

# KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a 1077 Budapest Bethlen Gábor utca 9. számú társasház 2024. május 13-án megtartott éves elszámoló közgyűlésén.

**Jelen vannak:** a tulajdonosok 5.911 /10. 000 tulajdoni hányada 59,11 % a mellékelt jelenléti ív szerint.

**Felvéve:** A társasház udvarán.

**Tárgy:** A Budapest, VII. Bethlen Gábor utca 9. számú Társasház Meghívó Szerinti Napirendi pontokra meghirdetett éves elszámoló közgyűlése.

A közös képviselet nevében Nagy Andrea üdvözlí a megjelent tulajdonosokat. Köszönti az önkormányzati tulajdon képviseletében Lévai Zsuzsannát. Megállapítja, hogy a meghirdetett közgyűlés határozatképes, így 2024. május 13-án 17.40 órakor megnyitja az ismételt közgyűlést.

A közgyűlés egyhangúan hozzájárul a hangfelvétel készítéséhez a jegyzőkönyv megírásához.

**Napirendi pont:**

- a.) Hangfelvétel készítése
- b.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása
- c.) Hitelesítők megválasztása
- d.) Napirendi pontok elfogadása

1. *2023. évi elszámolás és rezsi csökkentésből adódó megtakarítás. Határozathozatal*
2. *A pincei szennyvíz alapvezeték és a pincei víz-alapvezeték felújítása, Hitefelvétel. (Határozati javaslat a közgyűlési anyag melléklete)*
3. *Indulás az Erzsébetvárosi önkormányzat által kiírt 2024. évi társasházi felújítási pályázaton Szennyvízvezeték felújítással. Határozathozatal*
4. *2024. évi költségvetés. Határozathozatal*
5. *Számvizsgáló Bizottság aktualizálása (Vörös Lászlóné lemondása miatt) Határozathozatal*
6. *Részvétel a „Tiszta utca rendes ház 2024.” pályázaton. Határozathozatal*
7. *Egyéb. (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)*

**Napirend:** Tisztségviselők megválasztása

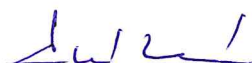
**A közgyűlés az alábbi tisztségviselőket választja meg:**

Levezető elnöknek:	Nagy Andrea	Közös képviselet
Jegyzőkönyv vezetőnek:	Nagy Andrea	Közös képviselet

(Igen 5911/10000 th; Nem 0/10000 th; Tartózkodott 0/10000 th.)

Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Rakovics Zsófia és Dr. Kulcsár István tulajdonosokat választják meg.

(Igen 5911/10000 th; Nem 0/10000 th; Tartózkodott 0/10000 th.)



## Napirendi pontok elfogadása

A napirendi pontok elfogadása egyhangú.

(Igen 5911/10000 th; Nem 0/10000 th; Tartózkodott 0/10000 th.)

### 1. napirendi pont 2023. évi elszámolás. Határozathozatal

Nagy Andrea elmondja, hogy a közgyűlési meghívóval a tulajdonosok kézhez kapták a 2023. év elszámolását is.

Mivel a 2023. évi víz-csatorna díj előirányzat jóval nagyobb volt, mint a tényleges fogyasztása 2023. évben, ezért a különbözetet a vízárával nem rendelkező ingatlanok tulajdonosai részére jóvá kell írni a folyószámlájukon. Ez egyszeri 1693,-/m<sup>2</sup> jóváírást jelent. Rakovics Zsófia, Vörös Lászlóné és André Ferenc Számvizsgáló Bizottsági tagok átnézték a könyvelést és a számlákat.

#### 1/2024. (2024.05.13.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a 2023. évi elszámolást elfogadja, úgy hogy a vízárával nem rendelkező ingatlanok tulajdonosainak egyszeri 1.693,-/m<sup>2</sup> költséget jóvá kell írni a folyószámlájukon.

A 2023.évi rezsicsökkentésből adódó megtakarítás a társasház számláján marad.

(Igen 5911/10000 th, Nem 0/10000 th, Tartózkodott 0/10000 th)

### 2. napirendi pont: A pincei szennyvíz alapvezeték és a pincei víz-alapvezeték felújítása, Hitelfelvétel. (Határozati javaslat a közgyűlési anyag melléklete)

Nagy Andrea tájékoztatja a Tulajdonosokat a gyakorlatilag tarthatatlan állapotokról, és kéri a Tulajdonosok együttműködését abban, hogy a halaszthatatlan felújítások elvégzését támogassák. Megkéri Szíj Edinát a Hitelstúdió megbízottját, hogy mondja el a beruházáshoz szükséges hitelkonstrukciós lehetőségeket.

