

2022 JÚN 01.

HKP

12311 / 22

e.papír

AVDH SIGN

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Központi iktató		
Beviteli szám: 8/277-1/2022		
2022 JÚN 07.		
előszám:	melléklet:	igazgató:
		8-1
Dátum:		2022.05.31

Azonosító: EPAPIR-20220531-11693

Küldő

Viselt név: FÜZI JÁNOS

Születési név: FÜZI JÁNOS

Anyja neve: SZILVÁSI
GABRIELLA
ERZSÉBET

Születési hely: LENGYELTÓTI

Születési idő: 1987.01.28

Dátum: 2022.05.31

Hivatkozási szám:

Azonosító: EPAPIR-20220531-
11693

Témacsoport
azonosító: ONKORM_IGAZGA
TAS

Témacsoport neve: Önkormányzati
igazgatás

Ügytípus azonosító: ONK_TELEPULES
UZEM

Ügytípus neve: Településüzemeltet
ési ügyek

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
1073, Budapest
Erzsébet körút 6

Tárgy:

Tiszta utca, rendes ház 2022.

Tisztelt 7. kerületi Önkormányzat!

Csatolva találják a Tiszta utca, rendes ház 2022. pályázatra való jelentkezést a
Kazinczy utca 12 társasház nevében, melyet közös képviselőként nyújtok be.

Csatolva találják:

- pályázati adatlap (avdh hitelesített aláírással)
- alapító okirat
- SZMSZ
- megválasztási jegyzőkönyv

Üdvözléssel:

Füzi János

+36 20 247 35 46

fuzijanos@gmail.com

Mellékletek száma: 4

Fájlnév	Méret
avdhA1_c86fa4fd_c 972_40b9_81a5_6b 07a7c4cb29.pdf	413.9 kB

alapito_okirat.pdf	559.3 kB
--------------------	----------

SZMSZ.pdf	5.6 MB
-----------	--------

Jegyzokonyv_20200 824.pdf	1.8 MB
------------------------------	--------

Elhelyezkedés

Fájl lenyomata

KRX/OCD/Payload/I D-2	37915C2DCA879C8 C47B7A7592C5785 ED432B571D51971 F3136259B4C2C40 4357
--------------------------	--

KRX/OCD/Payload/I D-3	160559B3CDCC8F C1C84229C1A9FA6 EB07544EF32530D 4D13156FFB3C2B2 B0E7C
--------------------------	--

KRX/OCD/Payload/I D-4	2D269C2BF5687D9 2439756C3AC9F8C 703C198EAFAD19E 41DFB8744A147BB 8E01
--------------------------	--

KRX/OCD/Payload/I D-5	234A1DEA37367AC FCE8CA2F3C307F 6C6CEA7211EA6D F7BB78BEC117AA DA307FC
--------------------------	--

JELENTKEZÉSI ADATLAP

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselőtestület a „Tiszta utca, rendes ház” pályázat létrehozásáról szóló 19/2022. (IV. 13.) önkormányzati rendelete és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Városüzemeltetési Bizottságának 70/2022. (IV. 21.) döntése alapján kiírt

„Tiszta utca, rendes ház 2022. pályázathoz

Sorszám¹: Benyújtás dátuma ²: 2022.hónap,.....nap.....óra.....perc

- I. A pályázó neve: Társasház Kazinczy utca 12.
Címe: 1075 Budapest, Kazinczy utca 12.
A védnökség alá vett, illetve takarítási kötelezettségbe tartozó közterület címének helyszínének rögzítése, amellyel részt kívánnak venni a pályázaton: **A társasház előtti járdaszakasz (1075 Budapest, Kazinczy utca 12)**
Bankszámlaszáma: 11707024-20408668
Adószáma: 27012152-1-42
- II. A pályázó képviselőjének neve: Füzi János
Levelezési címe: 1075 Budapest, Kazinczy utca 6/b
Telefonszáma: +36 20 247 35 46 Email címe: fuzijanos@gmail.com
Értesítés módja: e-mail
Elektronikus elérhetőség (ügyfélkapu, cégkapu): mindkettő van, + e-mail: fuzijanos@gmail.com
- III. Nyilatkozat arról, hogy jelen jelentkezési adatlaphoz csatolásra került a pályázó képviseletet igazoló okirat másolata (pl. alapító okirat, vonatkozó közgyűlési döntés) valamint a pályázó közgyűlésének pályázati részvételre vonatkozó döntése **alapító okirat, megválasztási jegyzőkönyv, határozati kivonat**
- IV. Nyilatkozat arról, hogy vállalnak-e egyszeri plusz pontért többlet feladatot, és ha igen, milyen feladatot, milyen gyakorisággal.³
nagynyomású járdamosás, vizes takarítás, Grafiti- és matrica mentesítés
Jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy Pályázóként részt kívánok venni a „Tiszta utca, rendes ház 2022.” évi pályázaton, a pályázati felhívást, a részvételi feltételeket megismertem és tudomásul vettem, kötelezőnek elfogadom.

Hozzájárulok ahhoz, hogy jelen adatlapon rögzített adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezéseit betartva, a pályázat kiírója, a támogató Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, a pályázat bonyolítója, a helyszíni ellenőrzést végző, a támogatási döntést előkészítő- és a támogatási döntést meghozó szerv a pályázattal, a pályázati eljárással és a támogatási döntéssel összefüggésben kezelje.

Tudomásul veszem, hogy az Infotv. 1. számú melléklete alapján a pályázatok alapvető adatai és a pályázatok eredménye az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.erzsebetvaros.hu) nyilvánosságra kerülnek.

Mint a pályázat benyújtója felelősséget vállallok arra vonatkozóan, hogy a pályázati eljárás során általam benyújtott anyagban szereplő természetes személyek adatainak kezelése jogszerűen történt, az érintettek a szükséges tájékoztatást megkapták.

Dátum: 2022. május 31.

.....
pályázó képviselőjének aláírása

¹ Polgármesteri Hivatal tölti ki

² Polgármesteri Hivatal tölti ki

³ Amennyiben vállalnak többlet feladatot, a többlet feladat elvégzését igazoló fényképes beszámolót legkésőbb 2023. január 20. napjáig a pályázat benyújtásával megegyező módon szükséges benyújtani.

Megállapodás
a „Tiszta utca, rendes ház 2022.” pályázat vonatkozásában

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.; adószáma: 15735708-2-42, KSH statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01; törzskönyvi azonosító száma: 735704), képviseli: **Niedermüller Péter polgármester**, a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

Társasház Kazinczy utca 12 (székhelye: 1075 Budapest, Kazinczy utca 12. adószáma: 27012152-1-42 bankszámlaszám: 11707024-20408668 képviseli Füzi János) a továbbiakban:

Díjazott, együttesen: Felek

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete a „Tiszta utca, rendes ház” pályázatról szóló 19/2022. (IV. 13.) önkormányzati rendelete és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Városüzemeltetési Bizottságának 70/2022. (IV. 21.) döntése alapján kiírt „Tiszta utca, rendes ház 2022.” pályázat keretében a díjazottak pénzbeli díjazásban részesülnek.
2. Az Önkormányzat a 2022. évi „Tiszta utca, rendes ház” pályázat keretében az együttműködési időszakban nyújtott teljesítményéért a Városüzemeltetési Bizottság .../2023. (.....) számú határozata alapján bruttó-Ft, azazforint összegű anyagi elismerést juttat.
3. Az előző pontban részletezett bruttó díjazási összeget a mindenkor hatályos Személyi jövedelemadó törvény szerinti adófizetési kötelezettség terheli (1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról). Az adó összegét a bruttó díj összegéből az Önkormányzat állapítja meg, azt levonja, befizeti és arról igazolást állít ki a Díjazott részére, valamint az adózás rendjéről szóló törvénynek az adókötelezettséget eredményező, a magánszemélynek teljesített kifizetésekkel, juttatásokkal összefüggő bevallási kötelezettség szabályai szerint bevallást tesz.
4. A Városüzemeltetési Bizottság ... /2023. (.....) számú határozata végrehajtása érdekében jelen megállapodást köti meg az Önkormányzat a Díjazottal a díjazás teljesítésére vonatkozóan.
5. A jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül az ÖnkormányzatFt-ot, azaz forint összeget átutal a Díjazott által fentebb megjelölt bankszámlaszámára.
6. A Díjazott kijelenti, hogy a „Tiszta utca, rendes ház 2022.” pályázattal összefüggésben a 2. pontban meghatározott anyagi elismerést elfogadja.
7. A Felek az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) számú Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésével összhangban rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősülnek.

8. Jelen szerződés 4 (négy) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült és abból az Önkormányzat 3 (három), a Díjazott pedig 1 (egy) db eredeti példányt átvesz.

Felek a jelen megállapodást annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023.....

.....
Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
képviseli: Niedermüller Péter polgármester

.....
.....
Díjazott
képviseli:

Jogilag ellenőrizte:

.....
Tóth László
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Nemes Erzsébet
pénzügyi irodavezető



IGAZOLÁS

Ezt az elektronikus dokumentumot az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet alapján nyújtott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés (AVDH) központi elektronikus ügyintézési szolgáltatás keretében a NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt. – mint szolgáltató – elektronikus bélyegzővel és időbélyegzővel látta el.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltaknak megfelelően az azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatás keretében hitelesített dokumentum teljes bizonyító erővel rendelkezik.

A szolgáltatásra vonatkozó részletes tájékoztató elérhető a szolgáltató honlapján: https://magyarorszag.hu/szuf_avdh_feltoltes.

A szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosító szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy **a csatolt eredeti elektronikus dokumentum FÜZI JÁNOS ügyféltől származik.**

Az azonosítás időpontja: 2022.05.31. 16.40.46

Az azonosított ügyfél adatai:

Születési név:	FÜZI JÁNOS
Születési hely:	LENGYELTÓTI
Születési dátum:	1987.01.28.
Anyja neve:	SZILVÁSI GABRIELLA ERZSÉBET

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és záradékból áll. Az Igazolás című jelen záradék az eredeti elektronikus dokumentum csatolt melléklete. A záradék olvasható szöveges formában rögzíti az eredeti dokumentum hiteles elektronikus aláírással való ellátásának körülményeit és az ezzel kapcsolatos egyéb adatokat.

A szolgáltató elérhetőségei

Telefon: Magyarországról: 1818 Külföldről: +36 1 550 1858
Honlap: https://magyarorszag.hu/szuf_avdh_feltoltes E-mail: ekozig@1818.hu
Webchat: <https://webchat.opennet.hu/ekozigazgatas/?ref=ekozig>
Hibabejelentés az év minden napján 0-24 óra között lehetséges

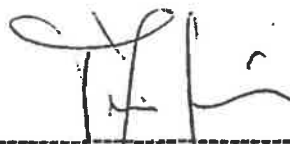
Készítette: SZIKSZ BT
Budapest, VII. Baross tér 19.

A Bp. VII. ker. Kazinczy u. 12.. sz. TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

(SZMSZ)

Jóváhagyta: a 2004. 09.29.-i határozatképes közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak
53,38 %-os szavazatával, a 2004.09.29.sz. határozatával.

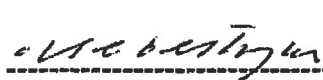


közös képviselő



Számvizsgáló Bizottság

Dr. Sebastyén Ágnes
ügyvéd
1065 Bp., Bajcsy-Zs út 51. fszt. 3.
Telefon: 332-37-48



ellenjegyezte m
2004. 09. 29.!

I. A társasház szervezete

1. A társasház neve: Bp. VII. ker. Kazinczy u. 12..
2. A társasház alapítása: A társasházat a Kazinczy u. 12.. sz. alatti 1 db önálló épületből álló ingatlanból alapították.

II. A közösség

1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
2. A közösség 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. A tulajdonostárs

1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.
2. A tulajdonostárs köteles megfizetni a tulajdoni hányadára eső, a közgyűlésen elfogadott közös költséget, az esedékesség hónapjának 15. napjáig.
Tulajdonostárs a teljes hátralékos közös költség után a törvényben előírt kamatot fizet, ha a közös költség megfizetésével hatvan napos hátralékba kerül, attól kezdve pedig folyamatosan mindaddig, míg a hátralék kiegyenlítésre nem kerül a kamatával együtt.
3. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársainak a dolgokhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonostárs köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakását vagy helyiségét használatra átengedte betartsa ezen rendelkezést.
4. Köteles a tulajdonos lehetővé tenni, hogy a közösség megbízottja, közös képviselője a külön tulajdonában lévő lakásába, helyiségébe, pl. mosoda, üzlethelyiség stb. bejuthasson az alábbi esetekben.
 - a. állagellenőrzés
 - b. csőtörés
 - gázvezeték
 - vízvezeték
 - csatorna
 - c. fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából
 - d. "a-c" pontokban szereplő esetleges hibák kijavítása, megszüntetése érdekében
 - e. villanyvezeték-meghibásodás, csőtörés, gázszivárgás esetén azonnal, más esetekben a bentlakó háborítása nélkül alkalmas időben.

Ha a tulajdonostárs hibájából a hiba elhárítására nem kerülhetett sor, köteles a keletkezett kárt megtéríteni, vagy saját költségére kijavíttatni.

5. A tulajdonostárs köteles fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában lévő lakást, helyiségeit.
- A közös tulajdonú épületrészeken okozott kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs ~ annak bérlője vétkezen, vagy rendeltetéstől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

Bármelyik tartószerkezetet /alaptesteket, pincei, és felmenőfalazatokat, földmészerkezeteket, szerkezetet stb. / érintő javítási, átalakítási vagy felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakember közreműködése mellett végezhetők.

A tulajdonostárs minden esetben köteles értesíteni a közös képviselőt. Az építendő tulajdonostárs az építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5- ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát is köteles megszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint. Az albetét mindenkorai tulajdonosát terhelik a külön tulajdonában lévő albetét berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek.

Az albetétben a mindenkorai tulajdonostárs saját költségén építési munkát végezhet. Ha az építkezés más tulajdonostárs jogát vagy érdekét sérti, ki kell kérni annak hozzájárulását.

A hozzájárulás nem pótolja az engedélyhez kötött építési munka hatósági engedélyezését.

A mindenkorai tulajdonostársaknak is feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése, az esetleges meghibásodásokról a közös képviselő azonnali értesítése.

A közös képviselő köteles az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedéseket megtenni.

6. Ha lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének vagy használójának felé állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti vagy befolyásolja más öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy a közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát. Ha a tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és ezzel a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket, a kötelezett terhére és költségére, a közös képviselő megteheti.

7. A társasházban a lakókról a közös képviselő lakónyilvántartást vezet. A nyilvántartáshoz szükséges adatokat a tulajdonostársak kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni:

- a nevét és a külön tulajdona tekintetében előállott tulajdonosváltozást /az új tulajdonos nevét/
- lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban a természetes személy bárki által megtekinthető adatát, illetőleg a jogi személy esetében kft, bt, stb. ennek nyilvános adatát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát /vagy jogi személy/ előzőekben megfogalmazottak szerinti adatát.
- gazdasági társaság /Bt., Kft., stb.../ nevét és tevékenységi körét, amennyiben a lakás ezek székhelyeként vagy telephelyeként van bejelentve,
- a külön tulajdonában lakó bérlők számát, az előzőekben megfogalmazottak szerinti adatát,
- az alábbi bekezdésben megfogalmazott adatszolgáltatásra a tulajdonostárs akkor kötelezhető, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettségük áll fenn, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

Amennyiben nem a tulajdonos lakja a lakást, illetve nem ő használja az albetétet, erről a közös képviselőt köteles tájékoztatni, de ez nem mentesíti a tulajdonostársat a közös költség megfizetése alól.

IV. Közgyűlés

A társasház ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt. A gazdálkodás ellenőrzésére a Közösség számvizsgáló bizottságot választ.

A közgyűlés határoz minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel határozatával dönt:

A társasház Szervezeti és Működési Szabályzatáról, annak módosításáról.

A HATÁROZAT ÍRÁSBELI SZAVAZÁSSAL IS MEGHOZHATÓ. AZ ÍRÁSBELI SZAVAZÁS EREDMÉNYÉT, A SZAVAZÁST MEGJELÖLT IDŐPONTOT KÖVETŐ 8 NAPON BELÜL KÖTELEZŐ A TULAJDONOSTÁRSÁKKAL ÍRÁSBAN KÖZÖLNI.

