

Közigyűlési jegyzőkönyv

Készült 2025. november 26-án a 1078 Budapest, Marek József u. 40. szám alatti társasház **megismételt közgyűlésén**, a 1078 Budapest, Marek József u. 40. társasház udvarán.

Jelen vannak a jelenléti íven megnevezett tulajdonosok vagy meghatalmazottjaik, összesen 2.503/10.000 tulajdoni hányad.

A közgyűlés napirendi pontjai:

1. A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, valamint két fő jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása a tulajdonosok közül.
2. A 2024. évi beszámoló ismertetése, határozathozatal.
3. A méretlen elektromos hálózat felújításával kapcsolatos kérdések megvitatása, határozathozatal.
4. Közös képviselő megerősítése, ingatlan-nyilvántartási bejelentés és bejegyzési engedély, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A. § és 55/B. § szakasza szerinti kötelezettség teljesítése érdekében. - határozathozatal
5. Az SZMSZ módosítás szükségessége, határozathozatal.
6. Beszámoló a 2025. év eddig eltelt időszakáról, az ez évi költségvetés bemutatása, megvitatása, határozathozatal.
7. Egyéb kérdések. (határozat nem hozható)

1. Napirendi pont

A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, valamint két fő jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása a tulajdonosok közül.

A közös képviselő megállapította, hogy a közgyűlés 2.503/10.000 tul. hányad részvételi aránnyal határozatképes és kérte a közgyűlést, hogy válasszák meg a levezető elnököt, jegyzőkönyv-vezetőt, valamint két fő jegyzőkönyv hitelesítőt a tulajdonosok közül.

2025/11/01. számú határozat: A közgyűlés megválasztotta levezető elnöknek és jegyzőkönyv-vezetőnek Veizer Pétert, , a jegyzőkönyv hitelesítőnek pedig Vincze-Boskó Krisztiánt és Jelenfi István Márkot.

A közgyűlés a határozatot egyhangúlag elfogadta.

2. Napirendi pont

A 2024. évi beszámoló ismertetése, határozathozatal.

Nem volt a ház életében rendkívüli esemény. Minden a tervek szerint alakult. Év közben kifizetésre került az elmaradt kezelési díj, valamint a méretlen elektromos hálózat tervezése, engedélyeztetése. Tovább növekedett a ház megtakarítása.

Összesen fél millió forint volt év végén a be nem fizetett közös költség. Ez teljesen elfogadható mértékű.

A fszt. 4. tulajdonosa engedélyt kapott, hogy almérőt telepítsen a ház mért elektromos hálózatára. Erről a korábbi közgyűlésen beszéltünk. Készült egy érintésvédelemmel ellátott csatlakozó doboz, amiben egy digitális fogyasztásmérő is van. Havonta megtörténik a leolvasás és évente készül egy elszámolás. A fogyasztás ellenértékét a tulajdonos a ház számlájára befizeti.

Veizer

Több tulajdonos is kérte, hogy az elszámolás után legyen látható, mekkora befizetést kell teljesítenie a fszt. 4. tulajdonosának. Szeretnék látni, hogy nem a ház fizeti az ő fogyasztását.

A pincében volt egy komolyabb csőtörés. Elhárították a hibát, de a sok évvel ezelőtti pince feltöltés és lebetonozás miatt a kifolyt víz felszáradására hetekig kellett várni. A másik komoly gond, hogy a feltöltés miatt nem lehet a pincében felegyenesedni. Így a hibák javításakor többnyire le kéne feküdni a padlóra, ami, ha vizes, senki nem vállalja be. Egyébként pedig félig térdelve az ember feje fölé emelt kézzel kéne a munkát végezni. Ezt sem vállalja senki. Ezzel, mármint a pincei csőhálózattal és annak cseréjével, javításával még sok gond lesz.

A biztosítási szerződést a ház az Alfánál felmondta. Magas is volt a díj és nem kapott a képviselőt megfélemlítő tájékoztatást a káreseményekkel kapcsolatban külön kérésre sem.

A takarítással kapcsolatban elég sok jelzés érkezett, hogy nem megfelelő.

Az ügyvédi, ügyviteli díjak a hátralékosokkal kapcsolatos eljárások költsége. Ezek a költségek a hátralékos tulajdonosokra maradéktalanul kiterhelésre kerülnek. A teljes tulajdonosi hátralék 501 ezer forint volt év végén és ez még tovább csökkent azóta.

A levezető elnök megállapította, hogy a második napirendi pont tekintetében a közgyűlés határozatképes.

2025/11/02. számú határozat: A közgyűlés a beszámolót elfogadta a közös képviselőt számára a jóváhagyást az elvégzett munkája tekintetében megadta.

A közgyűlés a határozatot egybehangzó igen szavazattal elfogadta.

3. Napirendi pont

A méretlen elektromos hálózat felújításával kapcsolatos kérdések megvitatása, határozathozatal.

A levezető elnök megállapította, hogy a harmadik napirendi pont tekintetében a közgyűlés határozatképes.

A házban többször volt elektromos hiba a méretlen hálózaton. A méretlen hálózat cseréjére úgy nincs esély, hogy hosszú évek alatt a tulajdonosi közösség összegyűjti a pénzt. Ha kiírnak pályázatot a méretlen hálózat cseréjére, akkor a ház azon részt tud venni, de oda is kell az önrész és előfinanszírozni kell. Marad még a célbefizetés, mint a költségek megteremtésére a lehetőség vagy, ha az nem megy, akkor a hitelfelvétel vagy ezek kombinációja. Aki a célbefizetést tudja részben vagy egészben teljesíteni, az részben vagy egészben mentesül a hitelfelvétellel járó terhektől. Egyébként jelenleg a társasházaknak kb. 3,5 %-os államilag támogatott kamatozású hitel felvételre van lehetőségük. Ami az első öt évben a kamat 70 %-ának az átvállalását, a második öt évben a kamat 35 %-ának az átvállalását jelenti. A tizedik évtől pedig üzleti alapú a hitel kamata.

Máshogy nem fog menni a felújítás, csak úgy, hogy célbefizetést kell meghatározni a befizetés véghatáridejével. A határidőt követően aki részben vagy egészben nem teljesítette a célbefizetést, a számára meghatározott teljes vagy maradvány összeg erejéig pedig fel kell venni a támogatott kamatozású hitelt. A hitelfelvétel nem jár jelzálog bejegyzéssel.

Tudni kell azt is, hogy a hitelt bármikor le lehet zárni. Ha valaki úgy dönt, hogy a hitel futamidejének a végét nem várja meg, ki akarja fizetni a rá eső részt, azt bármikor megteheti. Ennek egy egyszeri ügyintézési díja van, ami 50 ezer forint körüli összeg.

Ha valaki rendelkezik lakástakarékkal, akkor az is beszámítható a célbefizetés összegébe. A bank felé az igazolást a közös képviselő állítja össze.

Mi történik akkor, ha valaki nem tudja a részét fizetni?

Ugyanúgy kell kezelni, mint a közös költség hátralékot.

Nem kerül jelzálog az ingatlanra?
Nem, jelzálogot nem tesznek a házra.
Mi a buktató?

Ha a ház egyáltalán nem fizet, tönkremegy. Ennek igen kicsi az esélye. Eleve úgy kell meghozni a hitelfelvétellel kapcsolatos döntéseket, hogy a legkisebb teher legyen a tulajdonosokon. Ezzel kapcsolatban a következő közgyűlésen kell majd döntést hozni. Azon a közgyűlésen remélhetőleg többen lesznek, akkor minden részletet külön megvitatunk.

A méretlen elektromos hálózat cseréjéhez elkészültek a tervek és az engedélyt is megkaptuk. Kértünk be árajánlatot is. Jelen pillanatban 37 millióról szól a legkedvezőbb és közel 50 millióról a legdrágább. A tervek és az árazatlan költségvetés mindenkinek kiküldésre került. Ennek alapján, aki tud, kérjen be ajánlatot. Még bőven van idő, hogy a kivitelezőt kiválasszunk.

2025/11/03. számú határozat: A közgyűlés úgy határozott, hogy a tulajdonos közösség célbefizetéssel kívánja a méretlen elektromos hálózat cseréjére a pénzt előteremteni. A célbefizetés mértéke összesen 35 millió forint. A célbefizetést a tulajdonosoknak 2026. március 31-ig kell teljesíteni. Aki részben vagy egészben a tulajdoni hányada arányában rá kirótt célbefizetést nem tudja teljesíteni, a számára előírt összeg mértékéig a társasházak számára biztosított kamattámogatott hitelt kell felvenni.

A határozatot a közgyűlés egy tartózkodás mellett, Dvornik Ferenc, 135/10.000 tul. hányad, 2.368/10.000 tulajdoni hányad igen szavazatával elfogadta.

Amennyiben pályázat kerül kiírásra, azon a ház részt vesz. Ha nyer a közösség, akkor a felújítást elszámoljuk a pénz pedig a ház számláján marad, hiszen a pályázati rendszer utófinanszírozású.

A célbefizetésre végül is addig van idő, amíg a banki hitelfelvételre sor nem kerül. Mind az utolsó napig a célbefizetésre a lehetőség nyitva áll.

A lakások elektromos hálózatát csak a mérőóra utáni első kismegszakítóig érinti.

4. Napirendi pont

Közös képviselő megerősítése, ingatlan-nyilvántartási bejelentés és bejegyzési engedély, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A. § és 55/B. § szakasza szerinti kötelezettség teljesítése érdekében. - határozathozatal

A levezető elnök megállapította, hogy a negyedik napirendi pont tekintetében a közgyűlés határozatképes.

2025/11/05. számú határozat: A közgyűlés 2.503/10.000 tulajdoni hányad egybehangzó igen szavazata mellett, tartózkodás és nem szavazat nélkül feltétlenül és visszavonhatatlanul felhatalmazza és egyben megbízza Veizer Péter egyéni vállalkozó (székhely: 1089 Budapest, Visi Imre utca 14., nyilvántartási száma: 58310621, adószám: 45725908-1-42, elektronikus elérhetőség: molaribt@gmail.com, telefonos elérhetőség: +36 70 369 7709) közös képviselőt, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) módosított rendelkezéseinek megfelelően a társasházak tisztségviselőinek nyilvántartásába történő bejegyzését teljesítse. A tisztség keletkezésének időpontja 2016 szeptember 30., a megválasztás határozatlan időre szól.

A közgyűlés megerősíti a Budapest VII. kerület Marek József u. 40. sz. alatti Társasház (székhely: 1078 Budapest, Marek József u. 40., hrsz.: 33341) Veizer Péter egyéni vállalkozó közös képviselői megbízását, és feltétlenül és visszavonhatatlanul felhatalmazza, hogy a szükséges dokumentumokat és igazolásokat a Földhivatal részére a törvényi előírásoknak megfelelően készítse elő és nyújtsa be.

Veizer

A közgyűlés elfogadja, hogy a tisztségviselő bejegyzéséhez szükséges adatokat (név, cím, elektronikus elérhetőség stb.) a Földhivatal részére továbbítsa. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a szükséges további adminisztrációs feladatok ellátására, ideértve az adatváltozások bejelentését is.

5. Napirendi pont

Az SZMSZ módosítás szükségessége, határozathozatal.

