

VARÁZS-HÁZAK Kft.
1076 Budapest Garay u.9
Mobil: 20/9897-809
E-mail: varazs2017@gmail.com

Üst: 2024/1502
2024 MÁJ 7.

Tárgy: Elszámolási kérelem, kerékpár tároló pályázat ügyében

Budapest Főváros VI. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal		
Központi Iktató		
Beérkezési szám	X/hg-h	2024
2024 MÁJ 03.		
Előadó	hg-3	db
Melléklet	0	3D

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Sebestyén Tímea, mint a Varázs-Házak Kft. cégvezetője, mellékelve küldöm az Önök részére a 1071 Budapest Dózsa György út 12. társasház megválasztási jegyzőkönyvét, cégkivonatát és az aláírási címpéldányomat, hogy jogosult vagyok az ügyintézésre.

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a társasháznak van egy 2023.évi elnyert pályázata kerékpár tárolók szerelésére.

Kérem Önöket, hogy legyenek szívesek engedélyezni a társasház részére, hogy későbbi időpontban számoljon el, mert a közös képviselő váltás miatt még nem tudtunk minden iratanyagot átnézni.

Megértésüket és segítségüket előre is köszönöm.

Üdvözlettel:

Budapest, 2024.05.06

Üdvözlettel:

Sebestyén Tímea
Sebestyén Tímea
Varázs-Házak Kft.
cégvezető

VARÁZS-HÁZAK KFT.
1076 Budapest, Garay u. 9. fszt. 11.
Telefon: 06-1/465-0327
Adószám: 23398991-1-42
BSZ: 11707103-21441323

Dózsa György út 12. Társasház Rendkívüli Közgyűlés

Jegyzőkönyv

A rendkívüli közgyűlés helye: 1071 Budapest, Dózsa György út 12. Társasház udvara

A közgyűlés időpontja: 2024. 02. 28. 17:00 (szerda)

Megismételt időpontja: 2024. 02. 28. 17:15 (szerda)

Veres Ádám SzVB tag üdvözlí a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17:15 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 5814/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképes.

1. napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők. Határozathozatal.

Veres Ádám a közgyűlés levezető elnökének javasolja önmagát. Nincs másik jelentkező, így szavazásra bocsátja a döntést.

1./2024./02.28./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Veres Ádámot, hitelesítőknek megválasztja Tumay Annát és Bali Ádámot

5814/10000 th igen 0/10000 th nem 0/10000 th tartózkodik szavazattal.

2. napirendi pont: Közgyűlésen megtárgyalandó napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

17:25-kor megérkezik Gálfi-Kovács Andrea Herényi Márta meghatalmazásával, így a résztvevők tulajdoni hányada 6345/10000 lett.

Tumay Anna elmondja, hogy ő és meghatalmazottjai nem kívánják az utolsó napirendi pontot megtárgyalni, mivel az ügyvédi iroda megbízása függ attól, a 4. napirendi pontban hogyan határozunk, inkább az új közös képviselőnek a jelenlétében. Cseicsner Otília elmondja, hogy nem kell a meghívóban javasolt határozatot elfogadni, lehet azt módosítani. Tehát bármelyik közös képviselőt választjuk, az elmondja előtte napirendi pontban hogy ő kivel dolgozik és utána a határozati javaslatot módosíthatjuk annak megfelelően. ben jó akkor leírjuk hogy máté tartózkodik és mindenki más igennel szavazott jó

2./2024./02.28./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés elfogadja a 2024.02.28. napján 17:15 órai kezdettel megtartott megismételt közgyűlés napirendi pontjait

6050/10000 th igen 0/10000 th nem 295/10000 th tartózkodik szavazattal.

3. napirendi pont: A jelenlegi közös képviselő leváltása, bankszámla feletti rendelkezési jog visszavonása. Határozathozatal.

3./2024./02.28./sz. HATÁROZAT

2024.02.28. dátummal a társasház közös képviseletét ellátó Asimo Facility Kft-t (képviseletében Simó András) 17:25 órakor azonnali hatállyal felmenti, a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogát azonnali hatállyal visszavonja

6050/10000 th igen 0/10000 th nem 295/10000 th tartózkodik szavazattal.

4. napirendi pont: Új közös képviselő/intézőbizottság megválasztása és rendelkezés az új közös képviselő bankszámla feletti rendelkezési jogáról. Határozathozatal.

A levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést, hogy meghívtuk valamennyi jelöltet, de nem mindenki jelzett vissza, hogy eljönne. Az első jelölt 17:30 órára érkezik majd 15 perces bemutatkozási időt kapnak, melybe beleszámít a kérdések-válaszok is.