A közgyűlés egyszerű többségi határozattal dönt az alábbi tárgykörökben:

1. A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról és a közösséget terhelő kötelezettségek elfogadásáról, továbbá a közös tulajdoni részek biztosításáról.
2. A közös képviselő megválasztásáról, jogköréről díjazásáról visszahívásáról, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, díjazásáról, év közben is bármikor történő felmentéséről.
3. A társasház előző évi gazdálkodásával kapcsolatos részletes beszámolójának, részletes egyszerűsített mérlegének, eredmény levezetésének valamint az éves költségvetésének elfogadásáról, illetve a „jóváhagyás” / felmentvény / megadásáról.
A részletes beszámolót másolatban az azt igénylő tulajdonosnak át kell adni.
4. Az éves tervben, költségvetésben meghatározandó karbantartásról, felújításról és a kötelezettségek vállalásáról, pl. takarító díjazása.
5. A közös tulajdon épületrészekkel kapcsolatosan felmerülő, az éves költségvetési tervet meghaladó karbantartási, felújítási, pótlási munkálatok elvégzéséről, valamint a felmerülő kiadások azon köréről, melyek ezen épületrészek állagromlása miatt váltak szükségesse.
6. A közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, a befizetés módjáról és ennek esedékességéről. Fel nem használt karbantartási költség, üzemeltetési költség, és megtakarítások további sorsáról évenkénti szabályozásáról.
7. A felújítási alap /vagy más alap/ képzéséről, ennek mértékéről, felhasználásáról és megszüntetéséről.
8. Minden egyéb esetben, ahol a törvény vagy az SZ.M.SZ. másként nem rendelkezik.

A közgyűlés minősített – 4/5-ös arányú határozatával dönt az alábbi tárgykörökben:

9. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel dönt a közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatos a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel dönt az alapító okirat módosításáról.

A kisebbségben maradt tulajdonosok a szavazás napjától, ill. írásos szavazás esetén a 4/5-ös szavazati arány elérésétől számított 30 napon belül élhetnek keresetindítási jogukkal.

Ha az építési hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – munka olyan lakásmegosztást, ill. 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.

A társasház közgyűlése megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarja.

A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen a zaj és rezgésvédelem, ill. a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmados igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

10. A közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek elidegenítéséről, a közös tulajdon megszüntetéséről, a közgyűlés összes tulajdoni hányad 2/3- os többségével rendelkező tulajdonosok igen szavazata dönt.

A Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával egyidejűleg:

11. A közgyűlés felhatalmazza a mindenkor közös képviselőt, hogy a közös költség befizetésével legalább hathónapos hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonában álló ingatlanok jelzáloggal és elidegenítési tilalommal történő megterhelésére az intézkedést megtegye.

V. Eljárási szabályok

1. A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ed részével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével a közgyűlés összehívását írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat levél vagy körlevél útján írásban kell meghívni. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni.
2. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról a közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
3. Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb /megismételt/ közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani.
4. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozati képességétől függő feltétellel / is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

Készítette: SZIKSZ Bt.
1077 Budapest, Baross tér 19.
Tel/fax: 343-5864, 343-5865
Email: info@sziksz.hu

5. Ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában határozat nem hozható. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
5. A közgyűlést a tulajdonostársak közül többségi szavazattal választja meg a levezető elnököt, jegyzőkönyv vezetőt, valamint a jegyzőkönyv hitelesítőket. A közgyűlés levezetésére a közös képviselőt is fel lehet kérni. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. A tulajdonostárs hátralékára vonatkozó határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.
6. A távollevő tulajdonostársat okiratba foglalt meghatalmazással más személy is jogosult képviselni, és a meghatalmazást a jegyzőkönyv mellé kell csatolni.
- A közgyűlési határozat - sürgős esetekben, kivételesen - úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására a tulajdonostársak az írásbeli határozati javaslatról írásban szavaznak.

Az írásbeli felhívásnak tartalmaznia kell a határozat szövegét és a határozathozatal okát.

A határozati javaslat eldöntéséhez szükséges ismereteket a tulajdonostársakkal írásban kell közölni a felhívásban. Ehhez mellékelni kell a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét is. A felhívásnak tartalmaznia kell azt a dátumot, amely napon leadott, illetve megérkezett szavazat még érvényesnek számít. A határozathozatalra meg kell adni a felhívás szétküldésétől számított nem kevesebb mint tizenöt napot. Az írásbeli határozathozatal eredményességére a határozatképességre tekintettel ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közgyűlési szavazásra.

7. Csak a tulajdonostárs aláírásával ellátott szavazólap vehető figyelembe a szavazatok összeszámlálásakor. A kiértékeléskor a szavazatot bizonyítatlanná tevő megjegyzésekkel ellátott szavazólapokat és a válaszadás nélkül visszaküldött, de aláírt szavazólapokat tartózkodásként kell beszámítani.

Írásbeli szavazás esetén figyelembe véve az Önkormányzat mint tulajdonos speciális helyzetét, a szavazatának határideje a döntéshez szükséges Gazdasági Bizottság döntését követően 8 nap.

8. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő kiértékeli, amelyet Számvizsgáló Bizottság hitelesít.

9. Az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozat eredményéről a közös képviselő a szavazás határmápiját követő 8 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.
10. A közgyűlési határozatokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, a jegyzőkönyv mellékletét képezik: a közgyűlési jelenléti ív; a leadott írásbeli meghatalmazások, a társasház éves elszámolása, a névreszóló egyéni folyószámla kimutatás és a közgyűlési meghívó. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy és még két tulajdonostárs aláírásával hitelesíti. A közgyűlés határozatait minden tulajdonosnak meg kell küldeni, vagy át kell adni.
11. Bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól azon közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását, amely véleménye szerint jogszabályt vagy az alapító okirat illetve az SZMSZ rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek a sérelmével jár. A keresetet a sérelmes határozat meghozatalától számított hatvan napon belül jogosult a felperes a bírósághoz előterjeszteni, ezen határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a határozat végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.
12. A jelen SZMSZ elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költség befizetésével legalább hat havi hátralékba kerülő tulajdonostárs külön tulajdonában álló ingatlanát jogosult jelzálogjoggal megterhelni a hátralék tőke és ennek járuléka/ kamat, eljárási ügyvédi költség/ összegének megfizetése biztosítékául.

13. A továbbiakban a jelzálogjog bejegyzését a közös képviselő saját hatáskörében, közgyűlési külön határozat nélkül, jogosult elrendelni, melyről a hátralékos tulajdonostársat írásban /bizonyító erejű dokumentummal igazolva/ köteles értesíteni azzal egyidőben, amikor a közös képviselő jelzálogjog rendelkezését a földhivatalnak is megküldi.

A közös képviselő ilyen rendelkezése az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okiratnak minősül. Erről az érintett tulajdonos társakat 8 napon belül értesíti.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelését féléves hátralékonként meg kell ismételni.

A hátralékos tulajdonostársnak megküldött jelzálogjog rendelkezésnek tartalmaznia kell a jogorvoslati lehetőség megjelölését is. (A tulajdonos jogorvoslattal élhet a társasház közgyűlése felé.)

Amennyiben a hátralékos tulajdonostárs a bejegyzés alapjául szolgáló tartozását valamint a tartozás járulékos költségét kiegyenlítette, a közös képviselő köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt az érintett tulajdonos részére írásban kiadni.

Az ingatlan jelzálog teherétől való felmentésének ügyintézése a tulajdonos kötelezettsége.

A közös képviselő jelzálogjogot alapító rendelkezése ellen az érintett tulajdonostárs a bíróságtól kérheti a rendelkezés érvénytelenségének megállapítását, mely eljárás megindítására a kézbesítéstől számított hatvan napon belül van lehetőség, ezen határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

VI. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel határozott vagy határozatlan időre választja meg. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja, a megbízási szerződés szerint. A közös képviselő jogosult a Község Képviselőtársaságának ellátására a bíróság és más hatóság előtt. Ezen jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselőt a közgyűlés választja, aki munkájáért és a rábízott pénzeszközök felhasználásáért teljes anyagi felelősséggel tartozik.

A közös képviselő saját hatáskörében eljárva köteles:

1. A közgyűlési határozatokat előkészíteni és végrehajtani, ügyelve arra, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek.
2. Összehívni a közgyűlést, amikor ez szükséges és indokolt, de legalább évente egyszer a törvényi előírásnak megfelelően köteles közgyűlést tartani.
3. Kapcsolatot tartani a számvizsgáló bizottsággal
4. Vezetni a tulajdonosok és a lakók nyilvántartását.
5. Eljárni a társasházi ügyek, gyors és hatékony intézésében.
6. Tevékenységéről köteles tájékoztatni a közgyűlést, szükség esetén a közgyűlés határozatát az intézkedés jóváhagyása tekintetében köteles beszerezni.
7. Előkészíteni a társasház éves elszámolását, valamint az új évre vonatkozó költségvetési javaslatát és ezt minden évben, legkésőbb május 31-ig a közgyűlés elé terjeszteni elfogadás és jóváhagyás végett.

Készítette: SZIKSZ Bt.
1077 Budapest, Baross tér 19.
Tel/fax: 343-5864, 343-5865
Email: info@sziksz.hu

8. Közzélni a tulajdonostársakkal az albetétekre vonatkozó közös költségek havonta fizetendő összegét, valamint a közgyűlési döntés alapján az egyedi célokra befizetendő összegeket.
9. Gondoskodni a közös költség beszédéséről, a kéthavi hátralékos tulajdonostársak figyelmeztetéséről, továbbá a hat havi hátralékba kerülő tulajdonostársakkal szemben a törvény által biztosított jelzálogjog érvényesítéséről.
10. Rendezni a társasház fizetési kötelezettségeit folyamatosan a mindenkor érvényes társasházi törvény és az SZMSZ szerint.
11. Folyamatosan figyelemmel kísérni a ház műszaki állapotát és minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és üzemeltetése érdekében.
12. Intézkedni az azonnali hibaelhárítást igénylő munkák elvégzéséről.
13. Szükség esetén ellenőriztetni a ház műszaki állapotát
14. A közgyűlés döntését követően elvégeztetni a jogszabályokban előírt tűzvédelmi- és biztonságtechnikai vizsgálatokat.
15. Szükség esetén felújítási tervet készíttetni, ezt a közgyűlés elé terjeszteni.
16. Beszerezni a kivitelezői árajánlatokat, a normál karbantartást meghaladó felújítási munkák esetében versenyeztetni, és javaslatot tenni az elfogadásra a közgyűlés felé.
17. Ellenőrizni vagy ellenőriztetni a kivitelezői munkákat és ezeknek a minőségét.
18. A társasház nevében megkötni az aktuális szolgáltatási és egyéb szerződéseket.
19. A jogszabályok előírásainak megfelelően könyvelni vagy könyveltetni és teljesíteni az előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, bevallási és befizetési kötelezettségeket.
20. Gyakorolni a munkáltatói jogokat.
21. A közgyűlési határozat szerinti összeghatárt meghaladó összegű megrendelést kiadni, szerződést vagy egyéb kötelezettségvállalást aláírni csak a számvizsgáló bizottság elnökének előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult. Az SZB elnökének akadályoztatása esetén az általa megbízott SZB tag helyettesítheti.
22. A közös képviselő jogosult és azonnal köteles a közös tulajdonban álló épületrészek berendezési tárgyak állagának fenntartásáról, felújításáról, helyreállításáról, pótlásáról rendelkezni, amennyiben ennek elvégzését rendkívüli körülmények szükségessé teszik.
23. A közös képviselő a feladatkörében felmerülő jogi jellegű ügyeket is intézni köteles. Amennyiben ez jogi szakértelmet igényel, úgy megbízhat ügyvédet vagy ügyvédi irodát, külön díjazás ellenében.
24. Javaslatot tehet a közgyűlésnek a házgondnok megválasztására, díjazására és a határozathozatalt követően megkötő a megbízási szerződést, melyben megállapítja a gondnok feladatkörét.
25. Elkészíti a házgondnok munkaköri leírását.
26. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat meghallgathatja, és amennyiben ezek a közösség érdekét szolgálják, a lehetőségekhez mérten teljesíti. A közös képviselő intézkedése

ellen, vagy intézkedés elmulasztása miatt a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat és a közösség a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja, illetve az elmaradt intézkedés megtételére kötelezheti.

27. A közös képviselő tevékenysége ellátásáért díjazásra és készkiadásra tarthat igényt, melynek az összegét többségi szavazással a közgyűlés határozza meg a társasház költségvetésének a terhére. A közös képviselő megbízatásának az idejét a közgyűlés határozott ill. határozatlan időre is megállapíthatja.
28. A közös képviselő köteles a számviteli törvénynek megfelelően az elszámolásokat minden év végén pénzügyi teljesítést figyelembe véve lezárni. Az elszámolásnak tartalmaznia kell a nyitó egyenleget, az összes bevételt, a bevételi források megjelölésével / a tulajdonostársak által befizetett üzemeltetési és felújítási hozzájárulások összegét/ a fennálló hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését és az áthúzódó költségek összegét. Az elszámolásnak tartalmaznia kell továbbá a társasház záró vagyonát, amelynek felhasználásáról az elszámoló közgyűlésen döntenek a tulajdonosok.
A közös képviselő köteles a számadást igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársaknak, valamint a számvizsgáló bizottságnak véleményezésre a rendelkezésére bocsátani és a tulajdonostárs saját költségére jogosult az okiratokról másolatot készíttetni a közös képviselő útján.
29. A közös képviselő - a szerződésének bármelyik fél által kezdeményezett felbontása esetén - feladatait részletes jegyzőkönyv alapján adja át számviteli elszámolás mellett.

Nem lehet közös képviselő illetőleg nem láthatja el a társasház-kezelési tevékenységet az:

1. Akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlétehez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül.
2. Akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel tiltottak az eltiltó ítélet hatálya alatt.
3. Az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

VII. A számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottság hatásköre:

1. Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését; havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát és ellenőrzési megállapításait, tapasztalatait dokumentálja.
2. Részt vesz a döntések előkészítésében. Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást.
3. Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására a mindenkorin infláció és az elvégzett munka figyelembevételével.
4. Összehívja a közgyűlést, ha azt a társasház gazdálkodási helyzete indokolja, vagy a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.
5. A közgyűlésen beszámol az ellenőrzés tartalmi és formai tapasztalatairól, az eltelt időszak érdemi eseményeiről, a társasház gazdasági- és pénzügyi helyzetéről, az elszámolás és a költségvetéssel kapcsolatos észrevételeiről és egyúttal véleményezi a közös képviselő munkáját.
6. Bármikor tájékoztathatja a tulajdonostársakat a társasház ügyeivel kapcsolatosan, amennyiben ez indokolt.

Készítette: SZIKSZ Bt.
1077 Budapest, Baross tér 19.
Tel/fax: 343-5864, 343-5865
Email: info@sziksz.hu

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazati többséggel hozza meg.

VIII. Egyéb Bizottságok

1. A társasház tulajdonosai a tulajdonosi jogok gyakorlásának érdekében 3 fős tulajdonosi bizottságot választhatnak.
2. A társasház tulajdonosai az ingatlanhoz tartozó belső udvarrészek parkolási rendjének szabályozására, a parkolás ellenőrzésére 3 fős parkolási bizottságot választanak.
3. A társasház épületeinek karbantartásával, állagmegóvási munkálataival, valamint felújításával kapcsolatos műszaki problémák kivizsgálására, valamint a közös képviselő által megrendelt munkálatok ellenőrzésére 3 fős műszaki bizottságot választhatnak.

IX. A társasház gazdálkodása - közös költség

1. A társasház az épület fenntartása, felújítása során keletkezett kiadásokat a tulajdonostársak havi közös költség szükség esetén rendkívüli befizetéséből fedezi.
2. A társasház a működésével kapcsolatos költségeket a közös tulajdonban álló épületrészek fenntartásával kapcsolatos dologi valamint személyi kiadásokat a közös költségből képzett alapból fizeti a közös képviselő útján.
3. A tulajdonos a külön tulajdonában saját költségére engedélyezett terv alapján - vízórát szereltethet fel. Azon tulajdonostárs részére, aki a vízóra felszerelése és az első számlázás időszakától eltekintve 4 hónapig nem jelenti be a mellékvízmérő fogyasztását, a "vízóra nélküli" közös költség kerül előírásra.
4. Az egyes albetéteket terhelő közös költséget a tulajdoni hányadok alapján kell megállapítani.
5. A társasház tulajdon fenntartásából adódó közös költség tartozásért tulajdonos váltás esetén az új tulajdonos tartozik felelősséggel.
6. A társasház tulajdon fenntartásából eredő közös költség tartozásért a tulajdonos jogutódja, - élők közötti jogutódlás esetén a tulajdonostársak tulajdonjoguk gyakorlásának idejére vonatkozóan felelősek.
7. A közösség a korábban keletkezett és a jelen SZMSZ megalkotása időpontjában fennálló közös költség tartozás után is, az előzőekben ismertetett jegybanki alapkamatot érvényesít a tulajdonostársakkal szemben. A kamatkövetelés közös költség tartozásnak minősül.

A közös költség számítása az alábbiak szerint történik.

1. A társasházra felmerülő közüzemi díjak, üzemeltetési és karbantartási költségek összegéből levonásra kerül a víz,- csatorna díj, ez az alapösszeg. Ez elosztva az összes alapterülettel. Ez az összeg, amelyet minden tulajdonosnak fizetnie kell.
2. Ezek után az össz. alapterületből levonásra kerül a vízórások alapterülete. Az éves felmerülő víz,- csatorna díjat ezzel a csökkentett négyzetméterrel osztjuk el.

