

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Felvéve:** 2023. április 26-án 17:00 órakor a Bp. VII. ker. Király utca 19. sz. Társasházban

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint 67,74%  
Vajóné Iván Marianna közös képviselő

**Tárgy:** Budapest, VII. Ker. Király u. 19. sz. alatti társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett elszámoló közgyűlése.

A közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra, szabályszerűen meghirdetett közgyűlés 2023. április 26-án 17:00 órai kezdettel 45,31 %-os jelenléttel határozatképtelen.

A szabályszerűen meghirdetett megismételt közgyűlés, 2023. április 26-án, 17:15 perckor tulajdoni hányadra tekintet nélkül érvényes. A megismételt közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányada 67,74 %.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok és meghatalmazottak nevét a jelenléti ív tartalmazza. A közgyűlésről hangfelvétel nem készült.

### Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. **Határozathozatal.**
2. 2022. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
3. Felújításokkal, pénzügyi fedezettel kapcsolatos megbeszélés. **Határozathozatal.**
4. Ügyvédi letét felszabadításával, letéti megállapodással kapcsolatos megbeszélés. **Határozathozatal.**
5. 2023. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
6. Szervezeti és Működési Szabályzat ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
7. Számvizsgáló Bizottság újraválasztása. **Határozathozatal.**
8. Egyéb, a társasházzal kapcsolatos megbeszélés.

### 1. sz. Napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. **Határozathozatal.**

Vajóné Iván Marianna javaslatokat kér a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és két jegyzőkönyv hitelesítő személyére.

#### 1/2023. (04.26.) sz. Határozat

A közgyűlés 67,74% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 32,26%) megválasztja Vajóné Iván Mariannát levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, Eötvös Tündét és Baranyó Beátát hitelesítőkné, valamint a közgyűlési meghívó szerinti napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

### 2. sz. Napirendi pont

2022. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**

Levezető elnök elmondja, hogy a Társasháznak vagyontárgya nincs, házi pénztárt nem vezet.

A meghívó melléklete volt a 2022. évi gazdálkodás elszámolásának táblázata, amely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét. A 2022. évi pénzforgalmat, bankszámlakivonatokat a számvizsgáló bizottság leellenőrizte, a beszámoló és mérleg szintén a meghívó mellékletét képezte.

A 2022. december 31-i tulajdonosi közös költség egyenlegét is minden Tulajdonos megkapta, a befizetések között csak azok az összegek szerepelnek, melyeket a tulajdonosok 2022. évben teljesítettek.

A 2022. december 31-ei állapot szerint a társasház tulajdonosainak 1.077.761 Ft közös költség tartozása és 206.957 Ft túlfizetése van, amelyről a közgyűlés részletes tájékoztatást kapott.

A víz-csatornadíj 2022. évben 529.189 Ft volt, 167.483 Ft-tal kevesebb a tervezett költségnél, amely a vízőrával nem rendelkező albetétek között jóváírásra kerül.

A társasház felújítási munkára 2.042.119 Ft-ot költött, a személyfelvonó felújítása 2.042.119 Ft volt.

388.351 Ft volt az éves karbantartási költség. A személyfelvonón több esetben kellett javítást megrendelni rongálás miatt, melynek költségét minden esetben a kár okozója fizette meg.

Az LTP megtakarítás kiutalása 2022. évben megtörtént, a társasház üzemeltetési számlájára átvezetésre került 2.642.921 Ft.

A társasház pénzügyi helyzete 2022. december 31-ei állapot szerint:

Üzemeltetési számla: 2.748.439 Ft

Felújítási számla: 763.507 Ft

A rezsicsökkentés miatt a társasház megtakarítása összesen 522.687 Ft, melynek tulajdonosonkénti felosztása tájékoztató jellegű adat, tényleges felosztásra nem kerül.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni aránya 67,74%.

#### 2/2023. (04.26.) sz. Határozat

*A közgyűlés 67,74% igen 0% nem és 0% tartózkodás mellett (nincs jelen 32.26%) egyhangúan elfogadja a társasház 2022. évi elszámolását, valamint a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A 2022. évi 167.483 Ft vízdíj különbözet, a vízőrával nem rendelkező albetétek között jóváírásra kerül m2-nek megfelelően.*

#### 3. sz. Napirendi pont

**Felújításokkal, pénzügyi fedezettel kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.**

Levezető elnök elmondja, hogy a pincei csatornavezeték utcai gyűjtőcsatornára történő bekötése és a pince megsüllyedt részének feltöltésére a Társasház a 2022. 08.25-én tartott közgyűlésén elfogadta a Solide Art Stúdió Kft. 2.564.344 Ft + Áfa összegű árajánlatát.

Pénzügyi fedezetét a Társasház LTP szerződéses összegének kiutalása biztosította volna, de az OTP Bank Nyrt. a társasház hitelkérelmét elutasította, így a megtakarított vagyon került kiutalásra 2.642.921 Ft összegben.

Sikertelen tárgyalás volt a Fővárosi Csatornázási Művekkel, törvénymódosításra hivatkozva, bármilyen hibás vagy sikertelen bekötés kgt.-e a társasházat terheli, anyagi hozzájárulást nem nyújtanak, így az utcai gyűjtőcsatornára- közcsatorna gerincéig való rákötést is önerőből kell megoldani, amelynek költsége további 2 millió Ft+ Áfa, amelyből a hálózat felől vízmentes szigetelt csatlakozás kialakítása kerülne kialakításra. A teljes beruházási költség 4.564 ezer

Ft+Áfa, amelyből 2,6 millió az LTP. A pénzügyi fedezet további részét a társasháznak kell biztosítani. A munkákat mindenképpen el kell végezni a pince állapota miatt. Ezen felül kötelező a pincei lejutást biztosítani, ami további min. 05. millió Forintot tétel, mert a társasháznak a pincei lépcsője életveszélyes, hiányos. Amíg nem készül el a lejáró, a munkákat nem lehet elvégezni.

A munkálatok becsült költsége 6 millió Ft, amelyből 3 millió Ft áll rendelkezésre a társasház üzemeltetési számláján, a biztonságos üzemeltetéshez szükséges 3 millió Forint célbefizetés, amely 79.000 Ft összeget jelent albetétenként, vagy 774 Ft-ot négyzetméterenként. A célbefizetésről, annak felosztásáról a közgyűlés dönt.

Tulajdonosok úgy döntenek, hogy a célbefizetés m2 alapú felosztását választják és 2 havi teljesítéssel elfogadják, így azt június 30-ig kell teljesíteniük a tulajdonsoknak.

Ezen felül szükséges a 4. emelet függőfolyosójának megfelelő vízelvezetését, szigetelését, burkolat cseréjét is a felújítási munkák közé betervezni. Valamint felmerült, hogy megoldás lehetne az esőzések alakalmával történő leázások elkerülésére, ha előtető kerülne kialakításra a 4. emelet körfolyosó fölé, új eső lefolyócsatorna bekötésével.

Szintén problémát okoz, hogy több tulajdonos jelezte a bűzelzárókkal kapcsolatos problémát, vagy hiányát, amelyre Berkényi Attila tájékoztatta a közgyűlést, hogy felkértek egy beruházót, aki felméri a vélt hibás csatornaszakaszokat.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 67,74%.

#### **3/2023. (04.26.) sz. Határozat**

*A közgyűlés 59,22% igen, 8,52% nem és 0% tartózkodás mellett (nincs jelen 32,26%) úgy dönt, hogy elfogadja a felújítási munkák becsült költségére a 6 millió Ft-ot, és elfogadja a 3 millió Ft értékű célbefizetést a pincei csatorna rákötésére, megsüllyedt pince feltöltésére és a pincei lejáró kialakítására. A célbefizetés mértéke 775 Ft/m2, a befizetés határideje 2023.06.30.*

*Felkéri a közös képviselőt a munka megrendelésére és a plusz munkákkal kibővített szerződés megkötésére.*

#### **4. sz. Napirendi pont:**

**Ügyvédi letét felszabadításával, letéti megállapodással kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.**

A Társasház a 2022. március 21-én tartott közgyűlésen a Hunnia Invest Kft-vel megállapodott, hogy a letéti szerződés szerinti 4 millió Ft összegről az idei évi közgyűlésen döntenek.



Célszerű a szerződést lezárni, a letétben lévő pénzt felszabadítani.

Tulajdonosok véleménye, hogy a szerződésben foglaltak szerint visszamaradt javítási munkák hiányoznak, mint pl. a vízhalózat bővítése a folyamatos nyomásproblémák miatt, valamint az udvari lábazat, Györi György szerint a letétben maradt összeget a társasházban szükséges és felsorolt felújításokra kellene fordítani.

2022. évi közgyűlésen is, és a mai napig is a Hunnia Invest Kft. álláspontja: a megállapodás szerint nem teljesült feléjük az alapító okirat módosításának elfogadása, ami az egyetlen vállalása volt a társasháznak, ellenben a beruházó részéről, a szerződésben foglaltaknak 90 %-ban eleget tettek. Berkényi Attila és Fórián Csaba elmondja, hogy a minimálisan visszamaradt javítási munkák a vízhalózat bővítése az ingadozó nyomásproblémák miatt, az udvari lábazat kialakítása, ahol az 1,6 millió Forintból 800.000 Ft levonandó a burkolat ellenértékének levonását követően és 720.000 Ft az erkélyek felújításának költségeként is, így véleményük szerint az ügyvédi letétből a Társasház részére felajánlanak 800 Ft-ot és a Hunnia Invest Kft. részére kerül visszautalásra 3,2 millió Ft.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 67,74%.

#### 4/2023. (04.26.) sz. Határozat

*A közgyűlés 59,22 % igen 8,52% nem és 0% tartózkodás mellett (nincs jelen 32,26%) úgy dönt, hogy a Társasház és a Hunnia Invest Kft. a közöttük Budapesten, 2012. május 14. napján létrejött, a Társasház épületében elvégzendő felújítási munkálatok és társasházi alapító okirat elfogadása tárgyában kötött megállapodást közös akarattal megszüntetik, az ehhez kapcsolódó letéti összeg felszabadításáról külön okiratban megállapodást kötnek, amely szerint a Társasház részére haladéktalanul kiadásra kerül 800 ezer Ft, és a Hunnia Invest Kft. részére 3,2 millió Ft. A Társasház vállalja, hogy az Alapító okirat módosítása a tervezet benyújtásától számított 3 éven belül 100 % tulajdoni hányadban aláírásra kerül.*

#### 5. sz. Napirendi pont:

##### **2023. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.**

Levezető elnök elmondja, hogy a 2023. évi költségvetési javaslat üzemeltetési kiadási az ismert árak figyelembevételével készültek, a tervezett felújítási költségek szerepelnek a táblázatban a további megtakarítás, biztonságos üzemeltetés érdekében 2023. évben javasolja a közös költség mértékének emelését 50 Ft/m<sup>2</sup> mértékben.

A jelenlegi közös költség mértéke mellett havonta a bevétel 880.456 Ft, amennyiben mindenki mindig teljesíti a befizetést, ellenben havonta az üzemeltetéshez szükséges kiadása a Társasháznak 750.000 Ft, így a biztonságos üzemeltetés nem biztosított, csak amennyiben mindenki hiánytalanul teljesíti a közös költség befizetését.

Az 50 Ft/m<sup>2</sup> mértékű közös költség emelése, havonta 161.600 Ft plusz bevételt jelent.

Sok tulajdonos szerint magas a 25 %-os emelés, javasolják, hogy az eddigi 250 Ft helyett az emelés 25 Ft/m<sup>2</sup>/hó mértékű legyen.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 67,74%.

**5/2023. (04.26.) sz. Határozat**

*A közgyűlés 35,79% igen 26,84% nem és 5,11% tartózkodás mellett (nincs jelen 32,26%), elfogadja a 2023. évi költségvetést, és a közös költség mértékének emelését.*

*A közös költség mértéke 2022. május 1-től:*

*vízórával rendelkező tulajdonosoknak: 275 Ft/m<sup>2</sup>/hó*

*víz-csatornadíj: 64 Ft/m<sup>2</sup>, így a*

*vízórával nem rendelkező tulajdonosoknak: 339 Ft/m<sup>2</sup>/hó*

*A közgyűlés elfogadta az alábbi emeléseket:*

*Gondnoki tevékenység: 100.000 Ft/hó*

*takarítási díj: 90.000 Ft/hó*

*közös képviseleti díj: 110.000 Ft + Áfa /hó*

**6. sz. Napirendi pont**

**Szervezeti és Működési Szabályzat ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.**

Levezető elnök elmondja, hogy a meghívó mellékletét képezte a Társasház SzMSz tervezetének 2 példánya. Az "A" alap tervezet, amelyet korábban a társasház akkori Számvizsgáló bizottsággal egyeztetett és 2022. évben frissített, valamint az "M" módosított tervezet, amelyet a társasház jelenlegi Számvizsgáló bizottsága egyeztetett szinten ügyvéd segítségével. Eötvös Tünde az "M" tervezetbe beleírta az "A" tervezet közötti különbségeket, hozzászólásokat.

Mivel a társasház a mai napig nem rendelkezik szervezeti és működési szabályzattal, muszáj egy egységes szerkezetének elfogadása, mert sem pályázati pénzben sem hitelfelvételben nem tud részesülni a továbbiakban sem.

Baranyó Beáta Számvizsgáló javasolja, hogy fogadjon el a Társasház egy alap szervezeti és működési szabályzatot, amelyben nem szerepelnek a vitás szabályzatok, kizárólag az alap rendelkezések a társasházi törvénynek megfelelően.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 67,74%.

**6/2023. (04.26.) sz. Határozat**

*A közgyűlés 67,74% igen 0% nem és 0% tartózkodás mellett (nincs jelen 32,26%), elfogadja hogy az alap szervezeti és működési szabályzat kerüljön írásbeli szavazás útján elfogadásra, amelynek előzetes ellenőrzésére felhatalmazzák a számvizsgáló bizottságot.*

**7. sz. Napirendi pont**

**Számvizsgáló Bizottság újraválasztása. Határozathozatal.**

Tulajdonosok elmondják, hogy számvizsgáló kizárólag tulajdonos lehet, cég, meghatalmazott nem. Ezzel nem értenek egyet a céget képviselő jelenlévő tulajdonosok. A közgyűlésen jelen levő ügyvéd elmondja, hogy cégek tulajdonosai által meghatalmazott személyek is lehetnek számvizsgálók, és a Társasház pénzügyeit, működését ellenőrzik, továbbá tájékoztatja a közgyűlést, hogy jogi személy is betöltheti a tisztséget, nem kizárólag természetes személy, jogi személy esetében a cég képviselője, cégvezetője, meghatalmazottja.



Elmondja, amennyiben a tulajdonos a társasházban jogi személy, úgy szabályosan a megnevezés is a cég kell, hogy legyen, azaz jelen esetben a számvizsgáló nem Fórián Csaba, hanem Hunnia Invest Kft.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 67,74 %.

**7/2023. (04.26.) sz. Határozat**

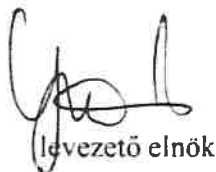
*A közgyűlés 67,74 % igen 0% nem és 0% tartózkodás mellett (nincs jelen 32,26%), úgy dönt, hogy a továbbiakban is elfogadja a társasház számvizsgáló bizottság tagjai Világ-Kép Kft., Hunnia Invest Kft., Goahome Kft. .*

**8. sz. Napirendi pont**

Egyéb, a társasházzal kapcsolatos megbeszélés.

Több napirendi pont nem lévén levezető elnök megköszöni a tulajdonosok megjelenését és bezárja a közgyűlést.


k.m.f.




levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



hitelesítő  
VILÁG-KÉP KFT.  
1064 Pf. Terézka 29.m.g.



hitelesítő

