

Jegyzőkönyv

Készült: 2025. január 28-án a 1071 Budapest, Dembinszky utca 38. Társasház közigyűlésén

Közigyűlés helye: Dembinszky utca 38. udvar

Jelen vannak: a jelenléti íven megnevezett tulajdonosok (vagy meghatalmazottaik), összesen 4525/10000 tulajdoni hányad.

Napirend:

1. A közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyv-vezető és a jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása Napirendi pontok elfogadása
2. 2024-es év elszámolásának bemutatása, határozathozatal
3. A 2025-as év költségvetési tervének átbeszélése, határozathozatal
4. A 2025-as évet érintő felújítások átbeszélése, határozathozatal
5. Célbefizetéssel kapcsolatos döntés, határozathozatal
6. Lakóközösségek részére növényesítés támogatására pályázat, határozathozatal
7. AIRBNB szolgáltatás engedélyezésével kapcsolatos döntés, határozathozatal
8. Egyéb tulajdonosi kérések, észrevételek, javaslatok.

1. Napirend

*A közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyv-vezető és a jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása
Napirendi pontok elfogadása*

1.1/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés egyhangzó igen szavazattal megválasztja az alábbi tisztségviselőket.

Levezető elnök:	Rózsa Attila
Jegyzőkönyv-vezető:	Rózsa Attila
Jegyzőkönyv hitelesítői:	Juhász Tamás, Berecz Máté

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 4525/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

1.2/2025.01.28 .sz. határozat

A társasház úgy határozott, hogy a napirendi pontokat a meghívóban elküldött sorrendben és tartalommal elfogadja.

A jelenléti ív alapján a levezető elnök megállapította, hogy a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 4525/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

2. Napirend

2024-es év elszámolásának bemutatása, határozathozatal

A meghívó melléklete a 2024. évi gazdálkodás elszámolásának táblázata, mely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét.

A közös-költség fizetési kötelezettségüknek a tulajdonosok nem minden esetben tettek maradéktalanul eleget. A 2024. december 31-i tulajdonosi közös költség egyenlege szintén a

meghívó melléklete. Szeretnénk felhívni figyelmüket, hogy a bevételek között csak azok az összegek szerepelnek, melyek befizetését a tulajdonosok 2024. évben teljesítették.

A társasház pénzügyi helyzete 2024. december 31-ei állapot szerint:

Üzemeltetési számla: 229.259-Ft

T.D: A villanyszerelés éves költsége miből van!

R.A. A villanyhálózat közel 50 éves. Sajnos folyamatos karbantartásra szorul. A tulajdonosok a lakásfelújításnál vagy nyílászáró eszerénél rendszeresen elvágják a gyenge és erősáramú vezetékeket!

T.D: A víz és csatorna karbantartási tételekkel kapcsolatban is lenne kérdésem, hogy ezek miből adódtak.

R.A.: A csatornahálózatról is ugyan azt tudom elmondani, hogy közel 50 éves. A biztosítás azt fedezi, amit eszerélnék 6 m-ig de általában, ha már feltárják a nyomócsövet is eszeréltetem, hogy ne legyen probléma később ugyan ott az ólom vezetékekkel.

A kérdések megbeszélése után a levezető elnök ismét megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes és megkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak. A közgyűlés a következő határozatot hozta.

2/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés a 2024. évi beszámolót elfogadta és jóváhagyta a közös képviselő ügykezelői tevékenységét.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 4525/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

3. Napirend

A 2025-ös év költségvetési tervének átbeszélése, határozathozatal

Az előző év kiadásai alapján terveztük meg a 2025-as költségvetést.

Közös költség (vízóra) javasolt mértéke	230	Ft/m ² /hó
Közös költség (vízóra nélkül) javasolt mértéke	350	Ft/m ² /hó
Felújítási alap	30	Ft/m ² /hó

A kérdések megbeszélése után a levezető elnök ismét megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes és megkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak. A közgyűlés a következő határozatot hozta.

Szücs Gerzsonné 544/10000 Th érkezett 19:13-kor! Az össz tulajdoni hányad 5069/10000th-ra változott

3.1/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés a 2025. évi költségvetési 2025. február 1-vel a tervet elfogadta. A közgyűlés a közös költség változást 2025.02.01-vel fogadja el. A felújítási alap 30 Ft/m²/hó mértékét is 2025.02.01-vel jóváhagyja.

Közös költség (vízóra) javasolt mértéke	230	Ft/m ² /hó
Közös költség (vízóra nélkül) javasolt mértéke	350	Ft/m ² /hó
Felújítási alap	30	Ft/m ² /hó

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 2404/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 866/10000 th
(Szücs Gerzsonné 544/10000th, Jacekné Pontemszky 322/10000th)	
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
Nem szavazott(Önkormányzat)	Tulajdoni hányad: 1799/10000 th

4. Napirend

A 2025-as évet érintő felújítások átbeszélése, határozathozatal

A méretlen fővezeték villamos biztonsági felülvizsgálat szükséges 6 évente. Ezt idén szükséges megcsinálni.