17:35 órakor megérkezik Nagyné Juhász Gabriella egyéni vállalkozó, és a levezető elnök átadja neki a szót.

1. Nagyné Juhász Gabriella bemutatkozás:

13 éve foglalkozunk társasház kezeléssel a testvéremmel. Van egy Kft-énk és 2 egyéni vállalkozásunk. Pont azért, hogy átfogó szolgáltatást tudjunk biztosítani ennél a társasháznál, 2 irodánk van, a testvéremen kívül van egy adminisztrációs kolléganőm és van egy megbízások szerződéssel rendelkező kollégánk, aki a kisebb-nagyobb dolgokban segít. 5., 6., 7., 8. kerületben is vannak házaink. 3 évvel ezelőtt sikeresen fejeztünk be egy emeletráépítést, és most is folyamatban van egy a Király utcában. Szeretünk pályázatot írni, ha van erre tulajdonosi igény és az önkormányzat is lehetőséget ad erre jó. 2 ügyvédi irodával dolgozunk, illetőleg van 2 könyvelő kollégánk, aki úgyszintén segít nekünk a mindennapokban.

Az online ház rendszert használjuk, tehát mindenki folyamatosan hozzáfér a tulajdonosi folyószámlájához ezentúl, a számvizsgáló külön hozzáférés mellett ellenőrizhetik a könyvelést, a pénzmozgást, minden olyan iratot, ami a társasházzal kapcsolatos. Illetőleg van egy külön felhőtárhely az eseti munkákra, ahol a számla és minden egyéb feltöltésre kerül, és az összes fotódokumentáció az adott munkavégzésről, hogy ezt is a számvizsgálók ellenőrizni tudják.

Amit mi nagyon fontosnak tartunk az az, hogy folyamatosan kommunikáljunk a tulajdonosokkal kör levelezés útján, és ezentúl még azt is nagyon fontosnak tartjuk, hogy a számvizsgálókkal időszakosan, de rendszeresen személyesen egyeztessünk.

Kérdések-válaszok:

Tumay Anna: Annyit szeretnék mondani, hogy én onnan ismerem a jelöltet, hogy egy másik társasházat problémamentesen vezet, ahol a fiam lakik, úgyhogy nyugodt szívvel és lelkiismerettel tudom őt ajánlani és örülök, hogy egyáltalán eljött, és foglalkozik ezzel.

Vállalási díj, újrakönyvelés: Tájékoztatást kapott arról hogy most milyen a jelenlegi helyzete a társasháznak, és hogy ennek ismeretében az átvételi procedúra, ami valószínűleg nem lesz egyszerű, milyen feladatokat fog róni Önökre. Az ajánlatukat ennek ismeretében adták, az ezt is

tartalmazza?

A jelölt megerősíti, de jelzi, hogy az elmúlt időszak újrakönyvelését külön díjazás ellenében tudja vállalni

Cseicsner Otília és Gálfi-Kovács Andrea tájékoztatják a jelöltet, hogy 2023.07.20-ig van érvényes könyvelése a társasháznak. Ez alapján a jelölt nagyjából 300 000-350 000 Ft-ot becsüli az újrakönyvelési munkákra. Gálfi-Kovács Andrea hozzátette, hogy elvileg addig jó, de ez nem biztos, mivel nem kaptunk egyéni elszámolásokat, így ez majd az elszámolások után fog kiderülni.

Kapcsolattartás: Az ügyfélszolgálatuk, a tulajdonosok részéről történő megkeresések kezelése hogyan történik? Ez azért kérdés, mert az a múltbéli rossz tapasztalatunk, hogy elég intenzív megkeresést kaptak a közös képviselők a tulajdonosok részéről és ezt nem mindenki tudja tolerálni,

kezelni.

Jelölt válasza: Hétvégén csak csőtörés illetve egyéb káresemény kezelése történik. Mi folyamatosan körlevélben adunk tájékoztatást a tulajdonosoknak, akikről tudjuk, hogy nincs e mail címük, azok a kifüggesztett tájékoztatót fogják tudni elolvasni. Nem fog gondot okozni, hogyha kapok napi 20 emailt, meg fogom válaszolni, nem biztos hogy 24 órán belül, mert nálunk is történhetnek olyan események amik ez emiatt halasztást igényelnek, de biztos hogy normálisan, kulturáltan választ fogunk adni mindenkinek.

Ügyvéd, jogi képviselet: Milyen díjazással dolgozik óradíjas vagy pedig ügydíjas? Jelölt válasza: Dr. Ábel Ágotával szokott együtt dolgozni. Ügytől és ügyvédtől függ a díjazás, küld ajánlatot, hogy időt a döntésre, ha jó, jó, ha nem jó, akkor megyek a másik ügyvédhez. Ha van meglévő ügyvéd, akkor, szívesen együtt dolgozom vele is.