Készítette: SZIKSZ Bt.
1077 Budapest, Baross tér 19.
Tel/fax: 343-5864, 343-5865
Email: info@sziksz.hu

3. *A vízóra nélküliek az alapösszeget + az így kiszámított víz csatorna díjat együttesen fizetik meg.*
A vízórával rendelkezők a tényleges fogyasztásuk szerinti vízdíjat + a közgyűlés által megszavazott technikai vízdíjat fizetik meg.
Műszaki hibából adódó / pl. csőtörés / vízfolyás többletköltsége a társasház tulajdonosait tulajdoni hányaduk arányában terheli függetlenül attól, hogy rendelkeznek e egyedi vízórával vagy sem.
4. A társasház döntése alapján mindkét összeghez a megszavazott felújítási alap összege kerül hozzáadásra.
5. A társasház közös tulajdoni illetőségű Wc helyiségeinek vízdíjköltségét, amennyiben a társasház egyedi vízmérő berendezést alakított ki – a helyiségeket kizárólagosan használó albetétek tulajdonosai kötelesek a társasház számlájára havonta a leolvasott fogyasztásnak megfelelő összegben megfizetni. Több albetét használata esetén a költségeket a kizárólagosan használó tulajdonosok között az albetétek tulajdoni hányadának arányában kell megosztani.
6. A tartozással rendelkező tulajdonosok részére kiküldött postai felszólítások, valamint a postai úton befizetett közösköltség postaköltségét – minden évben a közgyűlés által meghatározott összegben a tulajdonosra kell terhelni.
7. A közös költség nagyságát a költségvetés ismeretében a közgyűlés évente határozza meg többségi szavazással.
8. A közös költség befizetéséről a közös képviselő tulajdonosonként havi bontásban kimutatást vezet. A kéthavi hátralékos tulajdonosok figyelmét felhívja a közös költség befizetésének elmaradására. Ha a felszólításban leírtakkal nem ért egyet, úgy a befizetett csekkel együtt egyeztetésre keresse fel 8 napon belül a közös képviselőt.
9. A hat havi közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostársakkal szemben a közös képviselőnek a jelzálogjog bejegyzésével egy időben fizetési meghagyásos eljárást kell kezdeményeznie a hátralék és, járulékal beszedésére, mely eljárásban a közös képviselő jogi képviselőt vehet igénybe.
A költségvetésből nem fedezhető, rendkívüli költségek felmerülése esetén a közgyűlés többségi határozattal előírhatja a tulajdoni hányadokkal arányos vagy az albetétek közötti egyenlő arányú (pl. kaputelefoni) befizetési kötelezettség teljesítését.
10. A közös képviselő legkésőbb az éves elszámolás alkalmával köteles számot adni és az éves elszámolás elfogadásáról a közgyűlés többségi határozattal dönt.
11. A közösség úgy rendelkezik, hogy a befizetésekből a tárgyévben fennmaradó összeg /maradvány/ a társasházközösség tulajdonában marad, nem kerül felosztásra. A maradvány összegét a társasház a továbbiakban is a közös költség számlán kezeli, amennyiben a közgyűlés így rendelkezik.

A társasház többségi határozattal elrendelheti felújítási alap vagy egyéb célra képzendő alap létesítését. Az ilyen pénzösszeg kizárólagosan az alap nyitása céljából megjelölt körben használható fel, ezen alapról a közös költség alapra való átutalásához, vagy más célra történő felhasználásához a közgyűlés egyszerű többségi határozata szükséges.

A felújítási vagy más alap képzésével kapcsolatban a tulajdonostársakat terhelő fizetési kötelezettség tulajdoni hányad szerint állapítja meg a közgyűlés, amely összegét a közgyűlés szótöbbséggel határozza meg.

A befizetett felújítási alap a tulajdonosok részére egyénileg semmilyen indokkal nem fizethető vissza.

12. Amennyiben a befizetett közös költség összege nem fedezi a tárgyévi üzemeltetési költségeket, rendkívüli közgyűlést kell összehívni.
13. A közös tulajdonban keletkezett meghibásodás esetén, vagy illetékes szakhatóság intézkedése előírása alapján a szükségessé váló helyreállítási munka költsége az eredeti vagy azzal egyenértékű helyreállító munkáig terheli a közös költséget.
14. A közgyűlés döntése alapján 50 %-al megemelhető a közös költség összege azoknak az önálló albetéteknek (irodaként, rendelőként használt lakás, vagy raktár, illetve nem lakás célú helyiség) amelyek használatuk során nagy forgalmat bonyolítanak le.

Közös tulajdonú területek és helyiségek használata

1. A társasház közös tulajdonába helyezett közös WC-ket a kizárólagos joggal használó tulajdonosoknak bármikor használatra alkalmas állapotba kell hozni. Karbantartása, javítása a használó tulajdonosok feladata és költsége.
2. A közös tulajdonban lévő kéményekkel kapcsolatosan a közösség a következőképpen rendelkezik:
Ha az illetékes szakhatóság az albetét tulajdonosának rendelkezésre álló és jelenleg is fűtési célt szolgáló kéményéről megállapítja, hogy az tovább nem üzemeltethető biztonságosan akkor a kéményfej felújítása, újralfalazása, szigetelése, bélelése a közös költséget terheli.
Szabálytalan kéménybekötés esetén a szabályoknak megfelelő kéménybekötés minden esetben a szabálytalanságot elkövetett albetét tulajdonosát, mint kéményhasználót terheli.
Amennyiben a szabálytalan bekötést szakhatóság engedélyezte, a kémény használója polgári perben kártérítési eljárást kezdeményezhet.
3. A lakások fűtés korszerűsítése, vagy új készülék felszerelése esetén (pld. villanyról, szén vagy fatüzelésűről gázra történő átalakítás) az esetlegesen szakhatóság által előírt kéménybélelési, szigetelési költség az albetét tulajdonosát terheli.

X. Reklámok hirdetések

1. A társasház közös tulajdoni részein elhelyezett vagy elhelyezendő reklámtáblák felszereléséért az ebben érdekeltek külön használati díjat kötelesek fizetni. A díj nagyságáról az érintett a közös képviselővel történő egyeztetés után közgyűlési jóváhagyással, (mely történhet előre, illetve utólag,) egyedi szerződések formájában állapodik meg. A Társasházzal megkötött szerződés nem pótolja a szükséges engedélyeket.
2. Új bérbeadás vagy új tevékenység esetén a használati díj megállapításához a közgyűlés 2/3-os hozzájárulása szükséges.

XI. Értelmező rendelkezések

1. **Fenntartás:** az üzemeltetés és karbantartás
2. **Üzemeltetés:** a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házincsteri szolgáltatások megszervezése, működésének biztosítása.
3. **Karbantartás:** a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák

Készítette: SZIKSZ Bt.
1077 Budapest, Baross tér 19.
Tel/fax: 343-5864, 343-5865
Email: info@sziksz.hu

elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje, melynek költségfedezetét a tulajdonos közösség biztosítja.

Karbantartás lehet:

a/ *Hibaelhárítás*, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.

b/ *Időszzerű karbantartás*, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése.

c/ *Tervszerű karbantartás*, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

4. **Felújítás:** az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjed, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építésszerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakítással növelik.

A felújítás lehet:

a/ **Teljes felújítás:** a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső belső javítási munkák elvégzése.

b/ **Részleges felújítás:** az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

c/ **Korszerűsítés:** a központi fűtő- és melegvíz szolgáltató berendezésének az energia racionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

5. **A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:** az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.
6. **Jogi személy** Ptk. 28 §.(2) bekezdés: " Erre irányadó jogszabályok szerint jogi személyek az állami, önkormányzati, gazdasági, társadalmi és más egyéb szervezetek."
7. **Harmadik személy:** - Szerződéskötési partner, amely nem a közös képviselő és nem a társasház.
8. **Jelzálog:** a tulajdonos ingatlanának olyan mértékű megterhelése, amelynek kiegyenlítése nélkül az ingatlant eladni nem lehet. A jelzálogot (az összeget) az ingatlan tulajdoni lapjára tcherként rávezetik.
9. **Korrektíós tényező:** állandó állapottól való +,- eltérés szabályozása.
10. **Készkiadás** a társasház olyan költsége , amelyet a közös képviselő az üzemeltetéshez a működtetéséhez használ fel.