A kérdések megbeszélése után a levezető elnök ismét megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes és megkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak. A közgyűlés a következő határozatot hozta.

4.1/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés úgy határozott, hogy az idei évben a függőfolyosókat méri fel és szakaszosan az idei évben a legrosszabb állapotút újítja fel!

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 2404/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 866/10000 th
(Szűcs Gerzsonné 544/10000th, Jacekné Pontemsky 322/10000th)	
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
Nem szavazott(Önkormányzat)	Tulajdoni hányad: 1799/10000 th

4.2/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés határozattal úgy dönt, hogy a méretlen fővezeték villamos biztonsági felülvizsgálatot követően, amennyiben a felülvizsgálat kimutatja a méretlen fővezeték felújítását megterveztetni a méretlen fővezeték cseréjéhez szükséges műszaki tervet!

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 2404/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 866/10000 th
(Szűcs Gerzsonné 544/10000th, Jacekné Pontemsky 322/10000th)	
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
Nem szavazott(Önkormányzat)	Tulajdoni hányad: 1799/10000 th

5. Napirend

Célbefizetéssel kapcsolatos döntés, határozathozatal

A társasház működőképessége érdekében elengedhetetlen a célbefizetések bevezetése. A közösség pénzügyi stabilitásának fenntartása érdekében szükség van egy megfelelő pénzügyi tartalékra. Jelenleg azonban a rendelkezésre álló tartalék mértéke rendkívül alacsony, ami azt jelenti, hogy bármilyen rendkívüli esemény, például vészhelyzet vagy váratlan kiadások esetén a ház nem lesz képes hatékonyan reagálni, és a szükséges intézkedések végrehajtása is ellehetetlenül.

Ezért fontos, hogy a lakóközösség fontolja meg a célbefizetés módosítását, amely lehetővé tenné, hogy a ház pénzügyi helyzete stabilizálódjon, és a jövőbeli váratlan események kezelésére elegendő forrással rendelkezzen. A tartalék létrehozása nemcsak a jelenlegi helyzet orvoslására, hanem a hosszú távú fenntarthatóság biztosítására is irányul.

4.2/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés úgy határozott, hogy 1.000.000 Ft célbefizetést ír elő a tulajdonosok részére a tulajdoni hányaduknak megfelelően. A célbefizetés határideje 2025. február 15-e. A célbefizetést a társasház bankszámlájára kell teljesíteni.

Társasház Dembinszky 38. Budapest 1071

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 2404/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 866/10000 th
(Szűcs Gerzsonné 544/10000th, Jacekné Pontemsky 322/10000th)	
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
Nem szavazott(Önkormányzat)	Tulajdoni hányad: 1799/10000 th

6. Napirend

Lakóközösségek részére növényesítés támogatására pályázat, határozathozatal

2025. év

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési Bizottsága döntése alapján a lakóközösségeknek és az önkormányzati intézményeknek nyújtandó növényesítési támogatásról szóló 28/2013. (V.31.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján pályázatot ír ki kerületi lakóközösségek és önkormányzati intézmények növényesítésének támogatására.

A jelen felhívás meghirdetésekor az Önkormányzat költségvetésében 8.000.000 forint, azaz nyolcemillió forint áll rendelkezésre a jelen pályázaton résztvevő nyertes pályázók részére a támogatási keret kimerüléséig, de legfeljebb 2025. október 31. napjáig.

A támogatás vissza nem térítendő (utófinanszírozás formájában), mértéke a pályázati költségvetés legfeljebb 80 %-a (a pályázati tevékenység függvényében), mely azonban nem lehet több mint 500.000,- Ft.

A Pályázati felhívás és mellékletei az alábbi módokon szerezhetők be:

letölthetők az Önkormányzat honlapjáról (www.erzsebetvaros.hu, vagy az erre vonatkozó igény telefonon (06-1-462-3289) vagy e-mailben (varosuzemeltetes@erzsebetvaros.hu) történő jelzését követően megküldésre kerül elektronikusan az igénylő részére.

A pályázaton részt vehetnek a VII. kerület közigazgatási területén lévő

a) társasházak

b) lakásszövetkezetek (a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 2. § (1) bek.)

c) önkormányzati lakóépületek kezelője (a), b), c) a továbbiakban együtt: lakóközösségek)

d) a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata irányítása alá tartozó **intézmények.**

Támogatható tevékenységek köre:

1. Meglévő zöldfelület beültetése esernyővel, élőfával.
2. Meglévő zöldfelület termőképességének javítása, komposzt vagy szerves trágya bekeverésével vagy termőföldföld ráhordásával.
3. Fák ápolása szakember által, facsemeték kivételével:
 - a) ifjítás, gallyazás, gyökérmetszés, odúkezelés, kötözés keletkezett sebfelületek kezelésével,
 - b) vadgesztenyefa vadgesztenyelevél-aknázómoly elleni védelme, hatóanyag gyökfőnél történő beinjektálásával,
 - c) elhalt fa kivágása és pótlása legalább 14/16 cm törzskörméretű díszfa ültetésével, nem megfelelő telepítési feltételek esetén planténérbe ültetett 10/12 cm törzskörméretű díszfával.
4. Burkolt udvarokban nagyméretű, lehetőleg legalább 60x60x80 cm-es planténerek kihelyezése, feltöltése termőfölddel, beültetése fákkal, esernyővel, élőfával.
5. Növényesítéshez kapcsolódó szállítás költsége.

