



**Hársfa u. 26. Társasház
KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV**

A közgyűlés időpontja:

2025.07.14. hétfő 13:30 óra

Helye:

1062 Budapest, Bajza u. 26. képvisleti iroda

Jelen vannak: tulajdonosok jelenléti ív szerint

képviselő részéről: Szilber Szilvia közös képviselő

Szilber Szilvia társasházkezelő megállapítja, hogy 13:30-kor a jelenlévők aránya 9500/10000 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes.

Ezt követően a közgyűlést megnyitja, majd ismerteti a napirendet.

1. Napirendi pont: A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása

Szilber Szilvia megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelenlévők tulajdoni hányada 9500/10000.

1/2025. (07.14.) Közgyűlési határozat:

A 1074 Hársfa u. 26. (hrs.: 33693) társasház közgyűlése 9500/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy:

levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek: Szilber Szilviát

jegyzőkönyv hitelesítőnek: Kesselring Mátyást FSZ/9/a

jegyzőkönyv hitelesítőnek: Goldengur Igor I/12

választja meg.

2. Napirendi pont: Napirend elfogadása, hozzájárulás hangfelvétel készítéséhez - határozathozatal

Szilber Szilvia kiegészítése a napirendhez: Hangfelvétel nem a teljes közgyűlésről készül, hanem a határozatok szövegéről és szavazásban résztvevő tulajdoni hányadokat rögzíti, valamint azokat a tulajdonosi hozzászólásokat, amit külön jeleznek, hogy kéri jegyzőkönyvbe venni.

Szilber Szilvia megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelenlévők tulajdoni hányada 9500/10000.

2/2025. (07.14.) Közgyűlési határozat:

A 1074 Hársfa u. 26. (hrs.: 33693) társasház közgyűlése 9500/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy meghirdetett napirend szerint zajlik a közgyűlés és a jegyzőkönyv vezetés hangfelvétel útján történik.

Napirend:

1. Tisztségviselők megválasztása - határozathozatal.
2. Napirend elfogadása, hozzájárulás hangfelvétel készítéséhez- határozathozatal.
3. Szilber Házak Ingatlankezelő Kft. közös képvisleti megbízásának megerősítése- határozathozatal.
4. Tájékoztatás a társasház pénzügyi helyzetéről, közüzemi átírások, egyenlegek helyzete és közös képviselő megbízása 2025.01.01-től való újrakönyvelésével- határozathozatal.

Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető
Szilber Szilvia

Jegyzőkönyv hitelesítő
Kesselring Mátyás

Jegyzőkönyv hitelesítő
Goldengur Igor

5. Döntéshozatal az előző közös képviselővel szembeni kárigény érvényesítéséről, polgári és büntetőeljárás megindításáról a szükséges jogi eljárások megindítása ügyében és ügyvédi megbízásra felhatalmazás - határozathozatal.
6. Közös képviselet felhatalmazása a végrehajtóval és a Fundamentával való egyezség megkötésére a tartozás átütemezése érdekében- határozathozatal.
7. 2025. éves felújítási javaslatok- határozathozatal.
8. Döntés rendkívüli célbefizetésről- határozathozatal.
9. Közös költség megállapítása- határozathozatal.
10. Felújítási alap létrehozása- határozathozatal.
11. 2025. éves költségvetési terv elfogadása- határozathozatal.
12. Számvizsgáló választása vagy külső gazdasági ellenőrzést segítő személy megbízása - határozathozatal
13. Egyéb - határozathozatal nélkül

3. Napirendi pont: Szilber Házak Ingatlankezelő Kft. közös képviseleti megbízásának megerősítése - határozathozatal

Szilber Szilvia kiegészítése a napirendhez: A 9/A/2025 (03.27.) határozat alapján jött létre a Szilber Házak Ingatlankezelő Kft. megbízása.

Szilber Szilvia megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelenlévők tulajdoni hányada 9500/10000.

3/2025. (07.14.) Közgyűlési határozat:

A 1074 Hársfa u. 26. (hrsz.: 33693) társasház közgyűlése 9500/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a Szilber Házak Ingatlankezelő Kft - képviseletében Szilber Szilvia ügyvezető- közös képviselői megválasztását megerősíti és felhatalmazza Goldengur Igor tulajdonost, hogy a meghívóhoz csatolt társasházkezelői megbízási szerződést 8 napon belül aláírja.

4. Napirendi pont: Tájékoztatás a társasház pénzügyi helyzetéről, közüzemi átírások, egyenlegek helyzete és közös képviselet megbízása 2025.01.01-től való újrakönyveléssel - határozathozatal

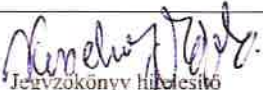
Szilber Szilvia kiegészítése a napirendhez: A társasház előző közös képviselője nem elérhető. Sem e-mailes sem tértivevényes levelek útján nem sikerült vele kapcsolatot teremteni, az iratátadásra vonatkozó felszólítást nem vette át.