Szíj Edina: A tervezett beruházások összegével a Társasház nem rendelkezik, így szükség van a bankhitelre. Ilyen típusú hitel igénybevételével valósult meg a korábbi tetőfelújítás is. A hitel a 12/2001-es kormányrendelet által kamattámogatott konstrukció, melyben a választott futamidő alatt a mindenkor kamatok 70 %-át a Magyar Állam támogatásként nyújtja. A hitel adósságszolgálatát a Tulajdonosok emelt közös költség formájában biztosítják. Fontos megemlíteni, hogy továbbra sincsen szükség jelzálog bejegyzésre sem a közös, sem pedig a magántulajdonokra. A hitel biztosítéka a Társasház működése. A hitel folyósítása a munkálatok rész, vagy teljes elkészültségekor, teljesítésigazolással igazolt munka esetén, az önerő megfizetését követően, közvetlenül a vállalkozó felé történik, melyet a Társasház üzemeltetési számlájára rögzített rendelkezések alapján a bank utal.

Szeretnénk lehetőséget adni arra, hogy a Tulajdonosok nyilatkozzanak, hogy a tulajdonukra jutó beruházási részt egy összegben, vagy 5 évi részletben kívánják megfizetni a Társasház felé. Erről a közgyűlés pozitív döntése után, szervezett formában nyilatkozó lapok kerülnek kiosztásra. Az egyösszegű befizetéseknek a hitelkérelem banki beadásáig meg kell érkezniük a Társasház számlájára. A fizetési módok között a futamidő alatt változtatni nem lehet.



**2/2024 (2024. 05.13.) sz. Határozat**

A közgyűlés úgy határoz, hogy:

- a) a Társasház közös tulajdonát képező víz alapvezetékek, és a strangelzárók cseréje, valamint a csatorna alapvezetékek cseréje felújítási munkálatait elvégzi, melyre az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft. árajánlatát fogadják el összesen, bruttó 12.484.441,- Ft értékben.
- b) Az „a)” pont szerinti beruházás költségéből, a Társasház minimum a beruházási összeg 10 %-át önerőként, a fennmaradó részt, de maximum 12.484.441,- Ft-ot hitelből finanszíroz, melyet az OTP Banktól kíván igénybe venni. A konstrukció forint alapú, államilag kamattámogatott, Thermo/Stílus elnevezésű, cash-flow alapú hitel. Futamidő: 60 hónap.
- c) A beruházás, és a hitelügylet lebonyolításával a Társasház vezetését ellátó Bree Szolgáltató Kft.-t – melynek ügyvezetője Nagy Andrea - bízta meg a Társasház. A megbízás határozatlan idejű. A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház közös képviselőjét, hogy az OTP hitelhez szükséges, a finanszírozó által kért okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, a biztosítékokat rendelkezésre bocsássa, a kapcsolódó kivitelezői / vállalkozói szerződés(ek)e)t, és a kölcsönszerződést aláírja.
- d) A Tulajdonosoknak lehetősége van a pozitív közgyűlési döntést követően 2024.06.15-ig nyilatkozni arról, hogy milyen módon (egyösszegben vagy 5 évi részletben) kívánják megfizetni a tulajdonukra jutó beruházási összeget a Társasház felé. Amely tulajdonos a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, annak az 5 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül terhelésre a közös költség folyószámláján (célbefizetés). 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 várhatóan 2024. június 15. Amennyiben a közös képviselő által megadott időpontig a vállalt befizetés nem érkezik meg a Társasház számlájára, úgy az 5 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül terhelésre a tulajdonosi közös költség folyószámlán.
- f) Határozatba foglalják, hogy azok a lakástulajdonosok, akik a finanszírozásban részt vesznek, - tehát nem egy összegben fizetik meg a rájuk jutó beruházási hitelösszeget, - vállalják a megemelt közös költségük fizetését a hitel futamidejére. A közös költség megemelésének összege – a tulajdonosi nyilatkozattételeket követően, - várhatóan 2023.07.01.-től lakásonként eltérő Ft/hó, ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát. A közös költség emelés összege 5 évre: 158,- Ft / m<sup>2</sup> / hó
- g) A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a Tulajdonosokra eső hitelrész közös költségként behajtható.
- h) A Társasház vállalja, hogy OTP Banknál vezetett üzemeltetési (11707024-20393997) számlán bonyolítja a felújítással és hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

**(Igen 5911/10000 th, Nem 0/10000 th, Tartózkodott 0/10000 th)**

**3. napirendi pont: Indulás az Erzsébetvárosi önkormányzat által kiírt 2024. évi társasházi felújítási pályázaton Szennyvízvezeték felújítással. Határozathozatal**