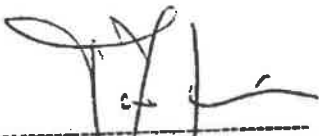
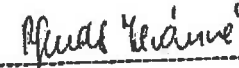


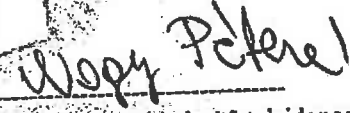
XII. Záradék

A 2003. évi CXXXIII. törvény, az Alapító Okirat és az SZMSZ-ben nem szabályozottakra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen Szervezeti Működési Szabályzat rendelkezései az Alapító Okirat kötelező tartalmi elemein kívüli rendelkezéseit az elfogadás napjától kezdve hatálytalanítják, módosítják és azokat az Alapító Okirat szerves részének kell tekinteni.

Budapest, 2004.

Budapest, 2004. ^{09.19}.....-én megtartott közgyűlésen az elnöklő személy

 ----- közös képviselő	 ----- elnök
 ----- hitelesítő tulajdonos	 ----- jegyzőkönyvvezető
 ----- hitelesítő tulajdonos	

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
a Budapest VII. Kerület Kazinczy utca 12. sz. Társasház 2020. augusztus 24-i
közgyűléséről és megismételt közgyűléséről

készült: 2020. augusztus 24-a 17 óra 30 perc
helye: 1075 Budapest, Kazinczy utca 12.

megjelentek:

- a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonostársak illetve meghatalmazottak
- SylvaGraph Bt képviselőjében Füzi János

Szimpla City Kft tulajdonos képviselőjében Zsendovits Ábel ügyvezető mint a közgyűlést összehívó egyik tulajdonos megállapítja, hogy a közgyűlési meghívóban a megismételt közgyűlés időpontjaként meghirdetett 2020.08.24-e 17 óra 30 perckor a leadható szavazatok 45,12 %-át (4512/10.000-ed tulajdoni hányad) képviselő tulajdonostársak jelentek meg, melynek megfelelően a megismételt közgyűlés megtartható, az határozatképes.
Tájékoztatja a megjelenteket, hogy a meghirdetett 17 órai közgyűlési időpontban a megjelentek aránya 3920/10.000-ed volt, melynek megfelelően az határozatképtelen volt.

Zsendovits Ábel ismerteti a napirendi pontokat, javasolja, hogy a közgyűlés fogadja el a napirendi pontokat és válasszon levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt, és kettő jegyzőkönyvhitelesítőt. Javasolja, hogy levezető elnöknek válassza meg a közgyűlés Zsendovits Ábelt, jegyzőkönyvvezetőnek Kiss Attila Gábor tulajdonos meghatalmazottjaként jelen lévő Dr. Takács Anettet és jegyzőkönyv-hitelesítőnek pedig Döméné Bali Julianna és Tóth Brigitta Veronika.

Zsendovits Ábel megállapítja, hogy határozathozatal előtt a megjelent tulajdonostársak és meghatalmazottak 4512/10.000-ed tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés az alábbi

1/2020.08.24. sz. Határozatot hozza

4512/10.000-ed igen, 0/10.000-ed nem, és 0/10.000-ed tartózkodás szavazattal: A közgyűlés elfogadja a napirendi pontokat, és megválasztja levezető elnöknek Zsendovits Ábelt, jegyzőkönyvvezetőnek Dr. Takács Anettet, és jegyzőkönyvhitelesítőnek Döméné Bali Juliannát és Tóth Brigitta Veronikát.

A levezető elnök ismerteti a következő napiendi pontot:

BetiksZ Team Kft közös képviselői megbízatása megszüntetése

A levezető elnök előadja, hogy a tulajdonosok 47,79%-át képviselő tulajdonostársak kezdeményezték a közgyűlés összehívását, és a jelenlegi közös képviselő megbízatásának megszüntetését, melynek indokát a közgyűlés meghívó tartalmazza. A levezető elnök tájékoztatja



a közgyűlést, hogy sem a közös képviselő sem a számvizsgáló bizottság a szabályszerű kezdeményezés ellenére sem hívta össze a társasházi közgyűlést, ezért azt a kezdeményező tulajdonostársak hívták össze. Az összehívó tulajdonostársak álláspontja szerint a közös képviselő nem megfelelően végzi a munkáját, nem tartja be a rá vonatkozó előírásokat és a társasház nagyon rossz állapotban van.

A levezető elnök kéri a megjelenteket, hogy fejtsék ki véleményüket. Hozzászólások nem érkeztek, erre tekintettel a levezető elnök szavazásra bocsátja a kérdést.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatal előtt a megjelent tulajdonostársak és meghatalmazottak 4512/10.000-ed tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés az alábbi

2/2020.08.24. sz. Határozatot hozza

4512/10.000-ed igen, 0/10.000-ed nem, és 0/10.000-ed tartózkodás szavazattal: A közgyűlés a Betiksz Team Kft közös képviselői megbízatását a mai nappal megszünteti.

A levezető elnök ismerteti a következő napiendi pontot:

Betiksz Team Kft társasház bankszámlája feletti rendelkezési joga megszüntetése

A levezető elnök kéri a megjelenteket, hogy fejtsék ki véleményüket. Hozzászólás nem érkezett, ezért a levezető elnök szavazásra bocsátja a kérdést.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatal előtt a megjelent tulajdonostársak és meghatalmazottak 4512/10.000-ed tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés az alábbi

3/2020.08.24. sz. Határozatot hozza

4301/10.000-ed igen, 0/10.000-ed nem, és 211/10.000-ed tartózkodás szavazattal: A közgyűlés a Betiksz Team Kft társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogát a mai nappal megszünteti.

A levezető elnök ismerteti a következő napiendi pontot:

Új közös képviselő választása

A levezető elnök előadja, hogy két pályázat érkezett a közös képviselői megbízatás vonatkozásában, melyet a meghívóhoz mellékeltek.

Az egyik pályázó a SylvaGraph Bt, melynek képviselőjében Füzi János megjelent a közgyűlésen, a másik pályázó a Város-Kép Kft, mely pályázó képviselője nem jelent meg.

A SylvaGraph Bt képviselőjében Füzi János ismerteti a társaság tevékenységét és elképzeléseit.

A levezető elnök kéri a megjelenteket, hogy fejtsék ki véleményüket. Hozzászólás nem érkezett, ezért a levezető elnök szavazásra bocsátja a kérdést.



A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatal előtt a megjelent tulajdonostársak és meghatalmazottak 4512/10.000-ed tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés az alábbi

4/2020.08.24. sz. Határozatot hozza

4301/10.000-ed igen, 0/10.000-ed nem, és 211/10.000-ed tartózkodás szavazattal: A közgyűlés megválasztja a SylvaGraph Bt-t (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy u. 6. B.ép. I/8., cg.: 01-06-610925, ügyvezető és társasházkezelő: Füzi János – szül.: 1987.01.28., an: Szilvási Gabriella Erzsébet, cím: 1075 BP., Kazinczy u. 6. B. ép. I/8.) a mai nappal a Budapest, VII. Kerület, Kazinczy u. 12. sz. Társasház új közös képviselőjévé a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött ajánlatban foglaltaknak megfelelően.

A levezető elnök ismerteti a következő napiendi pontot:

Az új közös képviselő, a SylvaGraph Bt részére a társasház bankszámlája feletti rendelkezési joga megadása

A levezető elnök kéri a megjelenteket, hogy fejtsék ki véleményüket. Hozzászólás nem érkezett, ezért a levezető elnök szavazásra bocsátja a kérdést.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatal előtt a megjelent tulajdonostársak és meghatalmazottak 4512/10.000-ed tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés az alábbi

5/2020.08.24. sz. Határozatot hozza

4301/10.000-ed igen, 211/10.000-ed nem, és 0/10.000-ed tartózkodás szavazattal: A közgyűlés a SylvaGraph Bt (székhely: 1075 Budapest, Kazinczy u. 6. B.ép. I/8., cg.: 01-06-610925, ügyvezető és társasházkezelő: Füzi János – szül.: 1987.01.28., an: Szilvási Gabriella Erzsébet, cím: 1075 BP., Kazinczy u. 6. B. ép. I/8.) új közös képviselőnek a Budapest, VII. Kerület, Kazinczy u. 12. sz. Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot megadja a mai nappal.

A levezető elnök ismerteti a következő napiendi pontot:

Számvizsgáló bizottság választása.

A levezető elnök kéri a tulajdonostársakat, hogy jelöljenek meg a tulajdonosok közül számvizsgáló bizottsági tagokat, illetve jelezze bármely tulajdonostárs, ha elvállalja a megbízatást.

A levezető elnök felhívására a tulajdonostársak az alábbi tulajdonosokat jelölik számvizsgáló bizottsági tagnak:

- Dr. Fodor Imréné
- Döméné Bali Julianna
- Zsendovits Ábel Krisztián



A jelöltek mindegyike kijelenti, hogy a megbízást elfogadja és vele szemben kizáró okok nem állnak fenn.

A levezető elnök ezt követően szavazásra bocsátja a kérdést.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatal előtt a megjelent tulajdonostársak és meghatalmazottak 4519/10.000-ed tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés az alábbi


6/2020.08.24. sz. Határozatot hozza


4519/10.000-ed igen, 0/10.000-ed nem, és 0/10.000-ed tartózkodás szavazattal. A közgyűlés a számvizsgáló bizottság tagjának megválasztja a mai nappal az alábbi tulajdonostársakat:

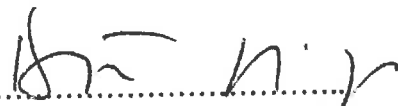
- Döméné Bali Julianna
- Dr. Fodor Imréné
- Zsendovits Ábel Krisztián


Több hozzászólás, javaslat nem érkezett, ezért a levezető elnök lezárja a közgyűlést.

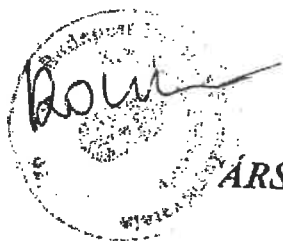
Jegyzőkönyv lezárva 2020. augusztus 24-e 18 óra 18 perc.


.....
Zsendovits Ábel levezető elnök


.....
Dr. Takács Anett levezető elnök *prae. vezető*


.....
Döméné Bali Julianna jegyzőkönyvhitelesítő


.....
Tóth Brigitta Veronika jegyzőkönyvhitelesítő



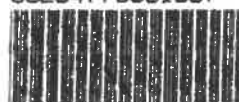
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

75801/97

I.

FKFH 1997.03.28.

06284770001997



Általános rendelkezések

A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat, mint a 34,489 hrsz. alatt felvett 1628 sz. tulajdoni lapon lévő, természetben a Bp. VII. ker. Kazinczy u. 12. sz. alatti házingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVIII. tv. és az 1977. évi 11. tvr. alapján az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírás szerint a fenti ingatlant

társasház

alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-, berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1109 m².
- II. Alap, függőleges szerkezetek: felmenő falak, lépcsőházi falak, lakásválasztó és határoló falak, kémények.
- III. Közbső födémek burkolat nélkül, a zárófödém burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők és függőfolyosók szerkezetei, korlátok, légaknák.
- IV. A magastető szerkezete és héjalása, „B” épület fémlemez fedése
- V. Kémények, kéményfedkövek és kéményseprőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádogok, párkányok, függőeresz- és lefolyócsatornák, falfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatdiszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, közös kapubejárat.

- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései.
 X. Gázbekötés, gázfővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
 XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.
 XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, valamint a közös tulajdonú helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Pinceszint:

XIII.	Pincefeljárát 1.	4,02 m ²
XIV.	Pincefeljárát 2.	3,00 m ²
XV.	Közlekedő 1.	6,96 m ²
XVI.	Közlekedő 2.	9,41 m ²
XVII.	Közlekedő 3.	43,44 m ²
XVIII.	Közlekedő 4.	8,04 m ²
XIX.	Melléklépcső 1.	10,29 m ²
XX.	Tároló 1. (2 db)	7,11 m ²
XXI.	Tároló 2. (1 db)	4,84 m ²
XXII.	Tároló 3. (5 db)	19,58 m ²
XXIII.	Tároló 4. (18 db)	88,78 m ²
XXIV.	Tároló 5. (4 db)	17,17 m ²
XXV.	Tároló 6. (2 db)	7,84 m ²
XXVI.	Tároló 7. (2 db)	5,62 m ²
XXVII.	Tároló 8. (1 db)	2,81 m ²
XXVIII.	Tároló 9. (1 db)	2,64 m ²
XXIX.	Óvóhely 1.	19,57 m ²
XXX.	Óvóhely 2.	40,05 m ²

Földszint:

XXXI.	Kapubejárát	24,13 m ²
XXXII.	Főlépcsőház	27,25 m ²
XXXIII.	Melléklépcsőház 1.	11,58 m ²
XXXIV.	Melléklépcsőház 2.	11,58 m ²
XXXV.	Mosókonyha	4,41 m ²
XXXVI.	Közös WC	4,98 m ²
XXXVII.	Udvar	256,26 m ²

I. emelet:

XXXVIII.	Főlépcsőház	19,64 m ²
XXIX.	Melléklépcsőház 1.	11,12 m ²
XL.	Melléklépcsőház 2.	11,83 m ²
XLI.	Közös WC	7,81 m ²
XLII.	Függőfolyosó	103,00 m ²
XLIII.	Előtér	6,65 m ²

II. emelet:

XLIV.	Főlépcsőház	16,00 m ²
XLV.	Melléklépcsőház 1.	11,12 m ²
XLVI.	Függőfolyosó	23,55 m ²
XLVII.	Légakna	1,00 m ²

Padlástér:

XLVIII.	Padlástér I.	227,25 m ²
XLIX.	Padlástér II.	204,42 m ²
L.	Padlásfeljárt 1.	7,00 m ²
LI.	Padlásfeljárt 2.	5,58 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadát tünteti fel.

1. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt pinceszinti U-1. utcai bejáratú műhelyből, irodából, közlekedőből, átjáróból, 2 raktárból álló 85,43 m², kerekítve 85 m² alapterületű műhelyhelyiség, valamint a közös tulajdonból 579/10.000 hányad.
2. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt pinceszinti U-2. utcai bejáratú 2 raktárból álló 6,73 m², kerekítve 7 m² alapterületű raktárhelyiség, valamint a közös tulajdonból 49/10.000 hányad.
3. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, fürdőszobából álló 37,58 m², kerekítve 38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 259/10.000 hányad.
4. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti szobából, konyhából álló 31,93 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányad.
5. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt fszt. 3. sz. alatti szobából, konyhából álló 32,87 m², kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 225/10.000 hányad.
6. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt fszt. 4. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 32,42 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányad.
7. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt fszt. 5. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 32,16 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányad.

8. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt fszt. 6. sz. alatti szobából, konyhából álló 28,94 m², kerekítve 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányad.
9. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt fszt. 7. sz. alatti szobából, konyhából álló 31,66 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányad.
10. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt fszt. 8. sz. alatti szobából, konyhából álló 25,34 m², kerekítve 25 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 170/10.000 hányad.
11. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt fszt. 9. sz. alatti 2 szobából, konyhából álló 47,15 m², kerekítve 47 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 320/10.000 hányad.
12. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt fszt. 10. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 31,96 m², kerekítve 32 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányad.
13. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt fszt. 11. sz. alatti szobából, konyhából, előtérből, fürdőszobából álló 31,14 m², kerekítve 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 211/10.000 hányad.
14. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt fszt. 12. sz. alatti szobából, konyhából, előtérből, fürdőszobából álló 30,04 m², kerekítve 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 204/10.000 hányad.
15. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt fszt. 13. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 28,91 m², kerekítve 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányad.
16. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 16. sorszámmal jelölt fszt. 14. sz. alatti 2 szobából, konyhából, étkezőből, fürdőszobából álló 54,71 m², kerekítve 55 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 375/10.000 hányad.
17. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt fszt. 15. sz. alatti 2 szobából, hallból, konyhából, fürdőszobából álló 64,88 m², kerekítve 65 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 443/10.000 hányad.
18. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt I. em. 16/A. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 33,10 m², kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 225/10.000 hányad.
19. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 19. sorszámmal jelölt I. em. 17. sz. alatti 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló 74,63 m², kerekítve 75 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 511/10.000 hányad.

20. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt I. em. 19. sz. alatti szobából, hallból, előszobából, átjáróból, konyhából, fürdőszobából álló 52,61 m², kerekítve 53 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 361/10.000 hányad.
21. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt I. em. 20. sz. alatti szobából, konyhából álló 25,64 m², kerekítve 26 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 177/10.000 hányad.
22. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt I. em. 21. sz. alatti szobából, konyhából, előtérből, fürdőszobából álló 34,83 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 239/10.000 hányad.
23. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt I. em. 22. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 35,16 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 239/10.000 hányad.
24. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt I. em. 23. sz. alatti szobából, előszobából, főzőfülkéből, átjáróból, fürdőszobából álló 35,39 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 239/10.000 hányad.
25. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt I. em. 24. sz. alatti szobából, konyhából álló 35,04 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 239/10.000 hányad.
26. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt I. em. 25. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 29,41 m², kerekítve 29 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányad.
27. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt I. em. 26. sz. alatti szobából, konyhából álló 31,42 m², kerekítve 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 211/10.000 hányad.
28. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt I. em. 27. sz. alatti szobából, konyhából álló 27,92 m², kerekítve 28 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 191/10.000 hányad.
29. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt I. em. 28. sz. alatti 2 szobából, konyhából, WC-ből álló 52,87 m², kerekítve 53 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 361/10.000 hányad.
30. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 30. sorszámmal jelölt I. em. 29. sz. alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló 33,37 m², kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 225/10.000 hányad.
31. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt I. em. 30. sz. alatti szobából, konyhából álló 34,75 m², kerekítve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 239/10.000 hányad.
32. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt I. em. 31. sz. alatti szobából, konyhából álló 32,92 m², kerekítve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 225/10.000 hányad.

33. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt I. em. 32. sz. alatti szobából, konyhából álló 30,77 m², kerekítve 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 211/10.000 hányad.
34. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 34. sorszámmal jelölt II. em. 33. sz. alatti 2 szobából, konyhából, kamrából, étkezőből álló 64,40 m², kerekítve 64 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 436/10.000 hányad.
35. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 35. sorszámmal jelölt II. em. 34. sz. alatti 2 szobából, előszobából, átjáróból, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 93,15 m², kerekítve 93 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 634/10.000 hányad.
36. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 36. sorszámmal jelölt II. em. 35. sz. alatti szobából, felszobából, konyhából, tárolóból, WC-ből álló 45,30 m², kerekítve 45 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 307/10.000 hányad.
37. A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon 37. sorszámmal jelölt II. em. 37. sz. alatti szobából, konyhából álló 30,63 m², kerekítve 31 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 211/10.000 hányad.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

IV.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A Fővárosi VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be az ingatlannyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket I-LI. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant társasházi különlapon jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

*A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya*1. paragrafus*A társasház tulajdon egysége*

- /1/ A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szülő helyiségeket is az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- /2/ Az épületek azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- /3/ Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. paragrafus*Birtoklás, használat, rendelkezés joga*

- /1/ A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, és rendelkezés joga.
- /2/ A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- /3/ A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
- /4/ A tulajdonostársak mindenkör kötelesek biztosítani a társasházban lévő a közös tulajdonban maradó szerkezetekhez, berendezési tárgyakhoz (pl. gépészeti vezetékek, berendezések, vízóra stb.) való hozzáférést, illetve bejutást.
- /5/ Jelen társasház külön tulajdonainak adásvétel útján történő átruházása esetén a tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. paragrafus*A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata*

- /1/ 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 azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

- /2/ A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek részt vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.
- /3/ A XXII. sz. Kábelalagút, vízóra megjelölésű helyiség megközelítése a 37. sz. albetéten keresztül történik, amennyiben műszaki okok miatt a megközelítés szükségessé válik az arra jogosultak részére.

4. paragrafus

Építkezés

- /1/ A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezetet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.
- A faanyagú szerkezetek részletes faanyagvédelmi szakvélemény elkészíttetése - amennyiben víz és/vagy mechanikai kár nem éri azokat - legalább öt évenként javasolt, károsodás esetén a vizsgálatok elvégzése haladéktalanul szükséges.
- /2/ Közös tulajdonban lévő vagyónrészen építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.
- /3/ A tulajdonostársak hozzájárulása a szükséges hatósági engedélyt nem pótolja.
- /4/ A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértene, ki kell kérnie annak hozzájárulását.
- /5/ Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni a fafödémszerkezetű épületrészekben csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

5. paragrafus

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése

- /1/ A tulajdonostársak az Alapító okirat II. fejezetében felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.
- /2/ A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek a hatályos jogszabályok alapján. A felújítási alap mértékéről a közgyűlés dönt. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

- /3/ A tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek (fedélszék, zárófödém, közbenső fafödémek) időszakonkénti kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt épület-munkálatokat.

6. paragrafus

Öröklakások költségeinek viselése

- /1/ A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.
- /2/ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- /3/ Ha az érdekelt tulajdonostárs a kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. paragrafus

Közös költségek biztosítása

- /1/ A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.
- /2/ Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntartásából eredő közös költségek tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.
- /3/ Az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.
- /4/ Tulajdonostársak a faanyagú szerkezetek kötelező felülvizsgálatát, illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közös költség részének tekintik és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.

VI.

*A társasház ügyeinek intézése*8. paragrafus*A Közgyűlés*

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

/1/ A közgyűlés határoz:

- a/ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b/ az éves tervben költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c/ év közben a tervekben kívül felmerült 20.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,
- d/ a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e/ az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- f/ az Alapító Okirat módosításáról,
- g/ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i/ jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról,
- j/ a közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról,
- k/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) megadásáról,
- l/ számvizsgáló bizottság megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és tagjai díjazásáról,
- m/ a közös tulajdoni hányadok biztosításáról,
- n/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

/2/ A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti, ha legalább az össztulajdon egyharmadát képviseli és a közös képviselő az összehívási kérelemnek nem tesz eleget.

/3/ A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.). A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

/4/ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdont egy szavazat illeti meg, a döntés a hányadok és nem a hányadokat képező tulajdonostársak száma szerint történik.

/5/ A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.

- /6/ Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében határozatképes, kivéve, ha a határozat-hozatalhoz az 1977. évi 11. sz. tvr. vagy az Alapító Okirat szerint valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- /7/ A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetőleg a jelen Alapító Okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.
- /8/ Egyhangú határozat szükséges:
- a/ az Alapító Okirat módosításához,
 - b/ az egy éves felújítási költség összegét meghaladó értékű felújítási építés-szerelési munkák elvégzéséhez a közgyűlés 2/3-os szavazata, egyéb kisebb volumenű munkák esetén többségi szavazat elegendő, illetve szükséges,
 - c/ a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
 - d/ az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
- /9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az Alapító Okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- /10/ A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

9. paragrafus

A közös képviselő

- /1/ A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel Intéző Bizottságot választani.
- /2/ A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közti időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezésekor elszámolást készíteni.
- /3/ A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének a terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízatásának időtartamát a közgyűlés határozza meg.

- /4/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő feladatát képezi különösen a faanyagú szerkezetek kötelező felülvizsgálatának megrendelése az abban, vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégeztetése.

A közös képviselő gondoskodik az épület állagának folyamatos figyelemmel kíséréséről, a szükséges intézkedések megtételéről. A tartószerkezeteket érintő hatósági engedély nélkül, vagy nem megfelelő szakember közreműködésével végzett munkálatok abbahagyásáról e feltételek biztosításáig, szükség szerint az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodik, illetve arra az építési hatóságot felkéri.

- /5/ A közös képviselő köteles az Alapító Okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

- /6/ A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

- /7/ A közös képviselő köteles a számadásokat a Számviteli törvényben foglaltak szerint lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

- /8/ A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

- /9/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

- /10/ A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

- /11/ A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

- /12/ A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel egyéni ügyvédet, vagy társas ügyvédi irodát is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy takarítót alkalmaz, úgy azok munkáltatója a társasház, amely nevében a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VII.

10. paragrafus*Egyéb rendelkezések*

- /1/ A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervnek.
- /2/ Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11.tvr. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- /3/ A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. tvr.-ben és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- /4/ Jelen Alapító Okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- /5/ A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1997. 03.05.

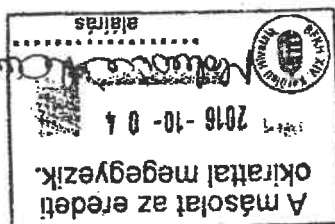
*A Fővárosi VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat,
mint alapító képviselőjében:*

Ellenjegyezte:

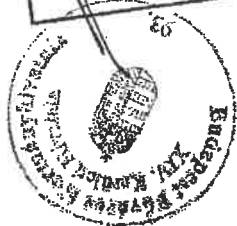
dr. Pácsi István
ügyvéd

1143 Budapest, Stefánia út 18.
Tel.: 183-6746





202090/1002



A másolat az eredeti okirattal megegyezik.

1937 04. 11.



Tausz

aláírás
11.

A bejegyzés a Budapesti VII ker.
1628/1-37 sz. tulajdoni lapon
..... sorszám alatt meg történt.

1937 04. 11.



Tausz

aláírás
14.