatok megoszlását értelemszerűen az írásbeli szavazás alapján kell feltüntetni.

32. A közgyűlési határozatok könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

33. A közgyűlés határozata nem lehet ellentétes jogszabállyal, a társasház alapító okiratával illetve jelen szabályzattal.

34. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges

sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

35. A társasházi közösség határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

36. A tulajdonostársaknak a határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat 15 napon belül kell megadniuk a közös helyiségben elhelyezett közös képviselői ládákba dobva vagy postán feladva. A beérkezett szavazatokat a közös képviselő összesíti, a határozatról a szavazási határidőt követő nyolc napon belül írásban értesíti a tulajdonostársakat. A 34. pont szerinti bírósághoz fordulás határidejét ilyenkor az értesítés kézhezvételétől kell számítani.

III/B. A közös képviselő

37. Nem lehet közös képviselő, nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:
    a. aki büntetett előéletű,
    b. aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
    c. az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

38. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles és jogosult:
    a. a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek;
    b. minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
    c. közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;
    d. megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát;

e. vezetni a közgyűlési határozatok könyvét;

f. a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a tulajdonostárs kérésére - írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról;

g. évenként a számviteli szabályok szerint költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő ingatlanok szerinti bontásban;

39. A közös képviselő évenként a számviteli szabályok szerint elszámolást készít, amely tartalmazza:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- az előző két bekezdés szerinti tételek különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz leltárát,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő ingatlanok szerinti bontásban.

40. A közös képviselő közvetlenül gyakorolja a tulajdonosi közösség alkalmazottai feletti munkáltatói jogokat és köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályokból adódó előírásoknak.

41. A közös képviselő az elfogadott éves költségvetés keretei között önállóan jogosult a társasház terhére kifizetéseket eszközölni, a társasház nevében kötelezettségeket vállalni,

jogokat szerezni és azokat érvényesíteni.

42. A közös képviselő havonta köteles fogadónapot (órát) tartani a társasház ügyeinek intézése és a tulajdonostársak bejelentéseinek meghallgatása céljából, melynek helyét és időpontját közölni kell a tulajdonostársakkal.

43. A közös képviselő őrködik a társasház rendje és tisztasága felett és tartozik gondoskodni a társasházhoz tartozó külső körlet rendszeres tisztántartásáról, téli időben a hó eltakarításáról.

44. A közös képviselő köteles gondoskodni az épület műszaki berendezéseinek és közműveinek működőképes állapotáról, a mindenkor érvényes szabványokra és felülvizsgálati előírásokra való különös tekintettel.

45. A közös képviselő gondoskodik a rendkívüli javítások elvégzéséről, kárelhárításról. Ebben a körben a társasház tulajdonát képező pénzeszközökből önállóan, de számlával igazoltan felhasználhatja a szükségessé váló költséget a tervben nem szereplő, de szükségessé vált javítások, karbantartások céljára.

46. A közös képviselő a tulajdonostársak adatairól – célhoz kötötten - nyilvántartást vezet. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, valamint a hatóságok részére adhat tájékoztatást.

47. A társasház pénzforgalmát első sorban bankszámlán keresztül kell lebonyolítani. A közös képviselő a számlavezető pénzintézetnél aláírási joggal rendelkezik, amit pénzfelvétel esetén önállóan gyakorolhat, átutalást és más tranzakciókat önállóan végezhet.

48. A közös képviselő megbízatásának megszűnése esetén köteles az új közös képviselő számára 30 napon belül jegyzőkönyv alapján átadni az összes iratot.

49. A tulajdonostársak a megválasztott tisztségviselőknek közvetlenül utasítást nem adhatnak. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat. A közgyűlés a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.

IV. Házirend

50. A házirend a társasház egészségügyi funkciójának zavartalan fenntartását, valamint a társasház tulajdonvédelmének biztosítását szolgálja. A házirend szabályai kiterjednek a társasház valamennyi tulajdonostársára és az épületben ideiglenesen tartózkodó személyekre. A társasházban tartózkodók a házirend szabályait kötelesek betartani, illetőleg betartatni.

51. Minden az ingatlan átépítésével és felújításával kapcsolatos munkát úgy kell végezni, hogy annak zaja hétköznap a társasházban folyó tevékenység nyugalmát ne zavarja.

52. Minden tulajdonostárs köteles biztosítani az általa használt külön tulajdonú ingatlan és tárolóhelyiség, továbbá a közös használatú helyiségek, valamint a társasház közvetlen környezetének rendjét és tisztaságát.

53. Valamennyi tulajdonostárs köteles biztosítani:

    a. a közüzemi és egyéb szolgáltatások gazdaságos és takarékos felhasználását;

    b. az előző pontokban nem szereplő közös tulajdonú berendezések, eszközök és szerelvények megóvását és rendeltetésszerű használatát;

54. Az a tulajdonostárs, aki az épületben, illetve a hozzá tartozó közös tulajdonú épületrészekben, szerelvényekben kárt okoz, köteles azt a polgári jog szabályai szerint megtéríteni.

55. Közgyűlési határozatok felhatalmazásával a közös képviselő köteles:

    a. a házirend, a tűzrendészeti, a polgári védelmi, köztisztasági, egészségvédelmi és balesetvédelmi rendelkezésekben meghatározott berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni, s azokat karbantartani;

    b. a társasházat körülvevő járdák és gyalogutak tisztántartásával kapcsolatosan a

köztisztaságról szóló rendelet előírásait betartani, illetőleg betartatni.

56. A dohányzás és a nyílt láng használata, illetve a gyúlékony-, robbanó- vagy veszélyes anyagok tárolása tilos!

57. Kiskorú magatartásáért, az általa okozott kárért és szennyeződésért, illetőleg annak eltávolításáért a szülők, illetőleg a kiskorú felügyeletével megbízott személy felelős.

58. A házirend a szervezeti-működési szabályzat mellékletét képezi.

Zirc, 2018. március …. .

_____

Dr. Mile Imre ügyvezető által képviselt „MILE, SZENT HUBERTUSZ PATIKA" Gyógyszerkereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

_____

Dr. Kovácsné Dr. Gelencsér Mária ügyvezető által képviselt „Dr. Gelencsér és társa" Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság

_____

Dr. Benczik Ágnes Adrienn ügyvezető által képviselt BENCZIK-MED Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság

_____

Dr. Buda Imre ügyvezető által képviselt Dr. Buda és Társa Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság

_____

Dr. Wittmann József ügyvezető által képviselt DR WITTMANN EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG

_____

Dr. Fáskerti Gabriella ügyvezető által képviselt DR FÁSKERTI ÉS TÁRSA Orvosi Betéti Társaság

Szalai Teréz ügyvezető által képviselt „SZALAI” Szabadidő Szolgáltató Betéti Társaság

Ottó Péter polgármester által képviselt Zirc Városi Önkormányzat

Dr. Schvöller Mónika ügyvezetô által képviselt Dr. Schvöller és Kuti Egészségügyi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság