

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Felvéve:** 2024. február 20-án 10.00 órakor, a Budapest, VII. kerület Nyár u. 36. sz. Társasház beszámoló közgyűléséről.

**Közgyűlés helye:** Bp., VII. ker. Kürt u. 15.

**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok:

Magántulajdonosok: 6.966/10.000

TER-ÉP KFT részéről: Tódor Csilla közös képviselő  
Ferencz Ágnes közös képviselő

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés 6.966/10.000 jelenlétével **határozatképes**.

### Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv hitelesítők
2. Napirendi pontok jóváhagyása
3. 2023 gazdasági év beszámolója, határozathozatal
4. 2024 gazdasági év költségvetésének megvitatása, határozathozatal
5. Tájékoztatás a tetőtéri beruházás jelenlegi állapotáról
6. Egyebek

### 1. Napirendi pont:

A tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv hitelesítők

### Határozat: 2024.02.20./1

A közgyűlés egyhangú határozattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Tódor Csilla  
Jegyzőkönyv vezető: Ferencz Ágnes  
Jegyzőkönyv hitelesítő: Soós Dorottya  
Jegyzőkönyv hitelesítő: Shaul Zada Aviv

### 2. Napirendi pont:

A napirendi pontok jóváhagyása

### Határozat: 2024.02.20./2

A közgyűlés egyhangú határozattal úgy döntött, hogy a napirendi pontokat a közgyűlési meghívóban meghirdetett sorrendben kívánják megtárgyalni.

### 3. Napirendi pont:

2023 gazdasági év beszámolója, határozathozatal

A tulajdonosok a közgyűlési meghívóval egyidejűleg kézhez kapták a 2023 évi beszámolót.  
A közös képviselő összefoglalja az előző év bevételeit és kiadásait:

### Bevételek:

#### Tulajdonosi bevételek:

2023 év elején a társasház kintlévőségei 872.015 Ft-ot tettek ki, ez év végére 5.297.756 Ft túlfizetésre változott.

Jelentős mennyiségű túlfizetés azért mutatkozik a tulajdonosi egyenlegben, mert a tavalyi, illetve tavalyelőtti közgyűléseken a tulajdonosok a felújítási munka finanszírozása érdekében OTP hitelfelvétel

3. A vízmennyiség esetleges növekedése kizárólag a tetőtérben zajló építkezés miatt történhetett. Az épületben (ezt Tódor Csilla is megerősítette) NEM történt csőtörés az elmúlt években.

Fentiek alapján a szóban forgó közösköltség emelés a víz-csatorna díjakra való hivatkozással NEM elfogadható és nem állja meg a helyét.

Felkérem Tódor Csilla közösképviselet, hogy csináljon egy kimutatást az ÉPÜLET elmúlt 5 év vízcsatorna fogyasztásáról, azok díjairól és azok befizetéseiről. Annak érdekében, hogy lássuk a vízfogyasztás alakulását az építkezés megkezdése előtti időszakban és az után is a mai napig.

Továbbá kérem az elmúlt időszak (5 év) víz-csatorna számláinak beszkenyelését (amin látszik a teljes épület fogyasztott mennyisége, az almérőkön elszámolt mennyiségek, a fogyasztások szétosztása és a fizetett összegek) és részemre ( mint számvizsgáló bizottsági tag), illetve a többi lakó részére történő megküldést átfogó ellenőrzés céljából.

Továbbá kérem, hogy vegye elő azt a közgyűlési határozatot, amiben a TH előírta a tetőtéri kivitelezés megkezdésének feltételeként előírt vízóra felszerelését (és csatolja jelen nyilatkozatom mellé), kivitelezés megkezdésekor a felszerelésről készült dokumentumokat (fénykép, bejelentés, stb.), a közösképviselet által történt óra-ellenőrzéséről készült fényképeket és dokumentumokat, illetve a felszerelést ( építkezés megkezdését) követően az elmúlt években a tulajdonostárs felé az órán mért fogyasztás alapján az elszámolt víz-csatorna díjakat és azok közösköltségben történő kivetését/megfizetését. Szeretnék átfogó ellenőrzést csinálni, hogy a kivitelezés teljes vízfogyasztása az előírtaknak megfelelően történt e és nem az lehet a probléma, hogy egy vízóra nélküli lakás óráján keresztül történt a vízvétel. Amennyiben egy vízóra nélküli lakás vízóráján keresztül történt a vízvétel akkor ennek a teljes kivizsgálást kell eszközölni. Tekintettel arra, hogy ebben az esetben jelen közösköltség emeléssel a ház többi lakójával történik az építkezés VÍZ-CSATORNA díjának megfizettetése. Természetesen ez NEM elfogadható.

Közös képviselő: Az emelés nem csupán abból adódik, hogy megváltoztak a vízórás és nem vízórás alapterületek, hanem abból, hogy nőtték az üzemeltetési költségek.

A tavalyi évben 510.000 Ft volt előirányozva víz és csatornadíjra, vízórás alapterület 210m<sup>2</sup> volt, míg a nem vízórás alapterület 669m<sup>2</sup>. Technikai vízdíj 3 Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízdíj 60 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Üzemeltetési költségek 273 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Az idei évben 600.000 Ft volt előirányozva víz és csatornadíjra, vízórás alapterület 118m<sup>2</sup> volt, míg a nem vízórás alapterület 754m<sup>2</sup>. Technikai vízdíj 3 Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízdíj 62 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Üzemeltetési költségek 332 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A fentiekből látszik, hogy az üzemeltetési költségek miatt (amely nem tartalmazza a víz-csatornadíjat) 273Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 332 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre nőtt, amely eredményezett 59 Ft/m<sup>2</sup>/hó emelést.

Az építkezés megkezdése előtt a beruházó felszereltetett egy vízóra mellékmérőt, amely mérőállás leolvasásra került a mai napon és a benne lévő fogyasztás elszámolásra kerül a beruházó és a társasház között.

A költségvetés megvitatását követően a közgyűlés az alábbi határozatokat hozza:

**A határozatot meghozatala előtt a tulajdoni hányad 6418/10.000 módosul**

**Határozat: 2024.02.20./4/a.**

A tulajdonosok 5951/10.000 igen, 487/10.000 ellenszavazat (NN Művek) és 0/10.000 tartózkodás mellett jóváhagyják a közös képviselő 2024 évi tervét, mely alapján 2024.03.01-vel az alábbi közös költség és felújítási alap fizetési kötelezettséget jelent:

közös költség nem vízórás tulajdonosnál:	397 Ft/m <sup>2</sup> /hó
közös költség vízórás tulajdonosnál:	335 Ft/m <sup>2</sup> /hó
felújítási alap a közös költségen felül:	20 Ft/m <sup>2</sup> /hó

**Határozat: 2024.02.20./4/b.**

A tulajdonosok 5.931/10.000 igen, 487/10.000 ellenszavazat (Önkormányzat, NN Művek) és 0/10.000 tartózkodás mellett jóváhagyják a hitelhez szükséges 6 millió Ft önrész biztosítására az 5.495 Ft/m<sup>2</sup>- egyszeri célbefizetést melynek határideje 2024.12.31.

Határozat: 2024.02.20./4/c.

A tulajdonosok 5931/10.000 igen, 487/10.000 ellenszavazat (NN Művek) és 0/10.000 tartózkodás mellett jóváhagyják a társasházi hitel törlesztőrészletének biztosítására a 87 Ft/m<sup>2</sup>/hó célbefizetést 2024.03.01 időponttól 175 hónapon keresztül.

Határozat: 2024.02.20./4/d.

A közgyűlés egyhangú határozat mellett jóváhagyja, hogy a beruházó által felszerelt vízóra mellékmérőn mért fogyasztás elszámolásra kerüljön a beruházó és a társasház között.

5. Napirendi pont:

Tájékoztatás a tetőtéri beruházás jelenlegi állapotáról

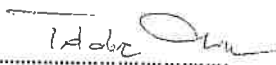
A beruházó képviselőjében a közgyűlésen jelen van Shaul Zada Aviv, aki ismerteti beruházás jelenlegi állását.

A tetőtéri és második emeleti lakások teljes egészében elkészültek. A második emeleten lévő lakások már üzemelnek. A szomszéd épület továbbra is akadályoztatja a beruházást, bírósági döntésre várnak a kémény meghosszabbításokkal kapcsolatosan.

6. Napirendi pont:

Egyebek

Több probléma nem lévén a közös képviselő a közgyűlést 11.00-kor berekeszti.

  
.....  
Levezető elnök

  
.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő

  
.....  
Jegyzőkönyv vezető

  
.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő