

JEGYZŐKÖNYV

Készült 2025. május 28-án a Budapest VII. kerület István utca 36. számú Társasház közgyűléséről, mely a Társasház udvarán lett megtartva.

A közgyűlésen a tulajdonosok 25,41%-ban jelentek meg, illetve meghatalmazással képviseltették magukat, így az első időpontra meghirdetett közgyűlés nem határozatképes.

A megismételt közgyűlést, mely a megjelent 25,41 %-kal határozatképes, 2025. május 28-án 18 óra 15 perckor Lehoczkné Acél Györgyi közös képviselő megnyitja.

1. napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása

2025/1. határozat: A Közgyűlés egyhangú határozattal megválasztotta levezető elnöknek Lehoczkné Acél Györgyikét, jegyzőkönyv vezetőnek Lehoczkné Acél Györgyikét, hitelesítőnek Vass Lászlónét és Koleszár Andrást

Szavazás:	igen	2541 tul.h.	100%
	nem		0
	tartózkodik		0

2. napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása

2025/2. határozat: A közgyűlés a meghívóban meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

Szavazás:	igen	2541 tul.h.	100%
	nem		0
	tartózkodik		0

3. napirendi pont: 2024. év beszámolója

A tulajdonosok a 2024. év elszámolását a meghívóval együtt kézhez kapták. A Számvizsgáló Bizottság a kiadásokat folyamatosan figyelemmel kísérte, a társasház könyvelési anyagát megkapta ellenőrzésre és rendben találta.

2025/3. határozat: A Közgyűlés a 2024. évi elszámolást, mely tartalmazza a rezsicsökkentés felosztását is, egyhangúlag elfogadja és a képviselői tevékenységét jóváhagyja.

Szavazás:	igen	2541 tul.h.	100%
	nem		0
	tartózkodik		0

4. napirendi pont: Tartozások behajtása, jogi eljárások kezdeményezése, beszámoló a folyamatban lévő eljárásokról

Közös képviselő elmondja, hogy továbbra is nagyon sok a tulajdonosok hátraléka a társasházban. Továbbá tájékoztatja a tulajdonosokat a 3. emelet 37-es lakás tulajdonosával szembeni jogi eljárás jelenlegi állásáról, mely végrehajtói szakaszban van, végrehajtási jog lett bejegyezve fenti lakásra és a tulajdonos egyéb ingatlanára is. Azóta újabb tartozás halmozódott fel a fenti lakásra, mivel semmilyen befizetés nem érkezik továbbra sem. A tulajdonos megállapodott a végrehajtóval részletfizetésben, de egyelőre úgy tűnik, azt sem teljesíti.

2025/4. határozat: A Közgyűlés egyhangúlag elfogadja a közös képviselő beszámolóját a jogi eljárásokról és úgy dönt, hogy a közös képviselő kezdeményezzen újabb jogi eljárást a 3/37 lakás előző eljárás óta felhalmozódott tartozásaira. A jelenlegi egyéb kintlévőségekkel kapcsolatban pedig felszólítja a Tulajdonosokat, hogy 2025. július 31-ig rendezzék tartozásukat, illetve amennyiben ez súlyos nehézségbe ütközik, kössenek részletfizetési megállapodást a közös képviselővel. Amennyiben egyik sem történik meg, a 3 hónapot meghaladó tartozásokat közös képviselő terelje jogi útra.

Szavazás:	igen	2541 tul.h.	100%
	nem		0
	tartózkodik		0

5. napirendi pont: 2025. évi költségvetési javaslat megtárgyalása

Közös képviselő ismertette a 2025. évi költségvetés tervezetét, melyet minden tulajdonos előre megkapott. A költségvetés összeállítása az előző időszak tényleges fogyasztása, valamint a rezsicsökkentés figyelembevételével készült. Az alap közös költséget a várható üzemeltetési kiadások miatt emelni kellene, de tekintettel a célbefizetésre azt javasolja, hogy ezt az emelés helyett a meglévő pénzkészletekből fedezze a Társasház, a tartozások szigorú behajtása mellett. A közös képviselő, a könyvelő és a takarító kéri a díjának emelését. A Közgyűlés a fentiek részletes átbeszélése után a határozott.

2025/5. határozat: A Közgyűlés az előterjesztett költségvetés tervezetét egyhangúlag elfogadja.

Az elfogadott költségvetés tervezet értelmében 2025. január 1-től visszamenőleg havonta a közös képviselő díja 107.500.- forint, könyvelési díj 25.000.- forint, takarítási díj 70.680.- forint.

A közös költség pedig a következőképpen alakul:

A vízórás albetétekben havonta 200 Ft/m²+167 Ft/albetét technikai vízdíj (nem változik) + a közös képviseleti és könyvelési díj 2650,- Ft/albetét (emelkedik 300 forinttal 2025.01.01-től visszamenőleg).

A vízóra nélküliek közös költsége pedig havonta 320 Ft/m² (csökken 26, forint 2025.01.01-től visszamenőleg) + a közös képviseleti és könyvelési díj 2650,- Ft/albetét, (emelkedik 300 forinttal 2025.01.01-től visszamenőleg)

A tervezett és a valós vízfogyasztás közötti különbözet a technikai vízdíj levonása után 345 forint/m² egyszeri vízdíj jóváírást igényel a vízóra nélküli albetétekben.