6. Függőfolyosók korlátainak díszítése azonos színű és anyagú, egységes balkonládák kihelyezésével, beültetés egynyári és/vagy kétnyári és/vagy évelő növényekkel, öntözésükre csepegtető rendszer kialakítása.
 7. Növényesítéshez kapcsolódó eszközök (pl. gereblye, metszőolló, kap, ültetőlapát, kultivátor, ásó, ültetőkanál, sövénynyíró, stb.).
 8. Épület utcai homlokzatán található ablakok és erkélyek legalább felének növényesítése azonos színű és anyagú, egységes balkonládák kihelyezésével, beültetésük egynyári és/vagy kétnyári és/vagy évelő növényekkel.
 9. Faültetés meglévő zöldfelületen.
 10. Régi, balesetveszélyes növényágyás felújítása.
 11. Új zöldfelület kialakítása az alábbi esetekben:
 - a) burkolat feltörése és eltávolítása, talajesere 50-100 cm vastagságban, vagy hasonló mélységben átkeverés komposztal/szerves trágyával, növényágyás kialakítása, beültetése esernyővel és/vagy évelőkkel
 - b) kiemelt ágyás készítése burkolat meghagyásával, megfelelő szegély kialakításával, ágyás feltöltése komposztal és/vagy szerves trágyával kevert termőfölddel legalább 40 cm vastagságban, beültetése esernyővel és/vagy évelőkkel
 - c) zöldtető kialakítása a ház udvarán, erre alkalmas tetőzetten.
 12. Régi, balesetveszélyes növényágyás elbontása, helyette új zöldfelület kialakítása az alábbi esetekben:
 - a) burkolat feltörése és eltávolítása, talajesere 50-100 cm vastagságban, vagy hasonló mélységben átkeverés komposztal/szerves trágyával, növényágyás kialakítása, beültetése esernyővel és/vagy évelőkkel
 - b) kiemelt ágyás készítése burkolat meghagyásával, megfelelő szegély kialakításával, ágyás feltöltése komposztal és/vagy szerves trágyával kevert termőfölddel legalább 40 cm vastagságban, beültetése esernyővel és/vagy évelőkkel
- A megvalósulást követően a gondozást/ápolást a pályázónak kell biztosítania.
A megvalósítási helyszín nem térhet el a pályázatban megadott címtől, a közterület határain kívülre nem eshet.

6/2025.01.28.sz. határozat

A közgyűlés úgy határozott, hogy a növényesítési pályázaton indulni kíván.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 4203/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 866/10000 th
(Szűcs Gerzsonné 544/10000th, Jacekné Pontonszky 322/10000th)	
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

7. Napirend

AIRBNB szolgáltatás engedélyezésével kapcsolatos döntés, határozathozatal

Az Airbnb egy online platform, amely lehetővé teszi a szállások és otthonok foglalását az utazók számára világszerte. A platformon keresztül ingatlanokat lehet bérelni rövid távra, legyen szó apartmanokról, házakról, vagy akár egyedi szálláshelyekről. Az Airbnb közvetítésként működik a foglalási folyamat során, összekötve a házigazdákat és a vendégeket.

A házigazdák az Airbnb-n regisztrálhatnak, és feltölthetik a rendelkezésre álló ingatlanok leírását, fotóit, és árait. A vendégek pedig böngészhetnek a kínálatban, és foglalhatnak az általuk kiválasztott helyekre. Az Airbnb lehetőséget ad a vendégeknek és a házigazdáknak is értékelések írására, ami segít a platformon való megbízhatóság fenntartásában.

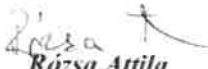
Az Airbnb széles körű választékot kínál az egyszerűbb apartmanoktól a luxusvillákig, és gyakran kedvezőbb árakat is lehet találni, mint a hagyományos szállodáknál. Emellett az

Airbnb lehetőséget nyújt arra is, hogy az emberek saját otthonukat kiadják, így pénzt kereshetnek azáltal, hogy kihasználják az ingatlanukban rejlő kihasználatlan területet.

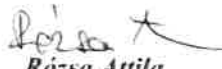
Ebben a napirendben határozat nem született!!!

8. Napirend

Egyéb tulajdonosi kérések, észrevételek, javaslatok.


Rózsa Attila
Jegyzőkönyv-vezető

K. m. f.


Rózsa Attila
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Jegyzőkönyv hitelesítő