A levezető elnök megállapította, hogy az ötödik napirendi pont tekintetében a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlésen nagy valószínűséggel nem lehet az SZMSZ-t megvitatni és elfogadni, mivel nem szokott megjelenni annyi tulajdonos, hogy a szavazás érvényes legyen. Ezért inkább írásos szavazásra kell bocsájtani a tervezetet. Akinek módosítási javaslata van, az írásban jelezze. Azzal újabb kört lehet futni, majd visszaérkezési határidő megjelölésével ki kell adni egy szavazólapot. A szavazólapon leadott szavazatokat összesítve lehet az SZMSZ-t elfogadni.

2025/11/06. számú határozat: A közgyűlés úgy döntött, hogy a Társasház SZMSZ-ét írásban kívánja megszavazni. Az SZMSZ módosítására tett javaslatokat 2026 március 31-ig az írásos szavazólappal együtt a közös képviselő felé vissza kell juttatni. Amennyiben legalább 10 % tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos az SZMSZ egy adott részének módosítására tesz javaslatot a megjelölt részt újból szavazásra kell bocsájtani. Amennyiben újabb módosító javaslat nem érkezik az SZMSZ-t elfogadottnak kell tekinteni.

A közgyűlés a határozatot ellenvetés és tartózkodás nélkül elfogadta.

6. Napirendi pont

Beszámoló a 2025. év eddig eltelt időszakáról, az ez évi költségvetés bemutatása, megvitatása, határozathozatal.

A levezető elnök megállapította, hogy a közgyűlés a hatodik napirendi pont tekintetében határozatképes.

A ház takarékosan, különleges események nélkül működik. Nincs szükség a közös költség emelésre, folyamatosan növekszik a ház megtakarítása. A közüzemi költségek ugyanazok maradtak, mint korábban. A takarításon, a képviselőten, a bank költségen és a biztosítási díjon kívül más költség nincs. Kevés a meghibásodás a házban, így a karbantartás sem kerül sokba.

A szemetes és környéke folyamatosan rendetlen. A szálláshely szolgáltatók által kiadott lakásokból nagyon sok szemét jön le, ráadásul össze-vissza dobják bele a szemetet a tárolókba. Gyakran a szelektívben van a kommunális hulladék.

A takarítók nem igazán végezték jól a dolgukat. Hiába olcsók, szükség szerint váltani kell.

Vincze-Boskó Krisztián: A rövidtávú szálláshely szolgáltatóknak emeljük meg a közös költséget a többlet takarítási díj miatt.

2025/11/07. számú határozat: A közgyűlés a 2025-ös év eddig eltelt időszakáról a beszámolót elfogadta, megállapította, hogy a közös költség fizetési kötelezettségen nem kell változtatni, kivéve a rövidtávú szálláshely szolgáltatást nyújtó ingatlanok esetében, ahol a többlet takarítás és többlet kukahasználat miatt 2.000 Ft/ ingatlan plusz költség térítést kell előjegyezni.

Ujász

A határozatot a közgyűlés ellenvetés és tartózkodás nélkül, egybehangzó szavazattal elfogadta.

7. Napirendi pont

Egyéb kérdések. (határozat nem hozható)

A megjelent tulajdonosok a kamera kihelyezéssel kapcsolatos tájékoztatót kérték. Jelenleg a fszt. 4. tulajdonosa üzemeltet egy kamerát, ami a saját tulajdonú ingóságainak biztonságát szolgálja. Nem a ház a kezelője. Alapvetően, ha valamilyen negatív esemény történik a házban és a kamera látószögébe kerül az elkövető, akkor segíteni tud a felvétel a további eljárásokban.

A kapubejárónál jó lenne a vakolatot víz kiválasztó vakolatot pótolni.

A következő közgyűlés 2026. áprilisában legyen.

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök a közgyűlést 19 óra 09 perckor berekesztette.

A Közgyűlés határozata(i) ellen, amennyiben az Alapító Okirat vagy más jogszabály rendelkezéseit sértik a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz keresettel lehet fordulni.

Budapest, 2025. november 26.



levezető elnök, jkv. vezető



jkv. hitelesítő



jkv. hitelesítő