

Köszvényési Jegyzőkönyv

Készült: a Budapest, 1078. Nefelejcs utca 24. számú társasház 2025. augusztus 6 - án megtartott rendkívüli közgyűlésén.

Jelen vannak: a tulajdonosok 4.778/10.000 tulajdoni hányada (47.78 %) jelent meg - a mellékelt jelenléti ív szerint, így a 18.00 órára meghirdetett közgyűlés nem határozatképes. Az ismételt időpontra 18.10 órára 5478/10.000 tulajdoni hányad, az az 54.78 %- ban jelentek meg a tulajdonosok.

Felvéve: Budapest 1078 Budapest Cserhát utca 3. Közös képviselő irodája

Tárgy: A Budapest 1078 Nefelejcs utca 24. számú Társasház Meghívó Szerinti Napirendi pontokra meghirdetett rendkívüli közgyűlése.

H. Kiss Brigitta köszönti a megjelent tulajdonosokat és az Önkormányzati tulajdon képviselő Forndron Évát

A közgyűlés meghirdetett napirendi pontjai:

- 1.)
 - a.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása
 - b.) Hitelesítők megválasztása
 - c.) Napirendi pontok elfogadása
 - d.) Határozatképesség megállapítása

2.) *A függőfolyosó statikai vizsgálatának megbeszélése. Felújítás ütemének megbeszélése. A munka finanszírozásának, és a hitel felvételének ismertetése. Határozathozatal*

3.) *Fszt 9. – Koloszar András tulajdonosának kérelme, miszerint a hátsó légudvarra néző nyílászáró parapetfala helyett egy fix (nem nyitható) világító ablak kerülne beszerelésre. Kérésének oka, az ingatlan fényviszonyainak javítása. – Terv fotó mellékelve-Határozathozatal.*

4.) *II/30 ingatlanba a kiszellőző fennmaradásának vagy eredeti állapot visszaállításának ügye, megbeszélése. (padlásszintre történő kivezetése, építési mód eredete szerint, vagy búzelzáró beszerelése) – Jelenlegi állapot fotó mellékelve -Határozathozatal.*

5.) *Egyebek (Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)*



1.) a.)-b.) Napirendi pont: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztás jegyzőkönyvvezető megválasztása. Határozathozatal.

5/2025 (2025. augusztus 6.) sz. Határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnöknek:	Horváthné Kiss Brigitta	Közös képviselő
Jegyzőkönyv vezetőnek:	Horváthné Kiss Brigitta	Közös képviselő
Jegyzőkönyv hitelesítőnek:	Rák Aida és Koloszar András	tulajdonosokat választja meg.

(Igen 5478 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th;)

c.)-d.) Napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

6/2025 (2025. augusztus 6.) sz. Határozat

A közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendi pontok tartalmát és tárgyalási sorrendiségét a közgyűlés elfogadja.

A határozatképesség megállapítása megtörtént a közgyűlés megnyitásakor.

(Igen 5478/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th;)

2.) Napirendi pont: A függőfolyosó statikai vizsgálatának megbeszélése. Felújítás ütemének megbeszélése. A munka finanszírozásának, és a hitel felvételének ismertetése. Határozathozatal

Levezető elnök tájékoztatja a megjelenteket, hogy az elszámoló közgyűlésen megbeszéltek szerint, a függőfolyosó statikai felmérése megtörtént.

Sárkány Ferenc Statikus úr által készített szakvélemény szerint is nagy problémák vannak a folyosóval. A felújítása szinte teljes átépítést igényel.

A finanszírozásra a társasháznak a THERMO hitel (OTP Bank) áll rendelkezésre, hiszen az elmúlt években a tetőre pályázott a társasház és az önerőt felhasználva tudott megnyerni egy-egy pályázatot az Erzsébetvárosi Önkormányzatnál.

A hitelt illetően, az adott albetétekre vonatkozóan van lehetőség egyösszegű befizetésre, mely a külön -külön albetétekre jutó beruházási összeg egyösszegű befizetése. Továbbá van lehetőség, az adott albetétre jutó beruházási rész 5 év alatt, vagy 10 év alatt történő megfizetésre.

Minden ingatlant illetően, amelynek a tulajdonosa a közgyűlési döntés után a megadott határidőben nem nyilatkozik automatikusan a leghosszabb, azaz a 10 éves futamidőnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a közös költség folyószámlára.

Az ingatlanokra nem kerül jelzálog bejegyzés. Az ingatlanok a hitel visszafizetési ideje alatt értékesíthetők, viszont a vevőjelöltet és/vagy az új tulajdonost minden esetben értesíteni kell a magasabb közös költség fizetési kötelezettség összegétől és vállalási idejéről.