Elszámolások, számlaegyenlegek: Volt szó az a rendszeres tájékoztatásról, ugye itt az elszámolás ami most jelenleg mindenkinek majdnem fejtörést okoz, mert nem kaptunk elszámolást régóta. Ez is a rendszeres tájékoztatásba tartozik, hogy az egyéni számláknak hogyan áll az egyenlege?

Jelölt válasza: Különítsük el a tavalyi évet a jelenlegitől, amikortól elkezdünk normálisan működni. Tavalyi évre megcsináljuk és kapnak egy záró folyószámlát a tulajdonosok. Ez alapján fogunk beszámolni és közgyűlést tartani arról az időszakról. A jövő tekintetében pedig a mi rendszerünk úgy működik, hogy amikor lekönyveltünk egy házat, aktiváljuk a benne lévő adatokat, és utána van arra is mód, hogy mindenki kapjon egy tájékoztató folyószámlát, tehát az emailen minden hónapban, amikor lekönyveltünk, akkor mindenki akkor nézi meg, amikor akarja, vagy ha nem akarja, akkor tájékoztatjuk. Én a brókercégnél, ahol dolgoztam, ott is kintlévőség behajtással foglalkoztam. Társasházaknál is szeretek ezzel foglalkozni.

Negyedéves tájékoztató: Nálunk régen szokás volt, hogy negyedévenként szeretnénk látni, hogy kinek milyen tartozása van. Valamint azt is, hogy mennyi pénzünk van az üzemeltetési számlán és a felújítási számlán.

Jelölt válasza: Nincs akadály.

Egyéb költségek, eseti díjak: A vállalási díj és az újrakönyvelési díj akkor mindent tartalmaz, nincsenek egyéb rejtett költségek, eseti díjak, például pályázattal kapcsolatos eseti díj?

Jelölt válasza: Hogyha normál pályázatról van szó, pl. itt a 7. kerületben is írtunk pályázatot az teljesen ingyen és bérmentve történik. Amin plusz költséges nálam, az az, ha plusz

közgyűléseket kell tartani. Arra szerződésben meg kell állapodnunk, mert azzal én pluszban dolgozom. Tehát hogyha össze kell készíteni egy pályázati anyagot, azzal nincs probléma, de ha amiatt nekünk közgyűlést kell tartanunk, mert mondjuk vállalkozó választás plusz munka vagy önkormányzat előírt valamit, akkor van egy fix összeg amiért vállalom. Plusz 50 000 Ft-ot szoktam kérni, tehát a fele annyi mint egy havidíj. Megegyezés kérdése, akár 30 000 Ft/alkalom is lehet, hogy legyen súlya, és ne legyen ok nélkül közgyűlés.

2. Sz&S Group - Nyeste Rita bemutatkozás:

Ha megválasztanak, akkor nagy valószínűséggel én képviselném a társasházat a cégtől. Nem egyedül, a cégben többen dolgozunk, van egy klasszikus ügyfélszolgálati rend de rugalmasak vagyunk. Van egy internetes felületünk, ahova feltöltünk minden olyan dolgot, ami a társasházzal kapcsolatos tehát eléri a jegyzőkönyvet az az alapító okiratot, a saját egyenleget is meg tudják nézni. Az Azonnali intézkedést igénylő dolgokra van egy 24 órás gyorsszolgálat, elhárítják a problémát és ez lenne majd nekem küldik a számlát és akkor az én feladatom hogy ha esetleg nem társasházi dolog volt akkor a tulajdonossal egyeztetsem. 2 kolléganő akik a folyószámlát intézik, vannak kollégák akik a könyveléssel foglalkoznak, az utalásokat indítják hogyha ugye kettős aláírás van akkor az SzVB látja azokat a számlákat amiket mi kifizetünk meg látja a tulajdonos befizetéseket is. egy külön hozzáférés

Felújítások: indulni szoktunk pályázatokon, tavaly az 1. kerületben megvalósult egy felújítás is. A pályázat nem feltétlenül jár plusz költséggel, egy üzemeltetési árat adtunk meg önöknek és ha van egy felújításuk az többletmunkával jár, többször kijövünk. Amikor van egy közgyűlés és felújítunk és akkor megszavazzák ezt nekünk ezt a díjat vagy nem. Nyomtatvány költség van még, kb. 20.000Ft/év. Ha minket megválasztanak akkor tartunk egy műszaki bejárást ahol mi felmérjük azt hogy szerintük mik a problémák azt hiszem mi leülünk az SzVB vel egyeztetni, aztán a közgyűlés elé tudunk vinni és szavaznak, hogy szeretnének pályázni, felújítani, célt befizetni esetleg megtakarítást nyitni vagy hitelből finanszírozni valamint ezeket mind ezekről mind önök döntenek.