### 3/2024 (2024. 05. 13.) Határozat

A Budapest VII. kerület **Bethlen Gábor utca 9.** szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) **5911/10000** szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 74/2024. (II.06.) számú határozatával elfogadott, 2024. évi Társasház Felújítási Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás), a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a felújítási munka megnevezése : **szennyvíz alapvezeték felújítás**
- Pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt aláhúzni, csak egy pályázati típus jelölhető meg) **rendeltetést gátló** / gázkizárt / általános
- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: **7.332.241,-** Ft azaz **Hétmillióháromszázharminckettőezerkettőszáznegyvenegy** forint;
- a kért támogatás összege: **4.500.000,-** Ft, azaz **Négymillióötszázezer** forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg) A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti. A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszedési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére. A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

**(Igen 5911/10000 th; Nem 0/10000 th; Tartózkodott 0/10000 th.)**


### 4. napirendi pont: 2024. évi költségterv. Határozathozatal

Nagy Andrea elmondja, hogy a 2024. évi költségvetést érinti a szennyvízalapvezeték és az alapvezeték pályázati munkája. A közös költség emelés 2024. június 1-től javasolt, hogy a beruházási munkák a megvalósulhassanak pályázati lehetőséggel, valamint hitelből. A takarítási díjat nem emeli a közösség, mert nem elégedettek a takarító munkájával.

### 4/2024. (2024.05.13.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy dönt 2024. évi költségtervet a közgyűlés elfogadja. Ennek alapján az alap közös költség előirányzata, mely a hitel törlesztéséhez szükséges összeget is tartalmazza, és 2024. június 1-től lép hatályba; vízórák lakások esetén:  $350,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + 65,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + 93,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = \underline{508,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}} + 180,- \text{ Ft/hó}$  technikai vízdíj, míg a nem vízórák ingatlanokra vonatkozóan  $350,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + 65,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + 93,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = \underline{508,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}} + 150,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = \underline{758,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}}$  változik a közös költség.

**(Igen 5911/10000 th, Nem 0/10000 th, Tartózkodott 0/10000 th)**





**5. napirendi pont: Számvizsgáló Bizottság aktualizálása (Vörös Lászlóné lemondása miatt)**  
**Határozathozatal**

Vörös Lászlóné tulajdonos lemondott a Számvizsgálói Bizottsági tagságáról és kérte, hogy a közgyűlés válasszon helyette másik tagot. Rehák Szilvia tulajdonost javasolták helyette.

**5/2024. (2024.05.13.) sz. Határozat**

**A közgyűlés úgy dönt, hogy Rehák Szilvia tulajdonost választják meg számvizsgáló bizottsági tagnak és egyúttal Vörös Lászlóné tagsága megszűnik.**

**(Igen 5911/10000 th, Nem 0/10000 th, Tartózkodott 0/10000 th)**

**6. napirendi pont: Részvétel a „Tiszta utca rendes ház 2024.” pályázaton.**  
**Határozathozatal**

A társasház indul indulni szeretne a „Tiszta utca rendes ház 2024.” pályázatán, melybe kötelezően elvégzendő feladatként

- a guruló szemét, eb ürülék összegyűjtése
- útpadka menti takarítás
- járda vizes takarítása legalább havi 2 alkalommal,
- járda zöldsáv és útpadka gyom-mentesen tartása,

Nem kötelező, de bírálati előnyt jelentő szempontok – egyszeri pontszámmal értékelt feladatok:

- graffiti- és matrica mentesítés a ház falán, a ház előtt található oszlopokon,
- zöldfelület, fasori sáv öntözése (adottságoktól függő, amennyiben van ilyen)
- egyedi felajánlás szerinti feladatok elvégzése, pl.: fertőtlenítés, környezetkímélő, klórmentes biológiailag lebomló szerek használatával, nagynyomású járdamosás.

**6/2024 (2024.05.13.) Határozat**

**A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy indul a 2024. évi Erzsébetvárosi Önkormányzat által meghirdetett „Tiszta utca rendes ház 2024.” pályázaton és elfogadja a pályázati feltételeket, valamint felhatalmazza a közös képviseletet a pályázat lebonyolítására.**

**(Igen 5911/10000 th; Nem 0/10000 th; Tartózkodott 0/10000 th.)**


**7. napirendi pont: Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)**

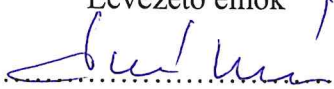
Tulajdonosi kérésként hangzik el:

- I. 14-15. Máltai Szeretet Szolgálat felé menjen levél, valamint kérjen ismételt bérlemény ellenőrzést a közös képviselet.
- A klímák elhelyezése továbbiakban is a padlástérben helyezhetőek el.

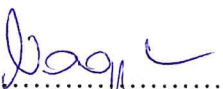
A közös képviselet a fenti kérdésekben, lehetőség szerint intézkedik.

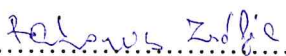
A levezető elnök megköszöni a részvételt, és 18.10-kor bezárta a közgyűlést.

  
.....  
Levezető elnök

  
.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő

K.M.F.

  
.....  
Jegyzőkönyv vezető

  
.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő