

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Felvételre került:** 2015. május 29. napján 18,00 órakor a 1071 Budapest, Damjanich u. 17. szám alatti Társasház közgyűlésén.

**Helyszín:** Budapest, VII. kerület, Károlykrt.25. I.em. 1. BETIKSZ TEAM Kft. irodájában

**Jelen vannak:** Bányai Istvánné - közös képviselő  
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2015. május 29. napjának 18,00 órájára összehívott közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes, tekintettel arra, hogy azon a tulajdonosok több mint fele megjelent. A közgyűlés határozatait nyílt szavazással hozza. Bejelenti, hogy a Társasházi törvény, az Alapító okirat és SzMSz értelmében is a beruházás megvalósításához és a határozati javaslatok elfogadásához a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbség szükséges. Javasolja, hogy a napirendi pontok elfogadása és tárgyalása előtt a jelenlévők válasszák meg a levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, valamint a jegyzőkönyv-hitelesítők személyét.

### 1. Napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőnek, valamint a jegyzőkönyv vezetőnek a megválasztása.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

#### 2015. (05.29.). 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

#### 2015 .(05.29). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Szabó Pétert és Cseh Gabriellát jegyzőkönyv hitelesítőnek.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

#### 2015 .(05.29). 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

### 2. Napirendi pont

A társasház 2014. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolása, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása.

Közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2014. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2015. évről vonatkozó költségvetés tervezetét.

Közös képviselő tájékoztatja tulajdonosokat, hogy a társasház elszámolásának ellenőrzését a számvizsgáló bizottság részéről Cseh Gabriella elvégezte. Az ellenőrzéssel kapcsolatban elmondja, hogy a könyvelést rendben találta, minden kifizetés mellett ott voltak a bizonylatok.

A közös képviselő részletesen bemutatta a 2014. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

**A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2015. (05.29.). 4.sz. határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) a társasház 2014. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő időszakára vonatkozó elszámolását elfogadta.

A közgyűlés egyhangú határozattal (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegéről történt tájékoztatást.

**A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2015. (05.29.). 5.sz. határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

**3. Napirendi pont**

**2015. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.**

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2015. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére a 2015. évben szükség van, a Fundamenta megtakarítás fizetése miatt. Ennek alapján a javasolt közös költség összege 226-Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Gyarmatiné kéri a tulajdonosok hozzájárulását a takarítói bér 5.000,-Ft/hó -al történő megemeléséhez.

Több tulajdonos nem javasolja a béremelést, viszont a homlokzat felújítással együtt járó esetleges többlet takarításért fizessen a társasház plusz egy havi takarítási összeget.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve a lakására vonatkozó 2015. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

**A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2015. (05.29.). 6.sz. Határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2015. évre vonatkozó költségvetés tervezetét, így a közös költség előleg 2015. június 01-től 226,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, melyből 9,- Ft/hó a felújítási alapot képezi.

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a plusz egy havi takarítási díj (30.000,-Ft/hó) kifizetését, a homlokzat felújításból eredő többlet takarításért.

**4.,5.,6. Napirendi pont**

**Utcai homlokzat felújításával kapcsolatos megbeszélés, határozathozatal**

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, az- Társasház Alapító okirat szerint a közös tulajdon részét képező - utcai homlokzat felújítása kapcsán. Elmondja, hogy a munka építési engedély köteles, bemutatja az építési engedély dokumentációt és annak hatósági jóváhagyását. A Bethlen G.u. oldal felújítása 4.692.471,-Ft melyhez a társasház 4.000.000,-Ft vissza nem térítendő támogatást kapott a helyi önkormányzattól, a szerződés aláírásra került, a munkát egy éven belül el kell végezni. A 692.471,-Ft-ot a társasház a megtakarításából pótolja.

A Damjanich u. oldal felújítására bekért árajánlat összege 2.117.839,-Ft, a finanszírozás módjáról a közgyűlésnek döntenie kell. Balikó Lajos a korábban általa javasolt homlokzati szigetelés elvégzéséhez nem tartja szükségesnek.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2015. (05.29.). 7.sz. Határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy az Alapító okirat szerint a közös tulajdon részét képező homlokzat felújítási munkálatokat megrendeli. A Damjanich utcai homlokzat felújításának 2.117.839,-Ft, összegét elfogadja, a közgyűlés a kivitelezési munkát a Szenemuth Bt.-vel kívánja elvégeztetni.

**7. Napirendi pont**

Kivitelező kiválasztására bizottság megválasztása és felhatalmazása a döntésre a megszavazott költségkereten belül.

A bizottság megválasztására nem volt szükség, a közgyűlés az előző napirendben elfogadta a kivitelezés összegét és a kivitelezőt.

**8. Napirendi pont**

Beruházás pénzügyi megoldása, banki hitel felvételére döntés, annak összegéről, futamidejéről, finanszírozó pénzintézetéről.