Kérdések-válaszok:

Újra könyvelés díja: a kezelési díj 30 százaléka a havonta, ami kb. 300.000 Fra jönne ki fél évre.

Közgyűlés díja: csak a posta és nyomtatási költség

Kommunikáció: fontosnak tartjuk azt a tulajdonosok rendszeresen és elég részletesen tájékoztatva legyenek. Van ügyfélszolgálat, lehet hírlevelet is kérni havi szinten ha akarunk.

Ügyvéd: van bejáratott ügyvédjük, de nem ragaszkodnak hozzá.

3. Varázs-Házak Kft. - Dr. Frisch Gábor és Sebestyén Tímea bemutatkozás:

OTP Bank pénzügyi intézet vetette fel számunkra, hogy ajánlatot lehet adni az önök társasházi képviselőire. A Garay utca 9. alatt található irodánk, 3 kollégával dolgozunk együtt, akiket Sebestyén Tímea irányít.

Külön könyveléssel rendelkezünk, amely internet alapú, bármelyik tulajdonos a könyvelési rendszeren keresztül tud tájékoztatást kapni a mindenkori egyenlegéről, illetve a tulajdonosok hozzáférnek az alapvető dokumentumokhoz és információkhoz, így önállóan tudják használni

a rendszert. Ez a könyvelési rendszer lehetővé teszi, hogy a társasház pénzügyi helyzetét a számvizsgáló bizottság is tudja követni, és ez képezi az alapját annak is, hogy amennyiben tartozás áll fenn bármely tulajdonostársnak a társasházzal szemben, akkor azt lehet látni, hogy melyik tulajdonostól van szó, és értelemszerűen egy rendszer keretében gondoskodunk a társasházi kintlévőségeknek a behajtásáról.

A kollégák 24 órán keresztül állnak rendelkezésre áll a társasházi tulajdonosok részére. Szükség esetén negyedéves rendszerességgel tartunk fogadóórát vagy lakógyűlést, ami egy informális lehetőség, hogy ne csak az évi társasházi közgyűlés alkalmával találkozzunk, de az e-mail címen keresztül mindenki minden tulajdonos számára igyekszünk aktuális tájékoztatást adni. A számvizsgáló bizottsági tagokat rendszeresen tájékoztatjuk. A bankszámla feletti rendelkezésre általában kettős aláírást foglal magában, ez számunkra és az önök számára is biztonságot nyújthat. A közüzemi számlák kivételével valamennyi vállalkozói számlát és szerződést, illetve teljesítésigazolást megküldjük az aláírónak illetőleg adott esetben szükséges a számvizsgáló bizottságnak, és ők tudják ellenőrizni, hogy az adott munka az elvégzésre került és megfelelő módon.

Rendszeresen veszünk részt itt a 7. kerületben pályázatokon. Kisebb-nagyobb felújítások, pl. tető, gáz alapvezeték felújítás, tehát ebben rendelkezünk megfelelő tapasztalattal. Számunkra igazából, ami nagyon fontos, hogy a tulajdonosokkal folyamatos kapcsolatban legyünk és ez emiatt a tulajdonosokra és az SzVB aktivitására számítunk annak érdekében, hogy kiegyensúlyozott legyen a kapcsolat, és azért, hogy tervezni lehessen a társasház fejlődését, fejlesztését. 1-3 éves időszakra szoktunk tervezni, hogy mik azok a célok, amelyeket ezen időszakon belül megkívánnak valósítani. Ennek érdekében a költségvetést és a pályázatokat, a felújításoknak a pénzügyi fedezetét megtervezzük.

Kérdések-válaszok:

Jogi kérdések: Ügyvéd vagyok, ami azt gondolom hogy segít, de a társasházak ügyeiben nem feltétlenül járok el én , van, hogy más kollégánk jár el, de ez mindig egyeztetve van a számvizsgáló bizottsággal és a tulajdonosokkal, hogy éppen adott esetben mi a legoptimálisabb megoldás. Fog történni egy átadás-átvétel, és a legsürgetőbb problémákat előre véve átnézzük ezeket az iratokat, és javaslatokat teszünk a tulajdonosoknak, majd végrehajtjuk azokat a döntéseket, amelyeket fognak hozni, önök helyett nem fogunk dönteni, csak javaslatokat teszünk. A közgyűlési határozatok végrehajtása pedig a jogszabályi kötelezettségünk. Alapvetően ezek a szabályok amelyekkel mentén működünk.

Könyvelés és díjak: Nagy valószínűséggel 2023. júliusig vissza kell könyvelni. Havi 300 Ft a nettó a könyvelési díj, így tavaly júliusig kb bruttó 100.000 Ft lesz a visszakönyvelés. Hogy az előző közös képviselőnek kifizetett plusz könyvelési díjat vissza tudják-e tőle igényelni, arra az a válasz, hogy áttekintjük a könyvelést, és leírjuk hogy álláspontunk szerint hol vannak benne hibák, és akkor teszünk egy javaslatot. A társasházi törvény szerint a közgyűlésnek van joga dönteni arról, hogy a korábbi közös képviselettel szemben érvényesíti e különböző követelését, ez az önök döntése. Esély mindenképpen van rá, ez egy egyszeres könyvviteli történet, és az ide vonatkozó pénzügyminisztériumi rendelet szabályainak kell megfelelnie a társasház könyvelésének. Ha ennek nem felel meg, akkor értelemszerűen az már önmagában elegendő okot ad arra, hogy önök érvényesítsék ezt a követelést. A közös képviseleti díj bruttó 2600 Ft, ezen felül csak a könyvelési díj van, ami nettó 300 Ft, más rejtett költség nincs, közgyűlésnek, pályázatnak nincs díja.

Pályázatok: Ha olyan rendkívül nagy volumenű dologról van szó, ami például adott esetben pályázató céget igényel, annak lesz díja. Ebben az évben 2024. szeptember 15. napjáig lehet pályázni a 7. kerületi önkormányzati pályázatokra, ha önöknek van egy elfogadott költségvetése és rendelkeznek megfelelő alappal, akkor minden további nélkül dönthetnek úgy tavasszal, hogy pályázaton fognak részt venni. Így tudjuk tervezni, tudunk ajánlatokat beszerezni. Általában nagyobb léptékű pályázatokon szeretünk részt venni, mert az a költséghatékony. Az önkormányzat háza azért egy közepesen nagy társasház, azért gondolom, vannak olyan felújítandó munkák, amelyek meghaladják az 100 000-200 000 Ft összeget.

Kommunikáció: Fogadóórákat tartunk igény szerint vagy esetenként, ahol lehet érdeklődni, akár havonta kijövünk a házba, és akinek bármilyen személyes jellegű kérdése van, akkor az elmondhatja. Ki lesz írva a telefonszámunk, és mivel 15 perc sétára vagyunk innen, az irodánkban 8:00 - 16:00 között megtalálhatóak vagyunk. 24 órában elérhetőek vagyunk a hétvégén is, hogyha akkor vészhelyzet van, tehát csőtörés vagy nagyobb áramszünet.

Múltban a lakók nem kaptak megfelelő tájékoztatást megfelelő rendszerességgel és megfelelő tartalommal, emiatt az lenne a kérés, elvárás, hogy legalább havi rendszerességgel kapjanak tájékoztatást. Hosszas párbeszédet emailben nem fogunk folytatni, természetesen ha egyéni problémája van valakinek, azt egyénileg fogjuk kezelni, de valakinek az ügyét nem fogjuk a többi tulajdonos elé tární. E-mailben véleményekre nem fogunk válaszolni, kizárólag bejelentésekkel, tényekkel fogunk foglalkozni. Céges telefonon társasházi ügyekben hétközben, sürgős ügyekben hétvégén is elérhetőek vagyunk. Szükség esetén gyorsabb lehet lakógyűlést tartani.

Átadás-átvétel: A társasházi iratok a társasház bármelyik tulajdonosának a résztulajdonát képezik és a társasházi törvény szerint a közös képviselőnek kötelezettsége a megbízás megszűnésétől számított 30 napon belül átadni az iratokat az új, megválasztott, legitim közös képviselőnek. Amennyiben ezt elmulasztja a jelenlegi közös képviselő, akkor beáll egy jogsértő helyzet, és ebben az esetben a társasház jogi úton kérheti a bíróságtól azt, hogy a bíróság végrehajtó útján szerezzen érvényt a közgyűlés akaratának, és akkor a végrehajtó besétál oda és elhozza. Illetve ha a bárki társasházi iratok tekintetében, és itt most a közös képviselőtől beszélek, a más tulajdonában lévő akár közokiratot vagy magán okiratot a birtokában tart felhatalmazás nélkül, akkor az a bűncselekményt, okirattal való visszaélést követ el.

Könyvelés: 2 külön bankszámlája van a társasháznak, tehát még külön fizetik a tulajdonosok a megtakarítást és külön az üzemeltetést. Így is áll ez a 100 000 Ft körüli újrakönyvelési díj? Igen. Javaslat, hogy a felújításra szánt összeget automatikusan át kell vezetni a felújítási számlára és onnantól kezdve elegendő egyetlen számlára. A javaslat ellen Gálfi-Kovács Andrea és Tumay Anna felszólaltak. Erről másik közgyűlésen lehet majd szavazni.

