



Egyházasrádóc Község Önkormányzata
9783 Egyházasrádóc, Kossuth L. u. 97.
Tel: 94/528-005

Egyházasrádóc Polgármesterétől

MEGHÍVÓ

Egyházasrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testülete **2025. október 29. napján (szerdán) 16:30 órai** kezdettel **nyilvános, soros képviselő-testületi ülést** tart, amelyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Für Lajos Művelődési Központ (Egyházasrádóc Kossuth L. u. 97.)

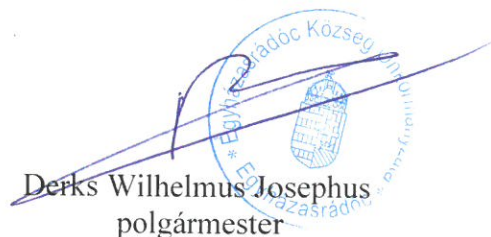
N a p i r e n d

- 1. Javaslat Egyházasrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okirat módosítására.**
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester
- 2. Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok, bérleti szerződés hosszabbítására, valamint bérletdíj felülvizsgálatára.**
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester
- 3. Egyházasrádóc Község Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj felülvizsgálat ügye.**
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester
- 4. Javaslat Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosítására.**
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester
- 5. Döntés a Magyar Falu program kertében meghirdetett „Út, híd járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése-2025 című MFP-UHJ/2025 kódszámú” pályázati kiírásra benyújtott, 4037347484 azonosító számú projekt keretén belül a projektmenedzsmenti feladatok ellátására beérkezett pályázatokról.**
Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester
- 6. Egyebek.**

Kérjük a testületi tagoknak az ülésen való részvételét, esetleges távolmaradása esetén annak előzetes bejelentését.

Egyházasrádóc, 2025. október 22.

Derks Wilhelmus Josephus
polgármester



J E L E N L É T I Í V

Egyházásrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 29. nyilvános, soros
képviselő-testületi ülés

Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Nagy Sándor alpolgármester

Kovácsné Bazsó Katalin képviselő

Márfiné Vincze Erika képviselő

Nagy László képviselő

Nagy Péter képviselő

Tóth Szilárd képviselő

Jelen van:

Távol maradt igazoltan:

Távol maradt igazolatlanul:

5 Fő

3 Fő

0 Fő

d. s.
.....
dr. Stipkovits Annamária
jegyző



EGYHÁZASRÁDÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Jegyzőkönyv

Képviselő-testület 2025.10.29-én megtartott soros, nyilvános ülése

Rendelet: Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Határozatok:

62/2025.(X.29.) határozat

Képviselő-testület 2025. október 29-i ülés napirendjének elfogadása.

63/2025. (X.29.) határozat

Egyházasrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okirat módosítására.

64/2025. (X.29.) határozat

Baranyai Sándor bérleti szerződés hosszabbítás és díj emelés ügye.

65/2025. (X.29.) határozat

Balogh Imre bérleti szerződés hosszabbítás és díj emelés ügye

66/2025. (X.29.) határozat

Nunkovics Zoltán Tamás bérleti díj emelés ügye.

67/2025. (X.29.) határozat

Döntés a Magyar Falu program kertében meghirdetett „Út, híd járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése-2025 című MFP-UHJ/2025 kódszámú” pályázati kiírásra benyújtott, 4037347484 azonosító számú projekt keretén belül a projektmenedzsmenti feladatok ellátására beérkezett pályázatokról.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. október 29. 16:30 órától** megtartott **soros, nyilvános üléséről.**

Az ülés helye:

Für Lajos Művelődési Központ (Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 97.)

Az ülésen jelen vannak: Derks Wilhelmus Josephus polgármester,
Nagy Sándor alpolgármester
Márfiné Vincze Erika képviselő
Kovácsné Bazsó Katalin képviselő (4 fő)

Az Egyházasrádóci Közös Önkormányzati Hivatal részéről megjelentek:
dr. Stipkovits Annamária jegyző (1 fő)

Az ülésről távol maradt: Nagy Péter képviselő,
Nagy László képviselő,
Tóth Szilárd képviselő (3 fő)

Lakossági érdeklődő: (0 fő)

Derks Wilhelmus Josephus polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a képviselő-testület ülésén a megválasztott **7 fő** képviselőből **4 fő jelen van**, így a képviselő-testület **határozatképes.**

ÉRDEMI RÉSZ

Derks Wilhelmus Josephus polgármester javaslatot tesz az írásban kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok elfogadására.

Észrevétel, hozzászólás, kérdés nem hangzott el.

A Képviselő-testület polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás**, szavazattal az alábbi határozatot hozta:

62/2025. (X.29.) képviselő-testületi határozat

Egyházasrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. október 29-i képviselő-testületi ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

- 1. Javaslat Egyházasrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okirat módosítására.**

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

- 2. Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok bérletidőj emelésére.**

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

3. Egyházasközség Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj felülvizsgálat ügye.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

4. Javaslat Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019.(XI.29.) önkormányzat rendelet módosításáról.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

5. Döntés a Magyar Falu program kertében meghirdetett „Út, híd járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése-2025 című MFP-UHJ/2025 kódszámú” pályázati kiírásra benyújtott, 4037347484 azonosító számú projekt keretén belül a projektmenedzsmenti feladatok ellátására beérkezett pályázatokról.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

6. Egyebek.

1. Javaslat Egyházasközség Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okirat módosítására.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Derks Wilhelmus Josephus polgármester felkéri dr. Stipkovits Annamária jegyzőt, hogy tájékoztassa a testületet a javaslatról.

dr. Stipkovits Annamária jegyző tájékoztatja a testületet, hogy Egyházasközség Önkormányzata a társasházban található lakások tulajdonosaival együtt elhatározta, hogy módosítja Egyházasközség Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapítóokiratát. A társasház alapító okiratának módosításával dr. Stipkovits Annamária jogtanácsost bízta meg. Az alapító okirat a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Derks Wilhelmus Josephus polgármester javasolja, hogy a képviselő-testület az előterjesztés szerint döntsön.

Hozzászólás, észrevétel, javaslat nem hangzott el.

Képviselő-testület az polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

63/2025. (X.29.) képviselő-testületi határozat

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Egyházsrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okiratának módosítását jóváhagyja.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: azonnal

2./ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok bérletidíj emelés ügye.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Derks Wilhelmus Josephus polgármester elmondja, hogy az önkormányzati lakások tekintetében az Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 78. szám alatti lakás bérleti szerződése, valamint az Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 120. I. em. 1. ajtó szám alatti lakás bérleti szerződése 2025. december 31. napján lejár. Az előbbi lakás bérlője Balogh Imre, az utóbbié pedig Baranyai Sándor. A harmadik bérlőnk Nunkovics Zoltán Tamás bérletiszerződése határozatlan időre szól.

A polgármester javasolja a bérleti szerződéseket hosszabbítsuk meg, Balogh Imrét ½ évre Baranyai Sándorét pedig egy évre. A lakások bérleti díját pedig 2026. január 1-től 1600- Ft /m²/hó-ban állapítsuk meg.

Érdemi hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt.

A Képviselő-testület a polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** meghozta az alábbi határozatot:

64/2025. (X.29.) képviselő-testületi határozat

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházsrádóc Község Önkormányzata és Baranyai Sándor között az Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 120. szám 1. em. 1. ajtó szám alatti lakás (57 m²) bérlete tárgyában létrejött szerződést határozott időig, 2025. december 31. napjáig meghosszabbítja. A lakás bérleti díját Bérbeadó 2026. január 1. napjától 1600- Ft/m²/hó, azaz 91.200 Ft /hó állapítja meg.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

A Képviselő-testület a polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** meghozta az alábbi határozatot:

65/2025. (X.29.) képviselő-testületi határozat

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházsrádóc Község Önkormányzata és Balogh Imre között az Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 78. szám alatti lakás (63 m²) bérlete tárgyában létrejött szerződést határozott időig, 2026. június 30. napjáig meghosszabbítja. A lakás bérleti díját Bérbeadó 2026. január 1. napjától 1600- Ft/m²/hó, azaz 100.800 Ft /hó állapítja meg.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

A Képviselő-testület a polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** meghozta az alábbi határozatot:

66/2025. (X.29.) képviselő-testületi határozat

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházsrádóc Község Önkormányzata mint bérbeadó és Nunkovics Zoltán Tamás, mint bérlő között 2013. október 01. napjától határozatlan időre létrejött Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 78. szám alatt található összkomfortos, 2 szobás, 54 m² alapterületű lakás bérleti díjtát 2026. január 1. napjától 1600- Ft/m²/hó, azaz 86.400 Ft /hó állapítja meg.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

3./ Egyházsrádóc Község Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj felülvizsgálat ügye.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Derks Wilhelmus Josephus polgármester: tájékoztatja a képviselőket, hogy az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az önkormányzat 2024-ben módosította utoljára. Ezért a bérleti díjak felülvizsgálata vált szükségessé.

Érdemi hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt.

A Képviselő-testület a polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** a következő határozatot hozta:

67/2025. (X.29.) Képviselő-testületi határozata

Egyházsrádóc Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházsrádóc Község Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletidíját 2025. november 1-től az alábbiak szerint határozza meg:

1. 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 120. szám alatti koordinációs épületben található tanácskozó terem bérleti díja:
4 óra alatti bérbevétel esetén 15. 000 Ft/alkalom
4 óra feletti bérbevétel esetén 20.000 Ft/alkalom
2. 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 97. szám alatti Für Lajos Művelődési Központ (Egyházsrádóc Kossuth L. u. 97.) nagyterem bérleti díja
4 óra alatti bérbevétel esetén 15. 000 Ft/alkalom
4 óra feletti bérbevétel esetén 30.000 Ft/alkalom

előtér bérbevétele 5.000 Ft/alkalom
udvar bérbevétele 10.000 Ft/alkalom
3. 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 86. szám alatti Önkormányzati Konyha Étterem bérleti díja 25.000 Ft/alkalom.

Az Egyházsrádóc Község Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlése a helyi civil szervezetek, önkormányzati intézmények részére ingyenes.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

4./ Javaslat a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosítására.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Derks Wilhelmus Josephus polgármester felkéri dr. Stipkovits Annamária jegyzőt, hogy tájékoztassa a testületet a rendelet tervezetről.

dr. Stipkovits Annamária jegyző tájékoztatja a testületet, hogy a módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.

Ezt követően részletesen tájékoztatja a testületet a rendelet módosítás tartalmáról.

Derks Wilhelmus Josephus polgármester az előterjesztés és indokolás alapján javasolja a rendelet módosításának elfogadását.

Hozzászólás, észrevétel, javaslat nem hangzott el.

A Képviselő-testület polgármester javaslatára **4 igen, 0 nem, 0 tartózkodással** megalkotta a következő rendeletet:

**Egyházásrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (X. 30.)
önkormányzati rendelete**

**a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

5. Döntés a Magyar Falu program kertében meghirdetett „Út, híd járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése-2025 című MFP-UHJ/2025 kódszámú” pályázati kiírásra benyújtott, 4037347484 azonosító számú projekt keretén belül a projektmenedzsmenti feladatok ellátására beérkezett pályázatokról.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Derks Wilhelmus Josephus polgármester felkéri dr. Stipkovits Annamária jegyzőt, hogy ismertesse a előterjesztést.

dr. Stipkovits Annamária jegyző tájékoztatja a testületet, hogy az ajánlattételi felhívás a feladat teljesítésére alkalmas és képes 3 gazdasági szereplőnek megküldésre került.

Az ajánlattételre felkért gazdasági szereplők:

1. sz. ajánlattevő: I.B.R.O. Consulting Kft. (Cím: 9824 Olaszfa, Kölcsey Ferenc utca 26.)

Ajánlattevő adószáma: 14549797-2-18

cégjegyzékszám: 18-09-110202

Képviseli: Fekete Róbert ügyvezető

Email: robert.fekete@ibro-consulting.hu

2. sz. ajánlattevő: Poszpischil Gertrúd Szabina egyéni vállalkozó (Cím: 9763 Vasszécseny Lipárt utca 51.)

Ajánlattevő adószáma: 68033701-1-38

nyilvántartási szám: 51121664

Email: poszpischil.g.sz@gmail.com

3. sz. ajánlattevő: Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6.)

Ajánlattevő adószáma: 66193108-1-38

nyilvántartási szám: 32537885

Email: papp.tibor17@gmail.com

Mindhárom ajánlattételre felkért gazdasági szereplő részt vett az eljárásban, mindhárman érvényes ajánlatot adtak, egymástól és Egyházasrádóc Község Önkormányzatától is függetlenek, továbbá mindhárman alkalmasak az eljárás eredményeként megkötésre kerülő szerződés teljesítésére.

Ajánlatkérő, Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az eljárás nyertesének, mint a bírálat szempontjával meghatározott legalacsonyabb ajánlati árat adó Papp Tibor egyéni vállalkozót (9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6., Adószám: 66193108-1-38) hirdette ki, az Önkormányzat vele köti meg a projektmenedzsment tevékenység elvégzésére irányuló szerződést.

A bontási jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy mindhárom cég ajánlata érvényes, a szükséges melléletek csatolásra kerültek, az előírásoknak az ajánlattevők megfelelnek, a szerződés teljesítésére alkalmasak.

A bontási jegyzőkönyv alapján az ajánlati árak a következők:

1. sz. ajánlattevő: I.B.R.O. Consulting Kft. (Cím: 9824 Olaszfa, Kölcsey Ferenc utca 26.)

Ajánlattevő adószáma: 14549797-2-18

cégjegyzékszám: 18-09-110202

Képviseli: Fekete Róbert ügyvezető

Email: robert.fekete@ibro-consulting.hu

Ajánlattevő által ajánlott nettó díj: 1.200.000,-Ft +27% ÁFA azaz bruttó 1.524.000,-

Ft

2. sz. ajánlattevő: Poszpischil Gertrúd Szabina egyéni vállalkozó

9763 Vasszécseny Lipárt utca 51.

nyilvántartási szám: 51121664

adószám: 68033701-1-38

E-mail: poszpischil.g.sz@gmail.com

Ajánlattevő által ajánlott nettó díj: 1.550.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.550.000,-Ft

3. sz. ajánlattevő: Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6.)

Ajánlattevő adószáma: 66193108-1-38

nyilvántartási szám: 32537885

Email: papp.tibor17@gmail.com

Ajánlattevő által ajánlott nettó díj: 1.500.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.500.000,-Ft

Az ajánlatok felbontását és ismertetését követően ajánlatkérő nevében eljáró megállapította, hogy mindhárom ajánlattevő érvényes ajánlatot adott, mindhárman alkalmasak a szerződés teljesítésére. Az eljárás nyertesének Papp Tibor egyéni vállalkozót javasolja kihirdetni, tekintettel arra, hogy a felkért ajánlattevők közül ő adta a legkedvezőbb bruttó ajánlati árat.

A projekt sikere érdekében Derks Wilhelmus Josephus polgármester javasolja a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy mindhárom ajánlatot nyilvánítsuk érvényesnek, az eljárást pedig eredményesnek, nyertesnek pedig a legalacsonyabb ajánlati árat adó Papp Tibor egyéni vállalkozót javasolja kihirdetni.

Érdemi hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt.

A Képviselő-testület polgármester javaslatára **4** igen, **0** nem, **0** tartózkodással a következő határozatot hozza:

67/2025. (X.29.) Képviselő-testületi határozata

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az „Egyházsrádóc Dózsa György utca útfelújítása - projektmenedzsmenti tevékenység elvégzése az MFP-UHJ/2025 4037347484 számú projekt keretében” beszerzési eljárás során a következő 3 beérkezett árajánlatot érvényesnek nyilvánítja (mindhárom ajánlattevő a szükséges nyilatkozatokat csatolta, mindhárman alkalmasak a szerződés teljesítésére) a következő ajánlati árakkal:

1.sz. ajánlattevő:

I.B.R.O. Consulting Kft. (Cím: 9824 Olaszfa, Kölcsey Ferenc utca 26.)

Ajánlattevő adószáma: 14549797-2-18

Céggjegyzékszám: 18-09-110202

Képviseli: Fekete Róbert ügyvezető

nettó ajánlati díj: 1.200.000,-Ft +27% ÁFA azaz bruttó 1.524.000,- Ft

2.sz. ajánlattevő:

Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6.)

Ajánlattevő adószáma: 66193108-1-38

nyilvántartási szám: 32537885

nettó ajánlati díj: 1.500.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.500.000,-Ft

3.sz. ajánlattevő:

Poszpischil Gertrúd Szabina egyéni vállalkozó (Cím: 9763 Vasszécseny Lipárt utca 51.)

Ajánlattevő adószáma: 68033701-1-38

nyilvántartási szám: 51121664

nettó ajánlati díj: 1.550.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.550.000,-Ft

2. Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja.

3. Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beszerzési eljárás nyerteseként a Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth u. 6. Adószáma: 66193108-1-38) ajánlattevőt hirdeti ki, mint a legalacsonyabb bruttó ajánlati árat adó (nettó ajánlati ára: 1 500 000,- Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1 500 000,- Ft) érvényes ajánlatot benyújtó ajánlattevőt.

4. Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a fentiekben meghozott döntés alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy „Egyházsrádóc Dózsa György utca útfelújítása” -című, a MFP-UHJ/2025 4037347484 számú projekt projektmenedzsmenti tevékenység elvégzésére a beszerzési eljárás lezárásaként az ajánlattételi felhívás, valamint Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos u. 6. Adószáma: 66193108-1-38) ajánlata alapján a nettó: 1 500 000,- Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1 500 000,- Ft összegű szerződést aláírja.

Felelős: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Határidő: szerződés megkötésére 2025. október 31.

6. Egyebek

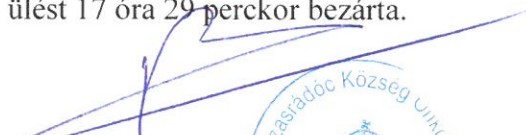
Derks Wilhelmus Josephus polgármester tájékoztatja a testületet:

- November 6-án lesz a Top plusz vízelvezetési pályázatban a szerződéskötés.

A képviselők a tájékoztatást tudomásul veszik.

Egyéb hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt.

Derks Wilhelmus Josephus polgármester megköszönte a megjelenést és a képviselő-testületi ülést 17 óra 29 perckor bezárta.


Derks Wilhelmus Josephus
polgármester



Kmft.


Dr. Stipkovits Annamária
jegyző



ELŐTERJESZTÉS

EGYHÁZASRÁDÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025.10.29. képviselő-testületi ülésére

Az előterjesztést előkészítette és publikálta: dr. Stipkovits Annamária jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testületi már napirenden tételesen szereplő ügghöz a következő tárgyú előterjesztést teszem:

1. Javaslat Egyházsrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okirat módosítására.

Előadó: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

A döntés tárgykörét szabályozó jogszabályok:

Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők.

Az alapító okirata tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

Határozati javaslat:

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Egyházsrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti társasház alapító okiratának módosítását jóváhagyja.

A Képviselő-testület a rendeletet a javaslat alapján hozhatja meg.

Eltérő tartalmú javaslatok: nem ismert.

Végrehajtásért felelős szerv vagy személy: polgármester, jegyző.

Végrehajtás határideje: azonnal

2. Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérletidíj emelés ügye.

A döntés tárgykörét szabályozó jogszabályok: Möt.,

Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők.

A 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése alapján tavaly az önkormányzat már korrigálta a lakbéreket, idén ismét szükséges a lakberek emelése az infláció mértékével.

Határozat tervezet:

Egyházsrádóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházsrádóc Község Önkormányzata és Baranyai Sándor között az Egyházsrádóc, Kossuth L. u. 120. szám 1. em. 1. ajtó szám alatti lakás (57 m²) bérlete tárgyában létrejött szerződést határozott időig, 2025. december 31. napjáig meghosszabbítja. A lakás bérleti díját Bérbeadó 2026. január 1. napjától 1600- Ft/m²/hó, azaz 91.200 Ft /hó állapítja meg.

Egyházasközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházasközség Önkormányzata és Balogh Imre között az Egyházasközség, Kossuth L. u. 78. szám alatti lakás (63 m²) bérlete tárgyában létrejött szerződést határozott időig, 2026. június 30. napjáig meghosszabbítja. A lakás bérleti díját Bérbeadó 2026. január 1. napjától 1600-Ft/m²/hó, azaz 100.800 Ft/hó állapítja meg.

Egyházasközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházasközség Önkormányzata mint bérbeadó és Nunkovics Zoltán Tamás, mint bérlő között 2013. október 01. napjától határozatlan időre létrejött Egyházasközség, Kossuth L. u. 78. szám alatt található összkomfortos, 2 szobás, 54 m² alapterületű lakás bérleti díját 2026. január 1. napjától 1600- Ft/m²/hó, azaz 86.400 Ft/hó állapítja meg.

3. Egyházasközség Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj felülvizsgálat ügye.

A döntés tárgykörét szabályozó jogszabályok: Ptk.

Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők.

Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az önkormányzat 2024-ben módosította utoljára, ezért bérleti díjak felülvizsgálata már szükségessé vált.

A döntés tárgykörét szabályozó jogszabályok: Möt., 2021. évi XCIX. törvény

Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők

Határozat tervezet:

Egyházasközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Egyházasközség Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletidíját 2025. november 1-től az alábbiak szerint határozza meg:

1. 9783 Egyházasközség, Kossuth Lajos utca 120. szám alatti koordinációs épületben található tanácskozó terem bérleti díja:
4 óra alatti bérbevétel esetén 15. 000 Ft/alkalom
4 óra feletti bérbevétel esetén 20.000 Ft/alkalom
2. 9783 Egyházasközség, Kossuth Lajos utca 97. szám alatti Für Lajos Művelődési Központ (Egyházasközség Kossuth L. u. 97.) nagyterem bérleti díja
4 óra alatti bérbevétel esetén 15. 000 Ft/alkalom
4 óra feletti bérbevétel esetén 30.000 Ft/alkalom
előtér bérbevétele 5.000 Ft/alkalom
udvar bérbevétele 10.000 Ft/alkalom
3. 9783 Egyházasközség, Kossuth Lajos utca 86. szám alatti Önkormányzati Konyha Étterem bérleti díja 25.000 Ft/alkalom.

Az Egyházasközség Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlése a helyi civil szervezetek, önkormányzati intézmények részére ingyenes.

A Képviselő-testület a határozatot a javaslat alapján hozhatja meg.

Eltérő tartalmú javaslatok: nem ismert.

Végrehajtásért felelős szerv vagy személy: polgármester, alpolgármester, jegyző.

Végrehajtás határideje: azonnal.

Értesülők: határozattal érintett szervek, személy

4. A Szervezési és Működési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosítása.

A döntés tárgykörét szabályozó jogszabályok: Möt.

Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők

A módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.

*Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők.
A döntés tárgykörét szabályozó jogszabály Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény.*



Az előterjesztés előkészítésében és végrehajtásában résztvevők: polgármester, jegyző, hivatali ügyintézők.

- 5. Döntés a Magyar Falu program keretében meghirdetett „Út, híd járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése-2025 című MFP-UHJ/2025 kódszámú” pályázati kiírásra benyújtott, 4037347484 azonosító számú projekt keretén belül a projektmenedzsmenti feladatok ellátására beérkezett pályázatokról.**

A napirendi ponthoz külön előterjesztés tartozik.



Készítette
dr. Stipkovits Annamária jegyző

Előterjeszti
Derks Wilhelmus Josephus
polgármester

Előterjesztés

„Egyházasrádóc Dózsa György utca útfelújítása” -című, az MFP-UHJ/2025 4037347484 azonosító számú pályázat keretén belül a projektmenedzsmenti tevékenység elvégzését végző gazdasági szereplő kiválasztásáról

Egyházasrádóc Község Önkormányzata az „Út, híd, járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése-2025” elnevezésű, MFP-UHJ/2025 kódszámú pályázati kiírásra, 2025.06.21 22:47:03 időpontban benyújtott, 4037347484 iratazonosító számon nyilvántartott nyertes pályázat kapcsán a projektmenedzsmenti tevékenység ajánlatkérése tárgyában folytatott le beszerzési eljárást.

Magyar Falu Program pályázat adatai:
Felhívás azonosítója: MFP-UHJ/2025
Projekt címe: Egyházasrádóc Dózsa György utca útfelújítása
Projekt azonosítója: 4037347484
Támogatói okirat száma: 4056632237

Megvalósítás helyszíne: 9783 Egyházasrádóc, Dózsa György utca, 134 hrsz-en elhelyezkedő belterületi út.

A projektmenedzsmenti feladatok ellátásának a becsült értéke nem haladja meg a nettó 20.000.000,- Ft-ot így a beszerzés nem tartozik a Kbt. hatálya alá, így a projektmenedzsmenti tevékenység kiválasztására az Önkormányzat beszerzési szabályzata, valamint a pályázati felhívás alapján kell eljárni. Az ajánlattételi felhívást a projektmenedzsmenti tevékenység teljesítésére alkalmas és képes 3 gazdasági szereplőnek kellett megküldeni, majd a 3 érvényes ajánlatot szükséges értékelni. A bírálati szempont a legkedvezőbb bruttó ajánlati ár.

Az ajánlattételi felhívás a projektmenedzsmenti tevékenység teljesítésére alkalmas és képes 3 gazdasági szereplőnek megküldésre került 2025. október 20-án.

Az ajánlattételre felkért gazdasági szereplők:

1.sz. ajánlattevő:

I.B.R.O. Consulting Kft. (Cím: 9824 Olaszfa, Kölcsey Ferenc utca 26.)

Ajánlattevő adószáma: 14549797-2-18

Cégjegyzékszám: 18-09-110202

Képviseli: Fekete Róbert ügyvezető

2.sz. ajánlattevő:

Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6.)

Ajánlattevő adószáma: 66193108-1-38

nyilvántartási szám: 32537885

3.sz. ajánlattevő:

Poszpischil Gertrúd Szabina egyéni vállalkozó (Cím: 9763 Vasszécseny Lipárt utca 51.)

Ajánlattevő adószáma: 68033701-1-38

nyilvántartási szám: 51121664

Az ajánlattételi határidő lejártáig, azaz 2025. október 28. 10:00-ig mindhárom gazdasági szereplő megküldte ajánlatát. A bontási jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy mindhárom cég ajánlata érvényes, a szükséges melléletek csatolásra kerültek, az előírásoknak az ajánlattevők megfelelnek, a szerződés teljesítésére alkalmasak. A bontási jegyzőkönyv alapján az ajánlati árak a következők:

1.sz. ajánlattevő:

I.B.R.O. Consulting Kft. (Cím: 9824 Olaszfa, Kölcsey Ferenc utca 26.)
Ajánlattevő adószáma: 14549797-2-18
Cégjegyzékszám: 18-09-110202
Képviseli: Fekete Róbert ügyvezető
nettó ajánlati díj: 1.200.000,-Ft +27% ÁFA azaz bruttó 1.524.000,- Ft

2.sz. ajánlattevő:

Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6.)
Ajánlattevő adószáma: 66193108-1-38
nyilvántartási szám: 32537885
nettó ajánlati díj: 1.500.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.500.000,-Ft

3.sz. ajánlattevő:

Poszpischil Gertrúd Szabina egyéni vállalkozó (Cím: 9763 Vasszécseny Lipárt utca 51.)
Ajánlattevő adószáma: 68033701-1-38
nyilvántartási szám: 51121664
nettó ajánlati díj: 1.550.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.550.000,-Ft

A bírálati szempont a legalacsonyabb összegű bruttó ajánlati ár volt, a legalacsonyabb összegű ajánlatot **Papp Tibor egyéni vállalkozó** (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth u. 6. Adószáma: 66193108-1-38) adta, nettó ajánlati ára: 1 500 000,-Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1 500 000,- Ft.

A projekt sikere érdekében javaslom Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy mindhárom ajánlatot nyilvánítsuk érvényesnek, az eljárást pedig eredményesnek, nyertesnek pedig a legalacsonyabb bruttó ajánlati árat adó **Papp Tibor egyéni vállalkozó-t** hirdessük ki.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Egyházasközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az „Egyházasközség Dózsa György utca útfelújítása - projektmenedzsmenti tevékenység elvégzése az MFP-UHJ/2025 4037347484 számú projekt keretében” beszerzési eljárás során a következő 3 beérkezett árajánlatot érvényesnek nyilvánítja (mindhárom ajánlattevő a szükséges nyilatkozatokat csatolta, mindhárman alkalmasak a szerződés teljesítésére) a következő ajánlati árakkal:

1.sz. ajánlattevő:

I.B.R.O. Consulting Kft. (Cím: 9824 Olaszfa, Kölcsey Ferenc utca 26.)

Ajánlattevő adószáma: 14549797-2-18
Céjegyzékszám: 18-09-110202
Képviseli: Fekete Róbert ügyvezető
nettó ajánlati díj: 1.200.000,-Ft +27% ÁFA azaz bruttó 1.524.000,- Ft

2.sz. ajánlattevő:

Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos utca 6.)
Ajánlattevő adószáma: 66193108-1-38
nyilvántartási szám: 32537885
nettó ajánlati díj: 1.500.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.500.000,-Ft

3.sz. ajánlattevő:

Poszpischil Gertrúd Szabina egyéni vállalkozó (Cím: 9763 Vasszécseny Lipárt utca 51.)
Ajánlattevő adószáma: 68033701-1-38
nyilvántartási szám: 51121664
nettó ajánlati díj: 1.550.000,-Ft (Vállalkozó tevékenysége mentes az Áfa alól, így Áfa fizetési kötelezettség nem terheli a szolgáltatást.) azaz bruttó 1.550.000,-Ft

2.Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja.

3.Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a beszerzési eljárás nyerteseként a Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth u. 6. Adószáma: 66193108-1-38) ajánlattevőt hirdeti ki, mint a legalacsonyabb bruttó ajánlati árat adó (nettó ajánlati ára: 1 500 000,-Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1 500 000,-Ft) érvényes ajánlatot benyújtó ajánlattevőt.

4. Egyházsrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a fentiekben meghozott döntés alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy „Egyházsrádóc Dózsa György utca útfelújítása” -című, a MFP-UHJ/2025 4037347484 számú projekt projektmenedzsmenti tevékenység elvégzésére a beszerzési eljárás lezárásaként az ajánlattételi felhívás, valamint Papp Tibor egyéni vállalkozó (Cím: 9774 Sorkikápolna, Kossuth Lajos u. 6. Adószáma: 66193108-1-38) ajánlata alapján a nettó: 1 500 000,-Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1 500 000,- Ft összegű szerződést aláírja.

Felelős: Derks Wilhelmus Josephus polgármester

Határidő: szerződés megkötésére 2025. október 31.

Egyházsrádóc, 2025. október 29.


.....
Derks Wilhelmus Josephus
polgármester



**Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (X. 30.)
önkormányzati rendelete**

**a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók a rendeletbe felvételre kerüljenek.

[2] Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotó hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. október 31-én lép hatályba, és 2025. november 1-jén hatályát veszti.

Egyházasrádóc, 2025. október 30.

Derks Wilhelmus Josephus
polgármester

dr. Stipkovits Annamária
jegyző

Ez a rendelet 2025. október 31.napján az SZMSZ szerint kihirdetésre került

Egyházasrádóc, 2025.október 31.

dr. Stipkovits Annamária
jegyző

„1. melléklet a 12/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat által ellátott feladatok államháztartási kormányzati funkció szerinti besorolása

	A	B
	Kormányzati funkció	Megnevezés
1	011130	Önkormányzatok és önkormányzati hivatalok jogalkotó és általános igazgatási tevékenysége
2	013320	Köztetető-fenntartás és működtetés
3	041140	Területfejlesztés igazgatás
4	041232	Start munka program - Téli közfoglalkoztatás
5	041233	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás
6	045120	Út autópálya építése
7	045160	Közutak, hidak, alagutak üzemeltetése, fenntartása
8	051030	Nem veszélyes települési hulladék vegyes (ömlesztett) begyűjtése, szállítása átrakása
9	052020	Szennyvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése
10	062020	Területfejlesztési projektek és támogatások
11	063020	Víztermelés,-kezelés,-ellátás
12	064010	Közvilágítás
13	066010	Zöldterület-kezelés
14	066020	Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatás
15	072111	Háziorvosi alapellátás
16	072311	Fogorvosi alapellátás
17	074011	Foglalkoztatás-egészségügyi alapellátás
18	082042	Könyvtári állomány gyarapítása, nyilvántartása
19	082044	Könyvtári szolgáltatások
20	082092	Közművelődés-hagyományos közösségi kulturális értékek gondozása
21	091140	Óvodai nevelés, ellátó működtetési feladatai
22	091220	Köznevelési intézmény 1-4. évfolyam tanulók nevelésével, oktatásával összefüggő működtetési feladatok
23	096015	Gyermekétkeztetés köznevelési intézményben
24	104031	Gyermekek bölcsődében és mini bölcsődében történő ellátása
25	104035	Gyermekétkeztetés bölcsődében, fogyatékosok nappali intézményében
26	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés
27	106010	Lakóingatlan szociális célú bérbeadása, üzemeltetése
28	107051	Szociális étkeztetés szociális konyhán

Végső előterjesztői indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-ában foglaltak szerint eljárva, az Egyházsrádóc község önkormányzata képviselő-testületének 8/2025. (X. 30.) önkormányzati rendeletét a következőképpen indokolom:

A módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (X. 30.)
önkormányzati rendelete
a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérésre került a szabályozás várható következménye az alábbiak szerint:

- I. **Társadalmi hatás:** A szabályozásnak nincs társadalmi hatása.
- II. **Gazdasági hatás:** A szabályozásnak közvetlen gazdasági hatása nincs, tekintettel arra, hogy az önkormányzat vállalkozói tevékenységet nem folytat.
- III. **Költségvetési hatás:** A rendelet határozza meg az önkormányzati gazdálkodás kereteit, a költségvetési gazdálkodás alapjait.
- IV. **Környezeti következményei:** A szabályozásnak környezeti hatása nincs.
- V. **Egészségügyi következmények:** A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.
- VI. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** Az adminisztratív terhek nem változnak.
- VII. **Megalkotásának szükségessége:** A módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.
- VIII. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Egyházasrádóc, 2025.november 29.

Derks Wilhelmus Josephus
polgármester

Dr. Stipkovits Annamária
jegyző

INDOKOLÁS

**Egyházásrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete
a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-ában foglaltak szerint eljárva, az Egyházásrádóc község önkormányzata képviselő-testületének 8/2025. (X. 9.) önkormányzati rendeletét a következőképpen indokolom:

A módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.

Egyházásrádóc, 2025. október 29.

Derks Wilhelmus Josephus
polgármester

dr. Stipkovits Annamária
jegyző

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Jelen alapító okirattal a tulajdonosok, mint alapítók – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2025.(X.29.) önkormányzati határozata, valamint társasház közgyűlés 1/2025.(X.28.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Társasház elnevezése: **Egyházasrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti Társasház**
2. Társasház címe: **9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120.**
3. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

1. Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsoroltak:
 - I. Telek hrsz. 138/1. 2518 m² területtel.
 - II. Alap, fő, határoló és közfalak, homlokzatok, födémek, szigetelések, kémények, tetőfedés, járdák és egyéb szerkezetek.

Földszinten:

Lépcsőház: 14,44 m²

Emeleten:

Függőfolyosó: 31,3 m²

Lépcsőház: 14,04 m²

Az osztatlan közös tulajdonban földszinten és az emeleten található lépcsőház, függőfolyosó részaránya az egész épülethez viszonyítva 58/764.

Udvaron elhelyezett melléképületek vonatkozásában:

Közös vízvezeték,

Közös villanyvezeték,

Szennyvíz elvezetés valamint az udvaron lévő derítő,

Udvar

III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ HELYISÉGEK, TULAJDONI ARÁNYOK

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, és ennek megfelelően külön tulajdoni külön lapra kerülő építményrészek:

Földszinten:

A 138/1/A/1. és a 138/1/A/2. a mellékelt változási vázrajz alapján megosztásra került.

Tárgyaló: 40,98 m²
Iroda: 27,12 m²
Mosdó:(2 db) 4,66,
Pisoar: 2,24 m²
WC: 2db 2,72 m²
Előtér: 17,26m²
Hűvös raktár:6,49 m²
Átvevő: 13,08 m²
Raktár: 21,78m²
Labor: 14,33 m²
Előkészítő helyiség officina: 25,83 m²
Eladótér: 11,51 m²
Iroda: 13,2 m²
Desztilláló:3,38 m²
Mosogató: 7,12 m²
Öltöző: 5,26 m²
Mosdó-zuhanyzó:5,51 m²
WC: 1,53 m²
Közlekedő: 5,04 m²
WC-zuhanyzó: 4,07 m², mosdó:3,00 m², technikai helyiség 19,18 m²
(138/1/A/7)

A földszinten található külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek részaránya az egész épülethez viszonyítva 262/764.

A földszinten található külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek Egyházasrádóc Községi Önkormányzat tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

Udvaron elhelyezett melléképületek:

- **138/1/B/5 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 19 m². A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 19/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/6 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 4 m². A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 4/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

- **138/1/B/7 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 5 m². A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 5/764. Juhász Mihály (születési neve: Juhász Mihály, született: Pincehely, 1968. december 19. napján, anyja születési neve: Szabó Julianna, lakóhelye: 9784 Rádóckölked, Fő utca 128. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban, valamint Juhászné Laufer Orsolya (születési neve: Laufer Orsolya, született: Siófok, 1973. október 10. napján, anyja születési neve: Szőke Éva, lakóhelye: 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 67. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban
- **138/1/B/8 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 7 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva 7/764. Tóth Mihály (születési neve: Tóth Mihály, született: Körmend, 1974. december 21. napján, anyja születési neve: Kelemen Katalin, lakóhelye: 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 76/82 tulajdoni arányban, valamint Andorfer Ágnes (születési neve: Andorfer Ágnes, született: Szombathely, 1990. június 13. napján, anyja születési neve: Németh Erika Mária, lakóhelye: 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 6/82 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/9 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 3 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 3/764. Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházsrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/10 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 2 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 2/764.. Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházsrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

Az udvaron elhelyezett melléképületek ráépítéssel keletkeztek.

Udvaron elhelyezett garázsok:

- **138/1/B/1. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Egyházsrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/2. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházsrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/3. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Tóth Mihály (születési neve: Tóth Mihály, született: Körmend, 1974. december 21. napján, anyja születési neve: Kelemen Katalin, lakóhelye: 9783 Egyházsrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 76/82 tulajdoni arányban, valamint Andorfer Ágnes (születési neve: Andorfer Ágnes, született: Szombathely, 1990. június 13. napján, anyja születési neve: Németh Erika Mária, lakóhelye: 9783

Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 6/82 tulajdoni arányban.

- **138/1/B/4. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Juhász Mihály (születési neve: Juhász Mihály, született: Pincehely, 1968. december 19. napján, anyja születési neve: Szabó Julianna, lakóhelye: 9784 Rádóckölked, Fő utca 128. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban, valamint Juhászné Laufer Orsolya (születési neve: Laufer Orsolya, született: Siófok, 1973. október 10. napján, anyja születési neve: Szőke Éva, lakóhelye: 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 67. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban

- **138/1/B/11. hrsz-ú garázs** 20 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 20/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

Emeleten:

1. sorszámmal megjelölt- **138/1/A/3** helyrajzi számú lakás, amely áll két szobából, egy konyhából, kamrából, WC-ből, gardróból, fürdőszobából, előszoba helyiségből. Összesen:57 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 73/764.

Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

2.sorszámmal megjelölt **138/1/A/4** helyrajzi számú lakás, amely áll két szobából, egy konyhából kamrából, WC-ből, gardrób, fürdőszoba, előszoba helyiségből. Összesen: 65 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 83/764

Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

3.sorszámmal megjelölt **138/1/A/5** helyrajzi számú lakás, amely áll három szobából, egy konyhából kamrából, WC-ből, gardróból, fürdőszobából, előszoba helyiségből. Összesen: 74 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 94/764

A lakáshoz tartozik a 8.25 KWp napelemes rendszer (Phono Solar 375Wp monokristályos napelem)

Tóth Mihály (születési neve: Tóth Mihály, született: Körmend, 1974. december 21. napján, anyja születési neve: Kelemen Katalin, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 76/82 tulajdoni arányban, valamint Andorfer Ágnes (születési neve: Andorfer Ágnes, született: Szombathely, 1990. június 13. napján, anyja születési neve: Németh Erika Mária, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 6/82 tulajdoni arányban.

4.sorszámmal megjelölt **138/1/A/6** helyrajzi számú lakás, amely áll két szobából, egy konyhából kamrából, WC-ből, gardrób, fürdőszoba, előszoba helyiségből. Összesen: 58 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 74/764

Juhász Mihály (születési neve: Juhász Mihály, született: Pincehely, 1968. december 19. napján, anyja születési neve: Szabó Julianna, lakóhelye: 9784 Rádóckölked, Fő utca 128. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban, valamint Juhászné Laufer Orsolya (születési neve: Laufer Orsolya, született: Siófok, 1973. október 10. napján, anyja születési neve: Szőke Éva,

lakóhelye: 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 67. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Egyházasrádóc Község Önkormányzata, valamint a társasházban lévő ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapító okirat módosításának tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze oly módon, hogy
 - a) a II. pontban megjelölt közös tulajdonban maradó telket és épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 - b) a III. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

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

A kizárólagos tulajdonban lévő illetőségeket – az ahhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányaddal együtt – a tulajdonostársak szabadon értékesíthetik, a többi tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

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

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

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

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, valamint a földrészletet elvárható mértékben, a jó gazda

gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasház tulajdonosai az ingatlan kertjét közösen használják, és annak fenntartásáról, gondozásáról, vagy egyéb módon történő hasznosításáról a tulajdonostársak közössége köteles gondoskodni, illetőleg dönteni.

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

A közöstulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapítók úgy döntenek készítenek és fogadnak el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot.

VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Egyházasközség Önkormányzata, valamint az Egyházasközség Kossuth Lajos utca 120. szám alatti Társasházban ingatlan tulajdonosok meghatalmazták dr. Stipkovits Annamária jogtanácsost (kamarai azonosító szám: 36083438) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Eljáró jogtanácsost teljes körűen tájékoztatta az Alapítót a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról – így különösen a Ptk. és a Társasházi tv. vonatkozó rendelkezéseiről –, a földhivatali eljárásról és annak szolgáltatási díjáról.

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

Békés együttélés fontos az alkalmazkodás, a rend tiszteltben tartása, a tulajdonos társak közösségével.

Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 9 (kilenc) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.

tulajdonos

tulajdonos

tulajdonos

tulajdonos

Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott jogtanácsos az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek, (illetve képviselő esetében az eljáró képviselőik) azonosítása elvégzésre került, és d) az okiratot a felek előttem írták alá.

Ellenjegyzem:

Egyházasközpont, 2025. december 4.

.....
Dr. Stipkovits Annamária jogtanácsos
(kamarai azonosító szám: 36083438)

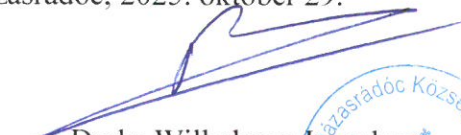
INDOKOLÁS


Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelete
a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-ában foglaltak szerint eljárva, az Egyházasrádóc község önkormányzata képviselő-testületének 8/2025. (X. 9.) önkormányzati rendeletét a következőképpen indokolom:

A módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.

Egyházasrádóc, 2025. október 29.


Derks Wilhelmus Josephus
polgármester




dr. Stipkovits Annamária
jegyző



HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (X. 30.)
önkormányzati rendelete
a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 12/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján, a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérésre került a szabályozás várható következménye az alábbiak szerint:

- I. **Társadalmi hatás:** A szabályozásnak nincs társadalmi hatása.
- II. **Gazdasági hatás:** A szabályozásnak közvetlen gazdasági hatása nincs, tekintettel arra, hogy az önkormányzat vállalkozói tevékenységet nem folytat.
- III. **Költségvetési hatás:** A rendelet határozza meg az önkormányzati gazdálkodás kereteit, a költségvetési gazdálkodás alapjait.
- IV. **Környezeti következményei:** A szabályozásnak környezeti hatása nincs.
- V. **Egészségügyi következmények:** A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.
- VI. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** Az adminisztratív terhek nem változnak.
- VII. **Megalkotásának szükségessége:** A módosításra az alkalmazott, de a törzskönyvi nyilvántartásban nem szereplő kormányzati funkciók rendeletbe felvételre kerülése miatt volt szükség.
- VIII. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Egyházasrádóc, 2025. november 29.

Derks Wilhelmus Josephus
polgármester



Dr. Stipkovits Annamária
jegyző



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Jelen alapító okirattal a tulajdonosok, mint alapítók – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:85. §-ában, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (továbbiakban: Társasházi tv.) foglaltak alapján – a I.1. pontban nevezett lakóházra – Egyházasrádóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2025.(X.29.) önkormányzati határozata, valamint társasház közgyűlés 1/2025.(X.28.) számú határozata szerint – társasházat alapít a jelen alapító okirat szerint, illetve a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva, és a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja külön-külön tulajdonba venni és birtokban tartani az ingatlant.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Társasház elnevezése: **Egyházasrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti Társasház**
2. Társasház címe: **9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120.**
3. Társasház alapítás célja: A négy lakásból álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása, annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

II. KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

1. Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsoroltak:
 - I. Telek hrsz. 138/1. 2518 m² területtel.
 - II. Alap, fő, határoló és közfalak, homlokzatok, födémek, szigetelések, kémények, tetőfedés, járdák és egyéb szerkezetek.

Földszinten:

Lépcsőház: 14,44 m²

Emeleten:

Függőfolyosó: 31,3 m²

Lépcsőház: 14,04 m²

Az osztatlan közös tulajdonban földszinten és az emeleten található lépcsőház, függőfolyosó részaránya az egész épülethez viszonyítva 58/764.

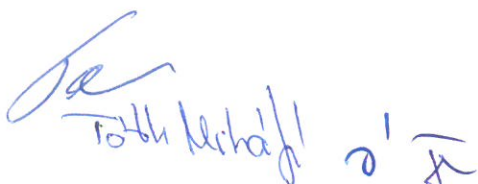
Udvaron elhelyezett melléképületek vonatkozásában:

Közös vízvezeték,

Közös villanyvezeték,

Szennyvíz elvezetés valamint az udvaron lévő derítő,

Udvar







III. KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ HELYISÉGEK, TULAJDONI ARÁNYOK

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, és ennek megfelelően külön tulajdoni külön lapra kerülő építményrészek:

Földszinten:

A 138/1/A/1. és a 138/1/A/2. a mellékelt változási vázrajz alapján megosztásra került.

Tárgyaló: 40,98 m²

Iroda: 27,12 m²

Mosdó:(2 db) 4,66,

Pisoar: 2,24 m²

WC: 2db 2,72 m²

Előtér: 17,26m²

Hűvös raktár:6,49 m²

Átvevő: 13,08 m²

Raktár: 21,78m²

Labor: 14,33 m²

Előkészítő helyiség officina: 25,83 m²

Eladótér: 11,51 m²

Iroda: 13,2 m²

Desztilláló:3,38 m²

Mosogató: 7,12 m²

Öltöző: 5,26 m²

Mosdó-zuhanyzó:5,51 m²

WC: 1,53 m²

Közlekedő: 5,04 m²

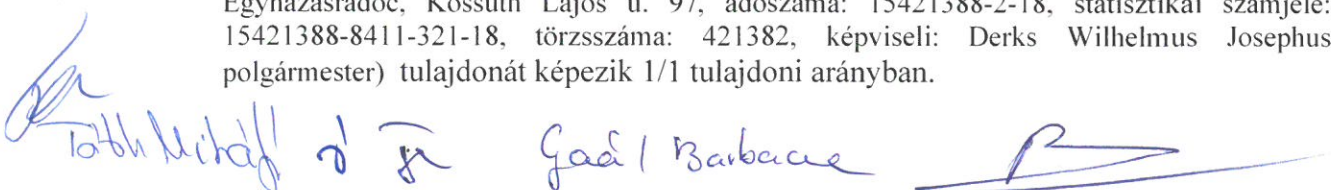
WC-zuhanyzó: 4,07 m², mosdó:3,00 m², technikai helyiség 19,18 m²
(138/1/A/7)

A földszinten található külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek részaránya az egész épülethez viszonyítva 262/764.

A földszinten található külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek Egyházasrádóc Községi Önkormányzat tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

Udvaron elhelyezett melléképületek:

- **138/1/B/5 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 19 m². A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 19/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/6 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 4 m². A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 4/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are three distinct signatures, followed by a long horizontal line that appears to be a signature or a decorative flourish.

Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 6/82 tulajdoni arányban.

- **138/1/B/4. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Juhász Mihály (születési neve: Juhász Mihály, született: Pincehely, 1968. december 19. napján, anyja születési neve: Szabó Julianna, lakóhelye: 9784 Rádóckölked, Fő utca 128. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban, valamint Juhászné Laufer Orsolya (születési neve: Laufer Orsolya, született: Siófok, 1973. október 10. napján, anyja születési neve: Szőke Éva, lakóhelye: 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 67. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban

- **138/1/B/11. hrsz-ú garázs** 20 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 20/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

Emeleten:

1. sorszámmal megjelölt- **138/1/A/3** helyrajzi számú lakás, amely áll két szobából, egy konyhából, kamrából, WC-ből, gardróból, fürdőszobából, előszoba helyiségből. Összesen: 57 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 73/764.

Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

2. sorszámmal megjelölt **138/1/A/4** helyrajzi számú lakás, amely áll két szobából, egy konyhából kamrából, WC-ből, gardrób, fürdőszoba, előszoba helyiségből. Összesen: 65 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 83/764

Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

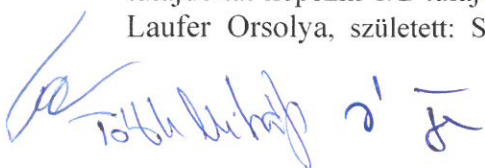
3. sorszámmal megjelölt **138/1/A/5** helyrajzi számú lakás, amely áll három szobából, egy konyhából kamrából, WC-ből, gardróból, fürdőszobából, előszoba helyiségből. Összesen: 74 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 94/764


A lakáshoz tartozik a 8.25 KWp napelemes rendszer (Phono Solar 375Wp monokristályos napelem)

Tóth Mihály (születési neve: Tóth Mihály, született: Körmend, 1974. december 21. napján, anyja születési neve: Kelemen Katalin, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 76/82 tulajdoni arányban, valamint Andorfer Ágnes (születési neve: Andorfer Ágnes, született: Szombathely, 1990. június 13. napján, anyja születési neve: Németh Erika Mária, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 6/82 tulajdoni arányban.

4. sorszámmal megjelölt **138/1/A/6** helyrajzi számú lakás, amely áll két szobából, egy konyhából kamrából, WC-ből, gardrób, fürdőszoba, előszoba helyiségből. Összesen: 58 m² alapterülettel. A részaránya az egész épülethez viszonyítva 74/764

Juhász Mihály (születési neve: Juhász Mihály, született: Pincehely, 1968. december 19. napján, anyja születési neve: Szabó Julianna, lakóhelye: 9784 Rádóckölked, Fő utca 128. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban, valamint Juhászné Laufer Orsolya (születési neve: Laufer Orsolya, született: Siófok, 1973. október 10. napján, anyja születési neve: Szőke Éva,


Tóth Mihály


Gaál Barbara

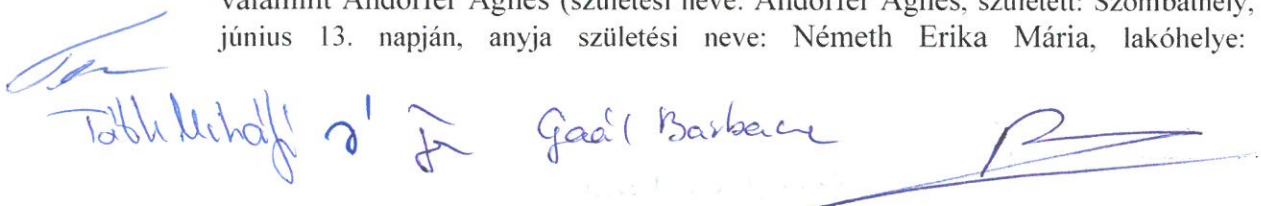


- **138/1/B/7 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 5 m². A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 5/764. Juhász Mihály (születési neve: Juhász Mihály, született: Pincehely, 1968. december 19. napján, anyja születési neve: Szabó Julianna, lakóhelye: 9784 Rádóckölked, Fő utca 128. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban, valamint Juhászné Laufer Orsolya (születési neve: Laufer Orsolya, született: Siófok, 1973. október 10. napján, anyja születési neve: Szőke Éva, lakóhelye: 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 67. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban
- **138/1/B/8 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 7 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva 7/764. Tóth Mihály (születési neve: Tóth Mihály, született: Körmend, 1974. december 21. napján, anyja születési neve: Kelemen Katalin, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 76/82 tulajdoni arányban, valamint Andorfer Ágnes (születési neve: Andorfer Ágnes, született: Szombathely, 1990. június 13. napján, anyja születési neve: Németh Erika Mária, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 6/82 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/9 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 3 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 3/764. Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/10 hrsz-ú egyéb önálló ingatlan:** 2 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 2/764.. Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.

Az udvaron elhelyezett melléképületek ráépítéssel keletkeztek.

Udvaron elhelyezett garázsok:

- **138/1/B/1. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Egyházasrádóc Községi Önkormányzata (székhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos u. 97, adószáma: 15421388-2-18, statisztikai számjele: 15421388-8411-321-18, törzsszáma: 421382, képviseli: Derks Wilhelmus Josephus polgármester) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/2. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Gaál Barbara Krisztina (születési neve: Gaál Barbara Krisztina, született: Körmend, 1990. március 9. napján, anyja születési neve: Varga Éva, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Petőfi utca 23. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban.
- **138/1/B/3. hrsz-ú garázs** 15 m² A részaránya az egész épülethez viszonyítva: 15/764. Tóth Mihály (születési neve: Tóth Mihály, született: Körmend, 1974. december 21. napján, anyja születési neve: Kelemen Katalin, lakóhelye: 9783 Egyházasrádóc, Kossuth Lajos utca 120. 1.emelet 3. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 76/82 tulajdoni arányban, valamint Andorfer Ágnes (születési neve: Andorfer Ágnes, született: Szombathely, 1990. június 13. napján, anyja születési neve: Németh Erika Mária, lakóhelye: 9783



lakóhelye: 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 67. szám alatti lakos) tulajdonát képezik 1/2 tulajdoni arányban.

IV.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. Egyházasközség Önkormányzata, valamint a társasházban lévő ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz – és egyben kéri –, hogy a társasház alapító okirat módosításának tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény foglaltak rendelkezéseinek megfelelően a földhivatal bejegyezze oly módon, hogy
 - a) a II. pontban megjelölt közös tulajdonban maradó telket és épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,
 - b) a III. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal –, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonként a társasházi különlapon jegyezze be.
2. Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

V.

HASZNÁLATI RENDELKEZÉSEK

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

A kizárólagos tulajdonban lévő illetőségeket – az ahhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányaddal együtt – a tulajdonostársak szabadon értékesíthetik, a többi tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

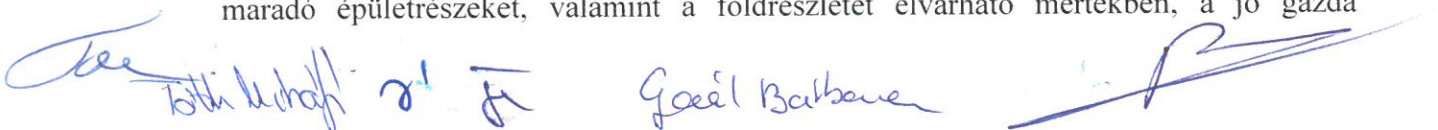
A tulajdonostársak vállalják, hogy a tulajdonukban álló lakás értékesítésekor (tulajdonjog átruházáskor) az új tulajdonosokat a társasház alapítás tényéről tájékoztatják, a jelen okirat tartalmát velük ismertetik.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

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

A társasház tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közös tulajdonukban maradó épületrészeket, valamint a földrészletet elvárható mértékben, a jó gazda


Béla Kócskó, Gábor Barabás

gondosságával karbantartják, annak állagát megóvják. A közös tulajdoni részek fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben, az egyes ingatlanrészek mindenkori tulajdonostársai közösen kötelesek viselni.

A társasház tulajdonosai az ingatlan kertjét közösen használják, és annak fenntartásáról, gondozásáról, vagy egyéb módon történő hasznosításáról a tulajdonostársak közössége köteles gondoskodni, illetőleg dönteni.

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

A közöstudajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

VI. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE


1. A Társasház tv. 13. § (3) bekezdése alapján az alapítók úgy döntenek készítenek és fogadnak el külön nevesített szervezeti és működési szabályzatot.

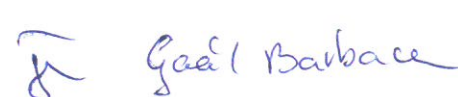
VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, lakásuk bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes kötelezettséget vállalnak.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Társasházi tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.
3. Egyházasközség Önkormányzata, valamint az Egyházasközség Kossuth Lajos utca 120. szám alatti Társasházban ingatlan tulajdonosok meghatalmazták dr. Stipkovits Annamária jogtanácsost (kamarai azonosító szám: 36083438) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá, hogy őt az illetékes földhivatal előtt a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, az Ügyvédi törvényben teljes jogkörrel képviselje.

Eljáró jogtanácsost teljes körűen tájékoztatta az Alapítót a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról – így különösen a Ptk. és a Társasházi tv. vonatkozó rendelkezéseiről –, a földhivatali eljárásról és annak szolgáltatási díjáról.

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



Tóth László



Gaál Barbára

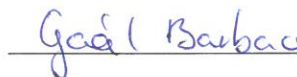


Békés együttélés fontos az alkalmazkodás, a rend tiszteltben tartása, a tulajdonos társak közösségével.

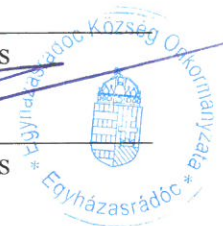
Jelen alapító okiratot az alapító – elolvasás és értelmezés után – mint akaratával mindenben megegyezőt, 9 (kilenc) egymással teljesen egyező példányban jóváhagyólag aláírta.


tulajdonos


tulajdonos


tulajdonos


tulajdonos

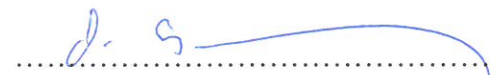


Ügyvédi ellenjegyzés

Alulírott jogtanácsos az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek, (illetve képviselet esetében az eljáró képviselőik) azonosítása elvégzésre került, és d) az okiratot a felek előttem írták alá.

Ellenjegyzem:

Egyházasrádóc, 2025. december 4.


.....
Dr. Stipkovits Annamária jogtanácsos
(kamarai azonosító szám: 36083438)



**EGYHÁZASRÁDÓC KOSSUTH LAJOS UTCA 120. SZÁM
ALATT TÁRSASHÁZ**

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

EGYHÁZASRÁDÓC KOSSUTH LAJOS UTCA 120. SZÁM ALATT TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A társasház lakói a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján az alábbi szervezeti-működési szabályzatot (SZMSZ) fogadják el.

I. Általános rendelkezések

1. A társasháztulajdon a tulajdonostársak közös tulajdonából, és külön tulajdonából áll. A társasházban a külön tulajdonban álló ingatlan (lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség - továbbiakban lakás) a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt a mindenkori tulajdonos tulajdonában álló önálló ingatlan.
2. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére.
A tulajdonos a lakás használatának jogát átengedheti.
A tulajdonos felelősséggel tartozik mindazon károkért, melyeket ő vagy a lakás más használója más lakásban vagy a közös tulajdoni részben okoz.
3. A közös tulajdonú helyiségeken egy-egy tulajdonos átalakításokat, változtatásokat nem végezhet, így különösen a homlokzati falak egységét megbontani (világító testek cseréje és kihelyezése, átszínezés, légkondicionáló berendezés és antenna kihelyezése, táblák kihelyezése stb.) csak a közgyűlés, vagy a tulajdonosok többségének írásos engedélyével lehet.
4. A tulajdonostárs köteles:
 - fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
 - minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a vele együttlakó személy, valamint az, akinek esetlegesen lakása használatát átengedte, maradéktalanul betartsa a jogszabályokat, az alapító okiratot és jelen szervezeti-működési szabályzatot, valamint az egyéb vonatkozó rendelkezéseket,
 - lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonában, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
 - a lakásában tervezett építkezéstről értesíteni a közös képviselőt.
5. A közös tulajdonban maradó részeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja, a használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

A közös tulajdonban maradó részek kezelésével, karbantartásával, használatával, tisztán tartásával kapcsolatos költségeket a tulajdonostársak viselik a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott közös költség fizetés alapján.

A közös tulajdonban maradó épületrészek felújítási költségeinek fedezetére a tulajdonostársak felújítási alapot hoznak létre, a felújítási alapot a közös költség tartalmazza.

6. A tulajdonostárs tulajdonszerzésétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni:
- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és nyilvános személyes adatát (név, anyja neve születési éve), illetőleg a jogi személy, egyéb gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet nyilvános adatát (székhely, adószám, képviselő neve)
 - c) a lakását bérlő, illetőleg használó személy b) pontnak megfelelő adatait,
 - d) a lakásban lakó személyek számát,
 - e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét és b) pont szerinti adatait.

A jelen pontban meghatározott bejelentést elmulasztó tulajdonostárs köteles 5.000 Ft kártérítési átalányt fizetni a Társasháznak.

II. A társasház szervezete

Közgyűlés

1. A közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve az alábbiakban határoz:
- a) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
 - b) A közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról;
 - c) A lakóközösség éves költségvetésének, elszámolásának és a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás, felmentvény megadásáról;
 - d) Felújítási alap képzéséről és annak mértékéről;
 - e) A közös képviselő felhatalmazásáról, hogy a felújítási alapból felújítási munkák végzéséhez pénzeszközöket használjon fel;
 - f) A társasház közösséget érintő építkezésről, beruházásról;
 - g) Az alapító okirat módosításáról;
 - h) A társasházingatlan megterheléséről, átruházásáról, közös tulajdoni ingatlanrész átruházásáról;
 - i) A társasház megszüntetéséről;
 - j) Az SZMSZ elfogadásáról, módosításáról;
 - k) A közös költség elfogadásáról, fizetésének módjáról;
 - l) Mindazokról a kérdésekről, amelyet a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

A g), h), i) pontokban megjelölt esetekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása, a j) pontban megjelölt esetben a határozat meghozatalához az összes tulajdoni hányad felénél több szavazat szükséges. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak. Egyebekben a közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével dönt.

Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával (a g), h), i) pontokban) a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

2. A közgyűlést, a közös képviselő hívja össze írásban a közgyűlés megtartását megelőző legalább 8 nappal. A meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A meghívóban fel kell tüntetni a közgyűlés megtartásának helyét, idejét, a napirendi pontokat és a napirendi pontokhoz írásos előterjesztést kell mellékelni.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

A közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontokban határozhat.

3. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostárs jelen van.

Amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, az újabb megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A következő közgyűlés időpontját a közös képviselő dönti el.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

4. A társasház közgyűlést szükség szerint, de évente legalább 1 alkalommal tart. Az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést tárgyév május 31. napjáig kell megtartani.
5. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-edével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérik.
6. A közgyűlésen minden tulajdonostárs részt vehet.
A közgyűlésen a tulajdonos akadályoztatása esetén írásban meghatalmazott képviselővel is képviseltetheti magát. A Meghatalmazást két tanúval hitelesíteni kell.
A tulajdonosokat szavazati jog a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A közgyűlés megnyitását követően elnöklő személyt, jegyzőkönyvvezetőt, és két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostársat választ.

A közgyűlést az elnöklő személy vezeti.

A közgyűlés határozatképességét az elnöklő személy és a jegyzőkönyvvezető állapítja meg. Amennyiben a közgyűlés határozatképes, a levezető elnök ismerteti a napirendi pontokat, amelyek a meghívóban szerepelnek és a közgyűlés először a napirendi pontokról szavaz.

A napirendi pontok megtárgyalása során a napirendi ponthoz nem tartozó tárgyban a tulajdonostárstól a levezető elnök a szót megvonhatja.

7. A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
8. A közgyűlési határozat írásban is meghozható. Ebben az esetben a közös képviselő írásbeli határozati javaslatot terjeszt elő, melyről a tulajdonostársak – a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményének ismeretében – írásban szavaznak.
Írásbeli szavazásnál a határozattervezetet a közös képviselő írásban közli a tulajdonosokkal. A tulajdonosok a határozati javaslat ívén írásban adják le szavazataikat megjelölve, hogy a határozattervezetet támogatják vagy nem. Szavazatukat a tulajdonostársak aláírásukkal hitelesítik. A határozattervezettel kapcsolatos döntésről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonosokat.
9. A közös képviselő a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezet.
A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez, és a határozatokról – a másolási költségek megfizetésével – másolatot kérhet.
A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
10. Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály, alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja.
Ezen jogorvoslati rendelkezéseket a közös képviselő jelzáloggal történő megterhelést elrendelő határozatára is megfelelően alkalmazni kell.