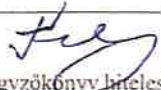
A szolgáltatók átírásakor az OTP Bank arról tájékoztatta képviseletünket, hogy a társasház bankszámláján 14,5 millió Ft-ot meghaladó inkasszó van és a bankszámlához való hozzáférést csak az inkasszó törlése esetén tudja engedélyezni.

Az végrehajtást kezdeményező végrehajtó arról tájékoztattott, hogy a Fundamenta a tartozás jogosultja.

A Fundamenta felkeresését követően arról kaptunk tájékoztatást, hogy Dr. Borsik Ildikó (FreeB Group Kft.) előző közös képviselő 2019-ben 11 millió Ft állami támogatott hitelt vett fel a társasház nevében, aminek törlesztése a társasházi bankszámla alacsony egyenlege miatt nem történt meg határidőben, ezért 2022-ben a Fundamenta részéről felmondásra került. A felmondást követően végrehajtás indult, mely során többször kisebb összegek levonása történt a társasház számlájáról, azonban a tartozás jelenleg is meghaladja a 14,5 millió Ft-ot a tőkére rakódó kamatok és késedelmi díjak miatt.


Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető
Szilber Szilvia


Jegyzőkönyv hitelesítő
Kesselring Máttyás


Jegyzőkönyv hitelesítő
Goldengur Igor

8. Napirendi pont: Döntés rendkívüli célbefizetésről - határozathozatal.

Szilber Szilvia kiegészítése a napirendhez:

A társasháznak 1,5 millió Ft közüzemi tartozása van a víz, csatorna és hulladékszállítás valamint áramdíjak tekintetében.

Szükséges 3.400.000 Ft célbefizetés az eddig ismert (alábbi táblázatban felsorolt) tartozások rendezéséhez és várható kiadások finanszírozásához.

A későbbiekben javasoljuk 3-6 havi működési tartalék (1.050.000- 2.100.000 Ft) befizetését a likviditás biztosítása érdekében.

Tekintettel a bankszámlán lévő inkasszóra, a befizetéseket készpénzben célszerű teljesíteni, hogy az alábbi számlák rendezése valósulhasson meg és ne a Fundamenta hitel inkasszóra szedje be a végrehajtó.

2025.07.01-ig ismert tartozások (a Fundamenta VH-n kívül!)

közüzemi díjak	1 500 000
közös képviseleti díj április május június 3* 177.800 Ft	533 400
jogi tanácsadás 1 óra	50 800
eHáz rendszerhasználat	25 146
összesen:	2 084 200 Ft

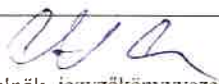
egyéb várható kiadások

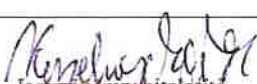
ügyvédi megbízás - keresetindítás és perfelvétel	508 000
közös képviselet óradíjas (16.000 Ft + ÁFA, azaz 20.320 Ft/óra) feladataira éves ráfordítás 40 óra (becslés)	812 800
összesen:	1 320 800 Ft

Szilber Szilvia megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelenlévők tulajdoni hányada az Önkormányzati tulajdon képviselőjének távozását követően 6718/10000.

8/2025. (07.14.) Közgyűlési határozat:

A 1074 Hársfa u. 26. (hrsza.: 33693) társasház közgyűlése 6718/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a társasház szolgáltatók felé való tartozásainak rendezése és a várható kiadások fedezése és a társasház alapvető működésének fenntartása érdekében 3.400.000 Ft azaz Hárommillió-négyszázezer forint célbefizetést határoz meg, ami a 734 m² figyelembevételével 4.632 Ft/m² díj, melyet a tulajdonosok a külön tulajdonok területének arányában kötelesek befizetni 2025.08.31-ig a képviselet által megnyitott társasházi pénztárba.


Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető
Szilber Szilvia


Jegyzőkönyv-áttekinő
Kesselring Máttyás


Jegyzőkönyv-áttekinő
Goldengur Igor

13. Egyéb - határozathozatal nélkül

A tulajdonosok jelzik, hogy a pincében van egy folyamatosan csepegő vízcső, kérik, hogy szakemberrel nézessék meg.

Szükséges a borostyán levágásához alpinista szakember, erre a képviselet kérjen árajánlatot.

Homlokzat mosásra kérjenek ajánlatot.

Szilber Szilvia megköszöni a megjelenteknek a figyelmet és az aktív részvételt.

A napirendhez további tulajdonosi hozzászólás nem érkezett.

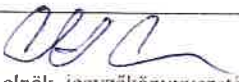
----- A közgyűlés 15:25-kor véget ért -----



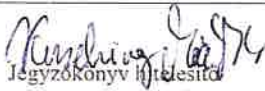
SZILBER HÁZAK
Ingatlankezelő Kft.

1054 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 58. sz. 22.
Adószám 32084722-1-41

Szilber Szilvia
közös képviselő



Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető
Szilber Szilvia



Jegyzőkönyv hitelesítő
Kesselring Máttyás



Jegyzőkönyv hitelesítő
Goldengur Igor