Kintlévőségek: Amennyiben van egy kialakult pénzügyi helyzet, és megindulnak a szükséges eljárások, a társasház anyagi helyzete körülbelül 6 hónap után kezd normalizálódni, és onnantól kezdve ez a dolog már beáll magától egyrészt azért, mert a könyvelés akkor már rendben lesz másrészt a ügye negyedévente kapják a tulajdonosok ezt az értesítőt az eljáráshoz is. Kb ennyi idő kell, hogy eredmény legyen. A behajtás költségét megelőlegezi a ház, amely majd a tulajdonosra hárul, de a behajtási folyamatot is megelőzi az, hogy a kollégák azért felveszik a kapcsolatot a tulajdonossal, megbeszélnek akikkel lehet, vagy ha kell, részletfizetési megállapodást kötünk éppen azért, hogy elkerüljük a felesleges költségeket, és hogy ha látjuk hogy ténylegesen normális a fizetési hajlandóság, akkor rögtön elkerülhetővé

válik az eljárás, és akkor a társasház is hozzájut a pénzéhez, és a tulajdonost nem terhelik felesleges költségek.

Pályázatok sikeressége: A társasházon is múlik, hogy a közgyűlés határozatképes-e, formálisan a pályázataink meg szoktak felelni, hogy hogyan dönt a pályázatkíró, azokat a szempontokat nem mindig ismerjük.

Választás

1. jelölt: Nagyné Juhász Gabriella 2700 forint/albetét vállalási ára ebben nincsen benne az évi egy közgyűlésen felüli közgyűlésnek a díja, kb 50.000 Ft, az újrakönyvelés kb. 300.000 Ft nagyságrendű lenne, ennyiért az egész évet újrakönyveli. **Szavazatok: 1726/10000 tulajdoni hányad**

2. jelölt: Sz&S Group, 4000 Ft/albetét a vállalási díj, valamint kb. 300.000 Ft az újrakönyvelési díj. **Szavazatok: 0/10000 tulajdoni hányad**

3. jelölt: Varázs-Házak Kft.: bruttó 2500 Ft/albetét + nettó 300 Ft/albetét a könyvelési díj, ezen felül nincsenek plusz költségek, csak az újrakönyvelés, ami nagyságrendileg 100.000 Ft. **Szavazatok: 4619/10000 tulajdoni hányad**

4./2024./02.28./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4619 th./10.000-ed igen, 1726 th./10.000 -ed nem és 0 th./10.000-ed tartózkodással úgy határoz, hogy a Budapest 1071 Dózsa György út. 12. Társasház OTP banknál vezetett 11707024-20391366 számú számlája és további bankszámlái és megtakarítási számlái felett 2024.02.29. napjától a VARÁZS-HÁZAK Kft. képviselőjében dr. Frisch Gábor ügyvezető (cím: 1139 Budapest Petneházy u. 19., anyja neve: Malczanek Gabriella, szül.: 1966.10.01., személyi igazolvány szám: 077890NE) és a továbbiakban is Bali Ádám tulajdonos (lakcím: 1071 Budapest, Dózsa György út 12., Fsz. 7.) együttesen jogosult rendelkezni.

5. napirendi pont: A Kovácsné és Strasser ügyvédi iroda megbízása a 2023. 09. 20-i rendkívüli közgyűlésen a Pásztor János Ügyvédi Irodára szignált ügyek (3. 4. 5. 7./2023 (09. 20.) határozatok) tekintetében - határozathozatal

Tekintve, hogy a megválasztott közös képviselő a Varázs-Házak Kft. lett, melynek ügyvezetője Dr. Frisch Gábor ügyvéd, a határozati javaslat a következőre módosul:

5. /2024.02.28./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4573/10000 th igen, 236/10000 th nem, 1280/10000 th tartózkodás mellett

úgy határoz, hogy Pásztor János Ügyvédi Iroda a 3. 4. 5. 7./2023 (09. 20.) határozatok szerint kiadott megbízást 2023. 12. 15-én visszaadta és a Tsh. képviselőjét 2023. 12. 28-ig látta el, ezért a Társasház közgyűlése a fenti ügyekkel, különös tekintettel a Botfalvai Bt. ellen indítandó minden peres és peren kívüli eljárásokra, megbízza a Dr. Frisch Ügyvédi Irodát, amennyiben az elfogadja a megbízást. A 4. napirendi pont szerint megválasztott közös képviselőt, a Varázs-Házak Kft.-t felhatalmazzuk, hogy a korábbihoz hasonlóan ügydíjas, nem óradíjas és nem sikerdíjas szerződést kössön a Dr. Frisch Ügyvédi Irodával.

Egyéb:

Egyéb pont nem volt, ezen a közgyűlésen nem tárgyalhattuk a pontokat, amik a lakók felvetettek. A célunk az lenne hogy az új közös képviselő minél hamarabb átvegye a az iratanyagokat és

felgöngyölítése az hogy hol is tartunk most és erről majd tájékoztassanak minket ha ez megtörtént
Akkor mihamarabb összehívunk egy újabb közgyűlést az ahol már olyan pontok is szerepeltethetők ami
most a mostanin ki kellett maradjon. A könyvelési problémákat az újrakönyvelés után remélhetőleg
minél hamarabb tisztázza az új társasházkezelő.

19:16 perckor a közgyűlést a levezető elnök berekeszti.



.....
Levezető elnök



.....
Jegyzőkönyvvezető



.....
Hitelesítő



.....
Hitelesítő



Tárolt Cégek kivonat

A Cg.01-09-291967 cégjegyzékszámú **VARÁZS-HÁZAK Ingatlankezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1076 Budapest, Garay utca 9. fszt. 11.)** cég 2022. október 25. napján hatályos adatai a következők:

Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**

Cégjegyzékszám:01-09-291967

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyezve: 2011/06/23

2. **A cég elnevezése**

2/1. VARÁZS-HÁZAK Ingatlankezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2011/06/23 Közzétéve: 2011/07/07

Hatályos: 2011/06/23 ...

3. **A cég rövidített elnevezése**

3/1. VARÁZS-HÁZAK Kft.

Bejegyzés kelte: 2011/06/23 Közzétéve: 2011/07/07

Hatályos: 2011/06/23 ...

5. **A cég székhelye**

5/4. 1076 Budapest, Garay utca 9. Fsz. 11. ajtó

A változás időpontja: 2019/04/08

Bejegyzés kelte: 2019/04/23 Közzétéve: 2019/04/27

Hatályos: 2019/04/08 ...

5. **A cég telephelye(i)**

5/2. 1139 Budapest, Petneházy utca 19. Fsz. 3. ajtó

A változás időpontja: 2019/04/08

Bejegyzés kelte: 2019/04/23 Közzétéve: 2019/04/27

Hatályos: 2019/04/08 ...

3. **A létesítő okirat kelte**

3/1. 2011. június 9.

Bejegyzés kelte: 2011/06/23 Közzétéve: 2011/07/07

Hatályos: 2011/06/23 ...

3/2. 2013. január 29.

Bejegyzés kelte: 2013/09/18 Közzétéve: 2013/10/17

Hatályos: 2013/09/18 ...

3/3. 2015. november 30.

Bejegyzés kelte: 2016/02/23 Közzétéve: 2016/02/25

Hatályos: 2016/02/23 ...

3/4. 2016. december 9.

Bejegyzés kelte: 2017/01/04 Közzétéve: 2017/01/07

Hatályos: 2017/01/04 ...

3/5. 2018. december 18.

Bejegyzés kelte: 2019/01/03 Közzétéve: 2019/01/09

Hatályos: 2019/01/03 ...

3/6. 2019. április 8.

Bejegyzés kelte: 2019/04/23 Közzétéve: 2019/04/27

Hatályos: 2019/04/23 ...

3/7. 2020. december 16.

Bejegyzés kelte: 2020/12/23 Közzétéve: 2020/12/24

Hatályos: 2020/12/23 ...

Főtevékenység.

Bejegyzés kelte: 2013/02/04 Közzétéve: 2013/03/28

Hatályos: 2013/02/04 ...

11.

A cég jegyzett tőkéje

11/2.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

A változás időpontja: 2015/11/30

Bejegyzés kelte: 2016/02/23 Közzétéve: 2016/02/25

Hatályos: 2015/11/30 ...

13.

A vezető tisztségviselő(k), a képviseletre jogosult(ak) adatai

13/4.

dr. Frisch Gábor (an.: Malczanek Gabriella Ilona)

Születési ideje: 1966/10/01

1139 Budapest, Petneházy utca 19. Fsz. 3. ajtó

Adóazonosító jel: 8364322877

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

Jogviszony kezdete: 2011/06/09

A változás időpontja: 2019/10/22

Bejegyzés kelte: 2019/10/22 Közzétéve: 2019/10/23

Hatályos: 2019/10/22 ...

13/5.

