

Közgyűlési Határozatok Könyve és közgyűlési jegyzőkönyv

Készült:

Garay Ház Társasházközösség 2022. november 15-én, (Kedd) 17:45-től, a Garay tér 20. I. emelet „C” oldalon megtartott közgyűlésén

Jelen vannak:

Az ingatlan tulajdonosai, illetve a tulajdonosok meghatalmazott képviselői a teljes tulajdoni hányad 1,86%-a. Gáts Bence, a Társasház közös képviseletét ellátó TSHÁZ-Első Kft. ügyvezetője megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképtelen.

18:00-kor 78,81% tulajdoni hányad mellett Gáts Bence megállapítja, hogy a megismételt közgyűlés tulajdoni hányadára való tekintet nélkül **határozatképes**.

A közgyűlésen hangfelvétel készült, ezért a jegyzőkönyv csak a határozatokat tartalmazza. A hangfelvétel alapján lehet ellenőrizni a jegyzőkönyvet, és meghallgatni az egyes hozzászólásokat, kérdéseket és az arra adott válaszokat. A jelenlévő tulajdonosok a hangfelvétel készítéséről tudomással bírtak, az ellen senki nem élt kifogással. Tájékoztatva lettek arról, hogy lehetőségük van hozzászólásuk rögzítésének megtagadására, illetve kérhetik annak jegyzőkönyvben való szerepeltetését is.

Napirendi pontok:

1. Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlés jegyzőkönyvvezetője és jegyzőkönyvet hitelesítők megválasztása. 1
2. Napirend elfogadása. 2
3. Társasház 2021. évi elszámolása. 2
- 3.a. Be nem hajtható követelések kivezetése a társasház könyveléséből 2
- 3.b. Társasház 2021. évi elszámolása. 3
4. Dr. Sas Ágnes üzlethelyiségének átminősítése tárolóra és korábbi tartozásának módosítása. 3
5. Döntés tulajdonosi változás be nem jelentéséről. 4
6. 2022-es költségvetés elfogadása. 4
- 6.a. Kettős könyvvitel kérdésköre. 4
- 6.b. Társasházi gondnok díjazása. 4
- 6.c. Közös képviselet díjazása. 5
- 6.d. Számvizsgáló Bizottság díjazása. 5
- 6.e. 2022-es költségvetési terv elfogadása. 5
7. A közös képviselet által elkészített 2021. év központi fűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeivel elszámolás. 6
8. 2022. évi központi fűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeinek korrekcióval növelt előterjesztése. 7

1. Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlés jegyzőkönyvvezetője és jegyzőkönyvet hitelesítők megválasztása.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- a. Javaslat: A közgyűlés levezető elnöke Gáts Bence, a Garay Ház Társasházközösség közös képviselője legyen.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
78811,1/100000	0/100000	0/100000	-	ELFOGADVA

- b. Javaslat: A közgyűlés jegyzőkönyvvezetője Hantos Dávid legyen.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
78811,1/100000	0/100000	0/100000	-	ELFOGADVA

- c. Javaslat: A közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője Oláh József legyen.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
78811,1/100000	0/100000	0/100000	-	ELFOGADVA

- d. Javaslat: A közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője Jéhn József legyen.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
78811,1/100000	0/100000	0/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/01 Határozat:

A közgyűlés úgy határozott, hogy a közgyűlés levezető elnöke Gáts Bence, a közgyűlés jegyzőkönyvvezetője Hantos Dávid, a jegyzőkönyv hitelesítői pedig Oláh József és Jéhn József legyenek.

2. Napirend elfogadása.

Javaslat: Levezető elnök javasolja, hogy a közgyűlés fogadja el a közgyűlési meghívóban szereplő napirendi javaslatként leírt témaköröket, mint a közgyűlés napirendjét.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
78811,1/100000	0/100000	0/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/02 Határozat:

A közgyűlés elfogadja a meghívóban szereplő pontokat a közgyűlés napirendjeként.

3. Társasház 2021. évi elszámolása.

3.a. Be nem hajtható követelések kivezetése a társasház könyveléséből

Javaslat: Levezető elnök szavazásra bocsátja, hogy a közgyűlés fogadja el hogy a könyveléséből ki kivezetésre kerüljön a meghívó mellékleteként csatolt „tartozáskezelési lista 2021” dokumentum „Behajthatatlan” követelések részben felsorolt tételei, összesen 31.480.095,-Ft.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
66388,06/100000	851/100000	11572/100000	-	ELFOGADVA

[Handwritten signatures]

2022.11.15/03/a Határozat:

Községi el fogadja, hogy a könyveléséből kivezetésre kerüljön a meghívó mellékleteként csatolt „tartozáskezelési lista 2021” dokumentum „Behajthatatlan” követelések részben felsorolt tételei, összesen 31.480.095,-Ft. (melléklet)

3.b. Társasház 2021. évi elszámolása.

Számvizsgáló Bizottság a beszámolót elfogadásra javasolja.

Javaslat: Levezető elnök szavazásra bocsátja, hogy a közgyűlés elfogadja-e a közös képviselő 2021. évre vonatkozó elszámolását, a számviteli szabályok szerinti beszámolóját.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
68075,1/100000	0/100000	10736/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/03/b Határozat:

Községi el fogadja a közös képviselő 2021. évre vonatkozó elszámolását, a számviteli szabályok szerinti beszámolóját. A 2021-es TÉNY adatok alapján az egységárak (Ft/nm/hó):

LAKÓ	PIAC	ÜZLETTÉR	EGYÉB	PARKOLÓ
475,85 Ft	1 023,88 Ft	1 015,60 Ft	285,31 Ft	134,73 Ft

$$x \ 4338 \text{ mm} = 53 \ 311,384 \text{ Ft}$$

4. Dr. Sas Ágnes üzlethelyiségének átminősítése tárolóra és korábbi tartozásának módosítása.

A -2/036 jelölésű, 33053/1/A/268 helyrajzi számú Üzlettér besorolású helyiség tárolóként funkcionál, nem üzlethelyiségként. Üzletszerű tevékenységet az albetétben tulajdonos nem végez.

Azzal a kéréssel fordul a közgyűlés felé, járuljanak hozzá, a földhivatali rendeltetés váltástól, átminősítéstől függetlenül, hogy 2020.01.10-ig visszamenőlegesen és a jövőben is kerüljön részére törlésre az üzletterekre vonatkozó egységár, és a közös költséget az „egyéb” megjelölésű, tárolók esetén is alkalmazott egységáron fizethesse meg.

Határozati javaslat:

A közgyűlés _____ tulajdoni hányad igen, _____ tulajdoni hányad nem, _____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja / nem fogadja el, hogy az Alapító Okirat szerint -2/036 jelölésű, 33053/1/A/268 helyrajzi számú albetét esetében, Dr. Sas Ágnes jelenlegi tulajdonos, a tulajdonjog bejegyzés dátumáig, 2020.01.10-ig visszamenőlegesen és a jövőben is mindenkor közös költséget az „egyéb” megjelölésű, tárolók esetén is alkalmazott egységáron fizethesse meg.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
78594,06/100000	0/100000	217/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/04 Határozat:

A közgyűlés elfogadja, hogy az Alapító Okirat szerint -2/036 jelölésű, 33063/1/A/268 helyrajzi számú albetét esetében, Dr. Sas Ágnes jelenlegi tulajdonos, a tulajdonjog bejegyzés dátumáig, 2020.01.10-ig

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

visszamenőlegesen és a jövőben is mindenkor közös költséget az „egyéb” megjelölésű, tárolók esetén is alkalmazott egységaron fizesse meg.

5. Döntés tulajdonosi változás be nem jelentéséről.

Határozati javaslat:

Napirendi pont megvitatása után levezető elnök szavazásra bocsátja a tulajdonosi változás ügyét.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
68373,1/100000	0/100000	10438/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/05 Határozat:

Község elfogadja, hogy amennyiben a tulajdonostárs a tulajdonosváltás bejelentésére, valamint az adás-vételi szerződés és a birtokátruházási jegyzőkönyv másolatának leadására vonatkozó kötelezettségének (SZMSZ szerint 15 nap) a birtokátruházás időpontjától számított 15 napot követő következő hónap elsejéig nem tesz eleget, úgy azt követően minden késedelmes naptári hónap után köteles az új tulajdonos lakásonként 5000.-Ft/hónap, míg parkolóként, illetve tárolóként 500.-Ft/hónap adminisztrációs díjat fizetni a közös képviselő részére a megnövekedett adminisztrációs feladatok ellentételezéseként.

6. 2022-es költségvetés elfogadása.

6.a. Kettős könyvvitel kérdésköre.

Határozati javaslat:

A közgyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem szavazattal, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja / nem fogadja el, hogy a Társasház 2022. január 1-ével áttérjen kettős könyvvitelre és elfogadja ennek a költségvonzatát.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
66189,06/100000	0/100000	12622/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/06/a Határozat

A Közgyűlés elfogadja, hogy a Társasház 2022. január 1-ével áttérjen kettős könyvvitelre és elfogadja ennek költségvonzatát, azaz a könyvelési díj albetétként (lakás és üzlet, piac) 150,-Ft-tal havonta, míg a szoftverhasználati díj évi egyszeri 200.000 Ft-tal, azaz összesen évi 200.000,-Ft + (255 * 150,-Ft * 12) = 659.000,- Ft-tal emelkedik.

6.b. Társasházi gondnok díjazása.

Határozati javaslat:

A közgyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem szavazattal, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja / nem fogadja el, hogy a Társasház gondnoka 2022. szeptember 1-étől havi 286.000,-Ft/hó díj ellenében lássa el gondnoki feladatait.

[Handwritten signatures]

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
68182,1/100000	0/100000	10629/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/06/b Határozat.

A Közgyűlés elfogadja, hogy a Társasház gondoka 2022. szeptember 1-étől havi bruttó 286.000.-Ft/hó díj ellenében lássa el gondoki feladatait.

6.c. Közös képviselet díjazása.

Határozati javaslat:

Közgyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja/ nem fogadja el, a közös képviselet áremelési kérelmét, hogy a 2022.01.01-től a képviseletre és könyvelésre 774.215,- Ft/hó díjazásra legyen jogosult, - valamint a korábbi napirendi pont kettős könyvvitelének megszavazása esetén az ebből adódó könyvelési különbözet (évi 660.080,-Ft arányos része). A megbízási szerződés a továbbiakban infláció és minimálbér változása szerint indexált minden év január elsejétől.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
67343,1/100000	0/100000	11468/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/06/c Határozat.

A közgyűlés elfogadja, hogy a közös képviselet áremelési kérelmét, hogy a 2022.01.01-től a képviseletre és könyvelésre 774.215,- Ft/hó díjazásra legyen jogosult, - valamint a 2022/06.a. Határozat kettős könyvviteléből adódó könyvelési különbözet (évi 659.000,-Ft havi arányos része, azaz 54.917,-Ft/hó), azaz összesen havi 774.215,-Ft + 54.917,-Ft = 829.132,-Ft. A megbízási szerződés a továbbiakban infláció és minimálbér változása szerint indexált minden év január elsejétől.

6.d. Számvizsgáló Bizottság díjazása.

Határozati javaslat:

A közgyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem szavazattal, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja/ nem fogadja el, hogy a Társasház Számvizsgáló Bizottságának tagjai 2022. január 1-étől havi nettó 30.000,-Ft/hó díj, az elnök havi nettó 40.000,-Ft/hó díj ellenében lássa el feladatait.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
67041,1/100000	0/100000	11770/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/06/d Határozat:

A közgyűlés elfogadja, hogy a Társasház Számvizsgáló Bizottságának tagjai 2022. január 1-étől havi nettó 30.000,-Ft/hó díj, az elnök havi nettó 40.000,-Ft/hó díj ellenében lássa el feladatait.

6.e. 2022-es költségvetési terv elfogadása.

2. sz. melléklet

Határozati javaslat:

h

Jelm CP

Közgyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja/ nem fogadja el a Társasház írásban kiközlött 2022. évi költségvetését azzal, hogy a tervezett bevétel _____, a tervezett kiadás _____ legyen. A közös költség mértéke 2022.01.01-től lakás tekintetében 713.18,- Ft/nm/hó, Üzlethelyiség tekintetében 2294.06,- Ft/nm/hó, Piac tekintetében 1908.46,-Ft/nm/hó, Egyéb helyiség (tároló) tekintetében 294.14,- Ft/nm/hó, Parkoló tekintetében 150.14,-Ft/nm/hó legyen

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
66358,06/100000	1717/100000	10736/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/06/e Határozat.

A közgyűlés elfogadja, a Társasház írásban kiközlött 2022. évi költségvetési tervét azzal, hogy a közös költség mértéke 2022.01.01-től lakás tekintetében 713.18,- Ft/nm/hó, Üzlethelyiség tekintetében 2294.06,- Ft/nm/hó, Piac tekintetében 1908.46,-Ft/nm/hó, Egyéb helyiség (tároló) tekintetében 294.14,- Ft/nm/hó, Parkoló tekintetében 150.14,-Ft/nm/hó legyen.