A tervezett függőfolyosó felújítás az alábbiak szerint lehet finanszírozható:

Beruházási összeg: 38.788.384,- Ft

Önerő: a tulajdonosi egyösszegű befizetések

Hitel (maximum): 38.788.384,- Ft

Futamidő: 10 év (...de adunk lehetőséget 5 évre, és egyösszegű befizetésre is)

Törlesztés:

10 év:

Társasházi szinten, átlag, tartalékkal, keretösszegben meghatározva: 490.000, - Ft / hó

Tulajdonosi szinten: 388,- Ft/m²/hó

5 év:

Társasházi szinten, átlag, tartalékkal, keretösszegben meghatározva: 800.000, - Ft / hó

Tulajdonosi szinten: 633,- Ft/m²/hó

Mellékletben a közgyűlési meghívóhoz megkapták a lakók a statikusi szakvélemény és a tulajdonosonkénti hitel összeg kimutatási táblázatát.

Tulajdonosi kérdések;

- Lehet-e a korlát színe szürke?
Tulajdonosok döntenek el a kivitelezés megkezdésekor, hasonlóan a burkolati lap kiválasztásához
- Mikor kezdődik a munka
Banki hitel elbírálása, kapacitás lekötés függvénye és a statikus úr véleményezése mérvadás.
- Lehet-e a korlátokat is cserélni. Mennyi a plusz költsége (akár modernebb de új korlátokra)
Költségvetést szükséges bekérni. Önerő megléte után a 2025. évi önkormányzati pályázaton esetlegesen indulással érdemes számolni, tervezni
- Eladható-e a hitel futamideje alatt az ingatlan?
Igen eladható, de a vevőjelöltet mindenképpen értesíteni kell a még fennálló kötelezettség összegéről és fizetési ütemeiről.

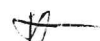
A közgyűlésről távozott a 2656 th meghatalmazottja, így a jelenlévő tulajdoni hányad 2822 th-ra módosult

A napirendi pontban az alábbiak szerint határozott a közösség;

7/2025 (2025. augusztus 6.) sz. Határozat

- a) a Társasház az összes függőfolyósó felújítását elvégzi, melyre a CSTK-Generál Kft. (székhely: 2144 Kerepes, Szőlős sor 97., adószám: 24738204-2-13) árajánlatát fogadják el bruttó: 38.788.384,- Ft értékben.
- b) az a) pontban elfogadott beruházások költségéből minimum a teljes beruházási összeg 10 %-át önrészként, a fennmaradó részt, de maximum 38.788.384,- Ft -ot hitelből finanszírozz, melyet az OTP Banktól kíván felvenni. A konstrukció: Ft alapú, államilag kamattámogatott, Cash flow alapú hitel. Futamidő: 120 hónap.
- c) A hitelügylet lebonyolításával a közös képviseletet ellátó Korrekt Társasházkezelő Kft.-t – melynek ügyvezetője: Horváthné Kiss Brigitta - bízta meg a Társasház. A megbízás határozatlan idejű. A tulajdonosok felhatalmazzák a Társasház közös képviselőjét, hogy a hitelhez a szükséges okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, a hitelszerződést kösse meg, a kapcsolódó vállalkozói / kivitelezői szerződés(ek)e)t írja alá.
- d) A Tulajdonosoknak lehetősége van a pozitív közgyűlési döntést követően, 2025.09.08-ig nyilatkozni arról, hogy milyen módon (egyösszeg, vagy 5 vagy 10 évi részlet) kívánják megfizetni a tulajdonukra jutó beruházási összeget a Társasház felé. Amely tulajdonos a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, annak a 10 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a közös költség folyószámlájára. A közös képviselő pontos tájékoztatást ad, hogy albetétenként mely dátumtól, mekkora összeggel emelkedik a közös költség összege havonta, illetve az egyösszegű befizetések pontos összegéről, határidejéről.
- e) A közgyűlés úgy határoz, hogy lehetőséget ad a Tulajdonosok részére, hogy a tulajdonukra jutó beruházási hitelösszeget egy összegben fizessék meg a Társasház felé. Ebben az esetben Őket az „f)” pont szerinti közös költség emelés nem érinti. Az egyösszegű befizetés határideje 2025. szeptember 8. Amennyiben ezen időpontig a vállalt befizetés nem érkezik meg a Társasház számlájára, úgy a 10 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a Tulajdonosi közös költség folyószámlájára.
- f) Határozatba foglalják, hogy azok a tulajdonosok, akik a finanszírozásban részt vesznek, - tehát nem egy összegben fizetik meg a tulajdonukra jutó beruházási összeget, - vállalják a megemelt közös költségük fizetését a hitel futam idejére, ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát. A hitel adósságszolgálatának biztosítására 2025.09.01-től
5 éves futamidő választása esetén: 633,- Ft / m² / hó
10 éves futamidő választása esetén: 388,- Ft / m² / hó
összegű közös költség emelést fogad el a közgyűlés. A társasházi albetétek tulajdonosai tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.
- g) A Társasház vállalja, hogy az OTP Banknál vezetett üzemeltetési számlán (11707024-20415530) bonyolítja le a hitellel és a felújítással kapcsolatos teljes pénzügyi mozgást, továbbá a hitel törlesztésére csoportos beszédre ad felhatalmazást a finanszírozónak.

(Igen 2822/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th;)



3.) Napirendi pont: Fsz 9. – Koloszar András tulajdonosának kérelme, miszerint a hátsó légudvarra néző nyílászáró parapetfala helyett egy fix (nem nyitható) világító ablak kerülne beszerelésre. Kérésének oka, az ingatlan fényviszonyainak javítása. – Terv fotó mellékelve-Határozathozatal.

Kiss Brigitta átadja a szót Koloszar András tulajdonosnak, aki elmondja, hogy az ingatlan nagyon sötét. Kéri a tulajdonosok hozzájárulását a nyílászáró cseréhez, a közgyűlési meghívóhoz csatolt fotó/terv szerint. Elhangzik még hogy a hátsó világító udvar borostyán és egyéb növényzet ápolását és metszését elvégzi.

A közgyűlésre visszaérkezett a 2656 th meghatalmazottja, így a jelenlévő tulajdoni hányad ismét 5478/10.000 th.

8/2025 (2025. augusztus 6.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a fszt 9. számú ingatlan tulajdonosának kérelmét jóváhagyja miszerint az ingatlan hátsó homlokzaton lévő ablakának, alsó parapet falát fix üvegesre cserélheti a tulajdonos a lakás fényviszonyainak javítása érdekében.

(Igen 5478/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th;)

4.) Napirendi pont: II/30 ingatlanba a kiszellőző fennmaradásának vagy eredeti állapot visszaállításának ügye, megbeszélése. (padlásszintre történő kivezetése, építési mód eredete szerint, vagy búzelzáró beszerelése) – Jelenlegi állapot fotó mellékelve - Határozathozatal.

Az ingatlant képviselő meghatalmazott szót kér és elmondja, hogy az eredeti padlásszintre kivezetett szellőző nem volt elérhető. Annak semmi nyomát nem találta a felújításkor a kivitelező, ezért alkalmazta a jelenlegi megoldást. Kéri annak fennmaradásához járuljon hozzá a közgyűlés. A napirendi pontban határozatot nem hoz a közgyűlés, de a padláson helyszíni szemlét szükség tartani.

Továbbá elmondják a lakók, hogy a II/31 néhai Balogh Sándorné ingatlana nagyon hosszú idő óta nincs karbantartva és kipakolva és nagyon zavaró és kellemetlen a kiáramló szag. Kérik a közös képviselőt, hogy vegy fel az örökösökkel a kapcsolatot és szólítsa fel őt arra, hogy pakolja ki, takarítsa ki és fertőtlenítsen az ingatlan más esetben értesítjük az ÁNTSZ. -t

5.) Egyebek (Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

- Klíma külső egységek vízlevezetési megoldása, oly módon, hogy az nem a gyűjtő edényekbe legyen elvezetve, hanem a lakásba visszavezetve.
- A klíma külső egységét kötődobozra, gázcső elé, valamint egyéb szerelvényekre, valamint elé helyezni tilos
- A tulajdonos írásbeli hozzájárulást kérjen a felett, alatta, valamint a két szomszédjában lakótól.
- Takarító vállalkozó figyelmét fel kell hívni a minőségibb munkavégzésre, a locsoló tömlő használatára
- Udvar balesetveszélyes szakaszainak javítása
- Előreláthatóan novemberben lesz területi lomtalanítása, meg kell szervezni a lomok, ingóságok kihordását az osztatlan közös tulajdonú területekről (padlás, pince, régi közös wc-k, lépcsőház...)



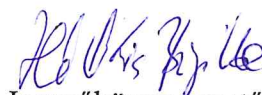


H. Kiss Brigitta megköszöni a részvételt és 19.45 –kor bezárja a közgyűlést.

K.m.f



Levezető elnök



Jegyzőkönyv vezető



Jegyzőkönyv hitelesítő



Jegyzőkönyv hitelesítő