Hosszas vita folyt a finanszírozás módjáról. Többen javasolták a felújítás összegét, 2.2000.000,-Ft -ot célbefizetésként, tulajdoni hányad arányában befizetni. Többen a hitelfelvételt javasolták.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2015. (05.29.). 8.sz. Határozat:**

A közgyűlés (1846/10000-ed IGEN szavazattal, 3804/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) a homlokzat felújítás összegét, 2.2000.000,-ot célbefizetésként, tulajdoni hányad arányában nem vállalja megfizetni. 1846/10000-ed tulajdoni hányaddal a hitel felvételét nem támogatják, kevesebb mint a jelenlévők egyharmada.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2015. (05.29.). 9.sz. Határozat:**

A közgyűlés (3804/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 1846/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy a homlokzat felújítás bruttó költségének 90%-át (1.900.000,-Ft) hitelből finanszírozza a társasház, melyet az UniCredit Banktól kíván felvenni. A saját erő mértéke így 217.839,-Ft, melynek forrása meglévő pénzeszköz. Az UniCredit Banktól felvenni kívánt összeg 1.9000.000,-Ft, kamattámogatott kombi hitel 48 hónap futamidőre. A társasháznak előtakarékosági szerződése van a Fundamenta -Lakáskassza Zrt.-vel. A társasház a szerződéses összegre, mint követelésre zálogjogot alapít az UniCredit Bank javára, közös képviselőt felhatalmazza a zálogjog hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyzés közreműködésében.

**9. Napirendi pont**

Folyószámla nyitásról döntés, amennyiben az UniCredit-től igényli a hitelt társasház ( OTP Bank folyószámla megtartása mellett).

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2015. (05.29.). 10.sz. Határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy a 1071 Budapest, Damjanich u. 17. sz. Társasháznak felújítási számlát nyit az UniCredit Banknál, az OTP üzemeltetési számla változatlanul hagyása mellett. Ezzel vállalja a társasház a bruttó 1%-al, nettó 0,3 %-al magasabb kamatfizetést. A közgyűlés a Társasház közös képviselőjét bízza meg az eljárás lefolytatásával.

**10. Napirendi pont**

A banki hitelügyben eljáró , a hitelszerződés, valamint a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat aláírására, háromoldalú együttműködési megállapodás aláírására, követelést terhelő zálogjog hitelbiztosítéki nyilvántartásba vételéhez társasház képviselőjére , a hitelhez szükséges okmányok beszerzésére közös képviselő megbízása.

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2015. (05.29.). 11.sz. Határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett)megbízta a közös képviselőt a szerződések aláírásával és felhatalmazza a banki hitel felvételre, a hitellel kapcsolatos ügyintézésre, hitelszerződés valamint a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat és a háromoldalú együttműködési megállapodás aláírására. A hitelhez szükséges okmányok, igazolások tulajdonosok nevében történő beszerzésére.

**11. Napirendi pont**

**FULA szerződés szerződéses összegére ill. a havi megtakarítási rátára vonatkozó döntés, (marad, vagy csökkenté)**

A közgyűlés e napirendi pontban nem hozott határozatot.

**12. Napirendi pont**

**Közös képviselő felhatalmazása, hogy a társasház képviselőjében hozzájáruljon ahhoz, hogy a Fundamenta-Lakáskassa szerződéssel kapcsolatban banktitoknak minősülő adatokról a bank a tulajdonosokat tájékoztassa**

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2015. (05.29.). 12.sz. Határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁSSAL felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a hitelszerződés aláírásával a társasház képviselőjében hozzájáruljon ahhoz, hogy a Fundamenta-Lakáskassa szerződéssel kapcsolatos banktitoknak minősülő adatokról a bank a lakókat tájékoztathassa.

**13. Napirendi pont**

**Közös költség (szükséges emelni, vagy nem, s az elfogadott 2015.évből mennyi a felújítási célú, mennyi a működést érintő)**

A közgyűlés 5650/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

A tulajdonosok javasolnak célbefizetéssel 500.000,-Ft-ot 2015. június 30-ig tulajdoni hányad arányában befizetni, melyet a társasház szükség esetén a fenti beruházással összefüggő kiadásokra fordítja.

**2015. (05.29.). 13.sz. Határozat:**

A közgyűlés (5650/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁSSAL úgy dönt, hogy a közös költség összegének további megemelésére a hitelfelvétel miatt nincs szükség. A társasház 2015. évi költségvetése a hiteltörlesztést elbírja.

A közgyűlés (4494/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 1156/10000-ed TARTÓZKODÁSSAL elfogadta 500.000,-Ft-célbefizetés 2015. június 30-ig tulajdoni hányad arányában történő befizetését, melyet szükség esetén a társasház a fenti beruházással összefüggő kiadásokra fordíthatja.

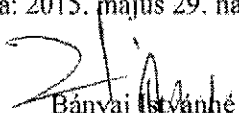
**Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az önkormányzat, a tulajdonosok beleegyezését kéri, hogy a társasház homlokzatán Gereben Ágnes részére emléktáblát helyezhessenek el.**

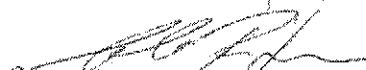
**2015. (05.29.). 14.sz. Határozat:**


A tulajdonosok köszönik a kezdeményezést, a kéréshez hozzájárulnak, miszerint Gereben Ágnes emléktáblája a társasház homlokzatára kerüljön.


Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 20:45 perckor lezárásra került.

Leírva: 2015. május 29. napján

  
Bányai Istvánné  
(levezető elnökök)

  
Szabó Péter  
(jegyzőkönyv hitelesítő)

  
Bányai Istvánné  
(jegyzőkönyv vezető)

  
Cseh Gabriella  
(jegyzőkönyv hitelesítő)