Sebestyén Timea Ibolya (an.: Kozák Erzsébet)

Születési ideje: 1974/11/26

1039 Budapest, Kabar utca 2. 8. em. 41. ajtó

Adóazonosító jel: 8394102042

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: cégvezető

A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2020/12/16

A változás időpontja: 2020/12/16

Bejegyzés kelte: 2020/12/23 Közzétéve: 2020/12/24

Hatályos: 2020/12/16 ...

20.

A cég statisztikai számjele

20/2.

23398991-6832-113-01.

Bejegyzés kelte: 2017/01/06 Közzétéve: 2017/01/07

Hatályos: 2017/01/06 ...

21.

A cég adószáma

21/5.

Adószám: 23398991-1-42.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2011/06/16

A változás időpontja: 2019/04/25

Bejegyzés kelte: 2019/04/25 Közzétéve: 2019/04/27

Hatályos: 2019/04/25 ...

32.

A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/2.

11707103-21441323-00000000

A számla megnyitásának dátuma: 2019/06/04.

A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: OTP Bank Nyrt. Budapesti régió, VII. Kerületi Fiók (1076 Budapest, Thököly út 4.)

Cégjegyzékszám: 01-10-041585

Bejegyzés kelte: 2019/06/11 Közzétéve: 2019/06/12

Hatályos: 2019/06/11 ...

15.

A cég elektronikus elérhetősége

15/1.

A cég e-mail címe: varazshazak@gmail.com

Bejegyzés kelte: 2011/06/23 Közzétéve: 2011/07/07

Hatályos: 2011/06/23 ...

15/2.

A cég kézbesítési címe: varazshazak@gmail.com

A változás időpontja: 2016/02/23

Hatályos: 2016/02/22 ...

19. **A cég cégjegyzékszámai**

19/2. Cégjegyzékszám: 01-09-291967

Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

A változás időpontja: 2017/01/05

Bejegyzés kelte: 2017/01/04 Közzétéve: 2017/01/07

Hatályos: 2017/01/05 ...

19. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

19/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 23398991#cegkapu

A változás időpontja: 2018/06/14

Bejegyzés kelte: 2018/06/14 Közzétéve: 2018/06/15

Hatályos: 2018/06/14 ...

10. **Európai Egyedi Azonosító**

10/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-291967

A változás időpontja: 2017/06/09

Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13

Hatályos: 2017/06/09 ...

I. Cégformától függő adatok

I. **A tag(ok) adatai**

1/5. dr. Frisch Gábor (an.: Malczanek Gabriella Ilona)

Születési ideje: 1966/10/01

1139 Budapest, Petneházy utca 19. Fsz. 3. ajtó

A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

A tagsági jogviszony kezdete: 2011/06/09

A változás időpontja: 2019/10/22

Bejegyzés kelte: 2019/10/22 Közzétéve: 2019/10/23

Hatályos: 2019/10/22 ...

1/8. Hunya Éva (an.: Uhrin Éva Piroska)

Születési ideje: 1965/07/02

1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 7. 4. em. 3. ajtó

A tagsági jogviszony kezdete: 2011/06/09

A változás időpontja: 2021/07/13

Bejegyzés kelte: 2021/07/13 Közzétéve: 2021/07/15

Hatályos: 2021/07/13 ...

Aláírás-minta hitelesítés

Alulírott : **SEBESTYÉN TIMEA IBOLYA** (sz.: Budapest, 1974.11.26., an.: Kozák Erzsébet, szem.ig.sz.: 296497 IE, adóaz.jel.: 8394102042) 1039 Budapest, Kabar utca 2. szám alatti lakos, mint a **VARÁZS-HÁZAK Ingatlankezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** képviselétére jogosult személy, ügyvezető a céget akként jegyzem, hogy a cég géppel vagy kézzel előírt, előnyomott vagy nyomtatott neve alá vagy fölé nevemet önállóan az alábbiak szerint írom:

Sebestyén Timea
.....
SEBESTYÉN TIMEA IBOLYA

Alulírott dr. Lipka Erika ügyvéd (iroda neve, címe: 1067 Budapest, Podmaniczky utca 29., II/9., Budapesti Ügyvédi Kamara nyilv.tart. szám: Ü-116862, KASZ szám: 36072620) tanúsítom, hogy a fenti aláírás mintát **SEBESTYÉN TIMEA IBOLYA** (sz.: Budapest, 1974.11.26. AN.: Kozák Erzsébet, adóaz.jel.: 8394102042) 1039 Budapest, Kabar utca 2. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 296497 IE sz. számú személyi igazolvánnyal igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-ában írt feltételeknek.

Budapest, 2021. március 19.

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március 19. napján:

1067 Budapest, Podmaniczky utca 29., II/9.

KASZ szám: 36072620

Lipka Erika
.....
dr. Lipka Erika
ügyvéd