Amennyiben a 2021 TÉNY elszámolásból eredő jóváírás és a 2022 TERV első 11 hónapjának eddigi és jelenlegi előírás különbözetéből keletkező kötelezettség egyenlege negatív lenne, úgy az kötelezett kérésére 3 havi részletben (2022. 12 hó és 2023. 01-02 hó) is elő lehet írni. – (melléklet)

7. A közös képviselő által elkészített 2021. év központi fűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeivel elszámolás. *b. n. melléklet*

Határozati javaslat:

Közgyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja/ nem fogadja el a Társasház közös képviselő által elkészített 2021. év központi fűtés, központi hűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeivel elszámolását.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
67517,06/100000	0/100000	11294/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/07 Határozat

A közgyűlés elfogadja a Társasház közös képviselő által elkészített 2021. év központi fűtés, központi hűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeinek elszámolását az alábbi egységárrakkal:

2021		EGYSÉGÁRAK			
HMVAD	Használati melegvíz alapidj	Lakó	319,85	Ft/lakás/hó	
HMVF	Használati melegvíz fogyasztási díj	Lakó	694,29	Ft/víz m3	
FAD	Fűtési alapidj	Lakó	491,88	Ft/lakás/hó	
		Piac	13,52	Ft/m2/hó	
		Üzletközpont	14,79	Ft/m2/hó	
FF	Fűtési fogyasztási díj	Lakó	7 636,37	Ft/MWh	
		Piac	75,31	Ft/m2/hó	
		Üzletközpont	82,38	Ft/m2/hó	
HAD	Hűtési alapidj	Lakó	274,90	Ft/lakás/hó	összes lakás

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

HF	Hűtési fogyasztási díj	Lakó	30,57	Ft/m2/hó	klímaórás lakás
		Piac	77,21	Ft/m2/hó	Üzemeltető felé
		Üzletközpont	63,07	Ft/m2/hó	Üzemeltető felé

8. 2022. évi központi fűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeinek korrekcióval növelt előterjesztése.

Módosított határozati javaslat:

Közyűlés _____/_____ tulajdoni hányad igen, _____/_____ tulajdoni hányad nem, _____/_____ tulajdoni hányad tartózkodó szavazattal elfogadja/ nem fogadja el a Társasház közös képviselet által elkészített 2022. év központi fűtés, központi hűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeinek tervét az SZMSZ-ben meghatározottak szerint a tárgyévet megelőző éves fogyasztási időszak SZMSZ szerinti számítási elvnek megfelelően számított 2021. évi tényköltségének 1/12-ed része az 1 havi előleg 2022. évre, azzal az SZMSZ-ben rögzítettekhez képesti eltéréssel, hogy a következő rendes közgyűlésig a közös képviselő a energia hatósági egységárak növekedésének arányában a változás időpontjának hónapjától bekért összeg emelhető.

Szavazás:

IGEN	NEM	TARTÓZKODIK	NEM SZAVAZ	EREDMÉNY
66847,06/100000	77/100000	11887/100000	-	ELFOGADVA

2022.11.15/08 Határozat

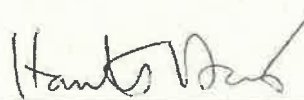
A közgyűlés elfogadja a Társasház közös képviselet által elkészített 2022. év központi fűtés, központi hűtés és melegvíz szolgáltatás üzemeltetési költségeinek tervét az SZMSZ-ben meghatározottak szerint a tárgyévet megelőző éves fogyasztási időszak SZMSZ szerinti számítási elvnek megfelelően számított 2021. évi tényköltségének 1/12-ed része az 1 havi előleg 2022. évre, azzal az SZMSZ-ben rögzítettekhez képesti eltéréssel, hogy a következő rendes közgyűlésig a közös képviselő a energia hatósági egységárak növekedésének arányában a változás időpontjának hónapjától bekért összeg emelhető. (melléklet)

Levezető elnök 20:05-kor berekeszti a közgyűlést.

kmf.



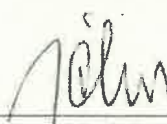
Levezető elnök
Gáts Bence



Jegyzőkönyvvezető
Hantos Dávid



Hitelesítő
Oláh József



Hitelesítő
Jénn József