Szavazás: igen	2541 tul. h.
nem	0
tartózkodik	0

6. napirendi pont: Az Önkormányzat kérése alapján a 2024/8. határozatban foglalt célbefizetés megerősítése külön határozatban

Az Önkormányzat arra kérte a közös képviselőt, hogy bontsa ketté a költségvetésről szóló 2024/8-as határozatot. Ezért levezető elnök kéri a megjelenteget, hogy erősítsék meg most külön határozatban a 2024-ben megszavazott célbefizetést.

2025/6. határozat: A Közgyűlés úgy határoz, hogy megerősíti külön határozatban a 2024. évi elszámoló közgyűlésen megszavazott célbefizetést, melynek értelmében 2024. augusztus hónaptól 2026. július hónapig 24 hónapon keresztül 185 Ft/m²/hó, 2026. augusztustól 2027. júliusig 12 hónapban keresztül 55 Ft/m²/hó célbefizetést kell megfizetni az Önkormányzati Pályázati kölcsönök részleteinek törlesztésére.

Szavazás: igen	2541 tul. h.
nem	0
tartózkodik	0

7. napirendi pont: Közös képviselet kötelező földhivatali nyilvántartásba vétele

Bár a közös képviselők kötelező földhivatali nyilvántartásba vételét elhalasztották 2026. október 31-ig, közös képviselő elmondja, hogy már elindította a folyamatot a megválasztó jegyzőkönyv alapján.

Azonban felkéri a Társasház közgyűlését, hogy hozza meg a megfelelő határozatot is erről.

2025/7. határozat: A 1078 Budapest VII. István utca 36. Társasház HRSZ. 33247 Közgyűlése – a Társasházi törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése érdekében – jelen határozatával megerősíti Lehoczkyne Acél Györgyike egyéni vállalkozó, (1078 Budapest István utca 35. 2./4. nyilvántartási szám: 31740306, e-mail címe: lehoczky.kozoskepviselet@gmail.com, telefonszáma: +36305295989) közös képviseleti tisztségét határozatlan időtartamra. A közös képviseleti tevékenységének kezdeti időpontja: 2015. augusztus 1. A Közgyűlés egyúttal tudomásul veszi, hogy a közös képviselő törzslapra történő bejegyzésére irányuló eljárásban jogi képviselet kötelező.

Szavazás: igen	2541 tul. h.
nem	0
tartózkodik	0

8. napirendi pont: Közös területek (folyosó, udvar, lépcsőházak) rendje, tűzvédelmi előírás szerinti átjárhatósága, belső homlokzat egységének és a ház állagának megőrzése
Közös képviselő elmondja, hogy többen jelezték az elmúlt időszakban, hogy nem elégedettek a ház képevel és azzal hogy a tulajdonosok a felújításoknál nem veszik figyelembe a belső homlokzat egységét. A frissen elkészült harmadik emeleti függőfolyosó egyik lakásánál a folyosó felújítás után kerül kicserélésre egy ajtókeret, melynek más lesz a profilja, mint az új burkolatban kivágott eredeti. A hátsó lépcsőház tele van a lakók holmijaival, takaríthatatlan. A folyosón helyenként nehézkes a közlekedés a virágok miatt. A légkondicionálók vízvezetése nincs mindenhol megoldva. Mindezek figyelem vételével a Közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

2025/8. határozat: A Közgyűlés egyhangúlag úgy határoz, hogy a légkondicionáló berendezések vizét el kell vezetni, nem folyhat sehol sem kifelé, ugyanígy a virágok öntözésénél és a folyosó felmosásánál is kerülni kell a lefolyó vizet. A belső homlokzat szín és formavilágát meg kell őrizni (nyílászárók, falak), általánosan vigyázni kell a ház állagára, különösképpen a felújított részekre (folyosó, tető). Ahol felújításnál sérül a közös terület, a tulajdonos köteles helyreállítani. A hátsó lépcsőházból mindenki vigye el a holmiját. A közlekedő útvonalakat (folyosók, lépcsők) szabadon kell hagyni a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően.

Szavazás: igen	2541 tul. h.
nem	0
tartózkodik	0

9. napirendi pont: Egyebek...

Egyéb napirendi pont alatt az alábbi merült fel:

Tulajdonosok közül többen nagyon szeretnék a lépcsőház festését és mázolását. Közös képviselő elmondja, hogy a folyosó felújítás törlesztése miatt, erre most csakis külön befizetésből tudna sor kerülni. A Közgyűlés felkéri a közös képviselőt, hogy kérjen újra árajánlatot a lépcsőház festésére tájékoztató jelleggel, hogy a tulajdonosok mérlegelni tudják a lehetőséget.

Mivel egyéb napirendi pont alatt más kérdés nem merült fel, így a levezető elnök megköszönte a részvételt és a közgyűlést berekesztette.

kmf.

Levezető elnök

Levezető elnök

Jegyzőkönyv vezető

Jegyzőkönyv vezető

Hitelesítő

Hitelesítő

Hitelesítő

Hitelesítő