A közös képviselő

1. A közös képviselőt a társasház közgyűlése választja meg és menti fel.
2. Nem lehet közös képviselő:
 - akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,

- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
 - az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
 - az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján nem lehet vezető tisztségviselő.
3. A közgyűlés közös képviselőként csak olyan természetes személyt vagy gazdálkodó szervezetet választhat meg, aki megfelelő szakképesítéssel rendelkezik.
4. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:
- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
 - minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
 - közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás és az esetleges egyéb, határozattal előírt befizetések összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
5. A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, mely tartalmazza:
- a./ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként;
 - b./ a tervezett üzemeltetési, fenntartási és felújítási munkákat,
 - c./ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.
6. A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza:
- a) a tervezett és tényleges kiadásokat, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a társasház javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - c) az a) és -b) pontok különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - d) a társasház tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
 - e) a tárgyévhez tartozó, a társasház egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
 - f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások szerinti bontásban.
7. A közös képviselő gondoskodik a lakóépület osztatlan közös helyiségeinek bérbeadásáról. A bérlővel szerződést köt, amit minden évben felülvizsgál a közgyűlés.
8. A közös képviselő feladata a karbantartási munkák megrendelése, ellenőrzése, átvétele, a számlák ellenőrzése, a szavatossági jogok érvényesítése.
9. A közös képviselő különösen az alábbi feladatokat köteles ellátni:
- közüzemi szerződéseket köt,
 - képviseli a társasházat bíróságok, hatóságok előtt és harmadik személyekkel szemben,
 - az éves költségvetés alapján nyilvántartja és kezeli a befizetett közös költséget,

- átutalja a társasházat terhelő közüzemi (víz, áram, gáz stb.) díjak költségét a kibocsátó szolgáltató számlájára,
- ellenőrzi a közüzemi szolgáltatók által kibocsátott számlákat számszakilag és tartalmilag is,
- számlakivonatot készít a göngyöltett költségekről, befizetésekről,
- a közgyűlés határozata értelmében a társasház közös épületrészeinek biztosítására biztosítási szerződést köt, ellátja a biztosítási ügyek intézését,
- tartós lekötéssel biztosítja a felújítási alap megfelelő kamatozását
- felszólítja azon tulajdonostársakat, akik a társasház felé befizetendő közös költséget és egyéb határozattal előírt összegeket határidőre nem fizeti meg, elrendeli a tulajdonostárs külön tulajdonában álló helyiség jelzálogjoggal történő megterhelését, eredménytelen intézkedések esetén bírósági eljárást kezdeményez a tulajdonostárssal szemben,
- elvégzi az azonnali kárelhárítással kapcsolatos feladatokat
- lakónyilvántartást vezet, amely tartalmazza a tulajdonostársak, bérlők, bárki által megismerhető természetes személyes adatait abból a célból, hogy a szükséges intézkedéseket rendkívüli események (tűzeset, robbanás, baleset, katasztrófhelyzet stb.) bekövetkezése esetén meg tudja tenni.

10. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelői tevékenységét jóváhagyja (felmentvény).

Kapcsolattartó

1. A társasház és a közös képviselő között az információcserét a kapcsolattartó bonyolítja, a kapcsolattartó segíti a közös képviselő munkáját.
2. A kapcsolattartót a társasház közgyűlése választja meg. A kapcsolattartót megillető esetleges kedvezményekről szintén a társasház közgyűlése dönt.
3. A kapcsolattartó feladatai különösen:
 - bejelenti a közös képviselő felé a karbantartási igényeket,
 - összegzi a szükséges javítási munkákat,
 - segíti a közös képviselőt a meghívók és határozatok tulajdonosok felé történő eljuttatásában, valamint az írásos szavazás lebonyolításában.

II. Közös költség

1. Valamennyi tulajdonostárs a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásához, karbantartásához, helyreállításához és az ezekkel kapcsolatos közüzemi díjak viseléséhez, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz köteles hozzájárulni közös költség formájában.

A közös költségbe beletartozik különösen a lépcsőház világítása, rovar- és rágcsálóirtás, ügyviteli- és bankköltség, kezelői díj, felújítási alap, illetve amit a közgyűlés ide sorol.

A közös költség mértékét a közgyűlés határozza meg egyszerű szótöbbséggel hozott határozattal.

A közös költséget valamennyi tulajdonostárs egyenlő mértékben fizeti.

2. A közös költséget tulajdonostárs köteles a tárgy hó végéig a Társasház bankszámlájára befizetni.
3. Jelen szervezeti-működési szabályzat alapján a közös képviselő annak a tulajdonostársnak, akinek legalább hat hónapnak megfelelő közös költség hátraléka halmozódott fel, elrendelheti külön tulajdonjogának, és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadnak jelzáloggal való megterhelését a hátralék biztosítékául.
A közös képviselő ezirányú rendelkezését ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
A közös képviselő a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozóan a földhivatali bejegyzéshez szükséges rendelkezést köteles hozni.
A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapot elérő hátralékként megismételhető.
A közös képviselő köteles a fentiek szerint eljárni.
A közös képviselő köteles a Földhivatalhoz bejelentést tenni abban az esetben, ha a tulajdonostárs tartozását kiegyenlítette és ennek megfelelően a jelzálogjog fenntartása okafogyottá vált.
4. A társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költséggel tartozó tulajdonostárs kérésére részletfizetést engedélyezzen úgy, hogy a tartozás legfeljebb annyi hónap alatt kerüljön kifizetésre kamataival együtt, mint amennyi időtartam az elmaradás volt, de maximum egy év.

IV. Házirend

1. A lakóépületben és a lakásban tilos az indokolatlan zaj okozása, kiabálás, hangos éneklés, rádió, televízió, magnetofon és egyéb gépek, készülékek nagy hangerővel történő üzemeltetése.
Tilos továbbá minden olyan, nem lakás javításával, átalakításával, karbantartásával összefüggő tevékenység, mely a többi lakó nyugalma, pihenését zavaró indokolatlan hangoskodással, zajjal jár.
2. Az esetenkénti családi eseményekkel kapcsolatos házi rendezvények tartása nem esik korlátozás alá, amennyiben az nem jár a lakók nyugalma, pihenését zavaró indokolatlan hangoskodással, zajjal.
3. Énekesek, zenészek, zene- és énektanulmányokat folytatók, oktatók, hivatásos zenészek, együttesek gyakorlását – ha az a ház lakóinak pihenését, nyugalma zavarja – az érintett lakók kérelmére a Polgármesteri Hivatal meghatározott napszakra és időtartamra korlátozhatja, indokolt esetben meg is tilthatja.
4. A lakás karbantartásával, átalakításával, javításával, lakberendezési tárgyak cseréjével kapcsolatos munkálatok a lakásban este 20 óra és reggel 8 óra között nem végezhetők, kivéve, ha a munka éjszakai órákban történő elvégzésére kárelhárítás miatt van szükség.
5. A lakás takarítását és az egyéb háztartási munkát úgy kell végezni, hogy a háztartási gépek zaja este 20 óra és reggel 8 óra közötti időben a lakókat ne zavarja.
6. Tilos este 20 óra és reggel 8 óra között az épület alatt lévő pincékben zajjal járó tevékenységet folytatni, továbbá a garázsokban gépjárműveket – az indítási és leállítási műveletek kivételével – üzemeltetni, valamint indokolatlanul hangjelzést adni.

7. A lakáson kívül lakberendezési tárgyat, lakástextíliát, ruhaneműt tisztítani, porolni, szellőztetni vasárnap és ünnepnapok kivételével reggel 8-10 és este 17-20 óra közötti időszakban szabad.

A lakásokból ablakon át, erkélyről közterületre, illetve ajtóból közös használatra szolgáló helyiségre, területre lakástextíliát, ruhaneműt, porszívózásakat stb. kirázni tilos. Tilos továbbá cigarettacsikket vagy más hulladékot, szemetet kidobni.

8. Az épületből portörölő ruhát ablakon át, erkélyről közterületre kizárólag fokozott gondossággal és körültekintéssel, a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad kirázni.
9. A lakás takarítása során keletkezett szemetet a lakó az erre a célra rendszeresített szemétkgyűjtőbe köteles elhelyezni.
10. A lakó a lakás karbantartásával, felújításával, javításával kapcsolatban keletkezett törmelék, nagyobb mennyiségű szemet nem dobhat a közös használatú szemétkgyűjtőbe, arra külön konténert szükséges rendelnie.
11. Erkélyen, ablakpárkányon csak megfelelő rögzítés mellett szabad virágot elhelyezni és oly módon, hogy azok öntözése esetében a víz ne folyék le.
12. A lakók közös használatára szolgáló helyiségeket, területeket kizárólag rendeltetésüknek megfelelően, a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad használni. A folyosókon semmit sem lehet tárolni, mivel az a közlekedést akadályozza. Kerékpár, babakocsi stb. a lakáshoz tartozó tárolókban lehet tárolni. Tilos a közös tulajdonú területeken (folyosókon, liften stb.) dohányozni!
13. A lakók a közösen használt helyiségeket heti forgásban takarítják.
14. Tilos a lakóház közműelzáró berendezéseit magában foglaló helyiségeket és a közös használatra szolgáló helyiségeket önhatalmúlag oly módon lezárni, hogy ezáltal a többi lakót, vagy a kezelőt akadályozza a bejutásban.
15. A tulajdonosok a hőközpontban lévő berendezésekhez nem nyúlhatnak, oda csak a kezelő tudtával, vagy sürgős esetben kár elhárítás miatt mehetnek be.
16. A lakóépületben lakásonként egy kis testű állat tartása engedélyezett a többi tulajdonos zavarása nélkül. A tulajdonos köteles az állat által okozott koszt eltakarítani, az esetlegesen okozott kárt megtéríteni. Amennyiben fentieket valamely tulajdonos nem tartja be, akkor a környezetében lakó tulajdonosok írásbeli kérelmére, az állat tartását meg kell szüntetnie.
17. A tulajdonos minden esetben felel azért, hogy a lakásában tartózkodók (családtagok, bérlők, vendégek stb.) a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot betartsák.

Záró rendelkezések:

Jelen szervezeti-működési szabályzat az elfogadó határozat napjától lép hatályba.

A szervezeti-működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

A szervezeti-működési szabályzatban foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra kötelezőek.

A szervezeti-működési szabályzatot az elfogadását követő 30 napon belül a Földhivatalhoz kell benyújtani.

A takarítás rendjét a hirdető tartalmazza.

Jelen szervezeti-működési szabályzatot a társasház közgyűlése a 2025. október 28.-i lakógyűlésén a 2/2025 (X.28.) számú határozatával fogadta el.

Egyházsrádóc, 2025. év december hó 4. nap

Egyházsrádóc Kossuth Lajos utca 120. szám alatti Társasház

Tóth Mihály
Juhász László 01 Juhász
Gáti Barbara



The stamp is circular and contains the text: "Község Onkormányzata" at the top, "Egyházsrádóc" at the bottom, and "Egyházsrádóc" in the center. There is a small emblem in the center of the stamp.