

Közgyűlési jegyzőkönyv  
Budapest, VII. kerület, Madách I. u. 11. sz. Társasház  
-1- oldal

Készült: 2023. február 07-én 16.00 órakor a Budapest VII. kerület Madách u. 11. sz. Társasház közgyűlésén, melynek helyszíne: Budapest VII. kerület, Károly krt. 25. sz., a közös képviseletet ellátó Betiksz Team Kft irodája. Amennyiben a közgyűlés a tulajdonosok hiányában nem határozatképes, úgy a 2003. évi 133.Ttv.37§ 2,3 bekezdése alapján a megismételt közgyűlés az eredetivel azonos napirendi pontokban 2023. február 7.-én 16,15 órakor kerül összehívásra. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

Jelen vannak: 4668/10000

Bányai Istvánné megállapítja, hogy a 2023. február 07.-én 16,00 órára összehívott Közgyűlés nem volt határozatképes.

A megismételt közgyűlés 2023. február 07.-én 16,15 órakor határozatképes.

1. Napirendi pont: Tisztségviselők megválasztására határozathozatal (levezető elnök, ik vezető, ik hitelesítők)

**1/2023/02/07. határozat**

Levezető elnök: Bányai Istvánné (egyhangúlag elfogadva)

4668 % igen Jelenlévők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

Jegyzőkönyv vezető: Major Klára (egyhangúlag elfogadva)

4668 % igen Jelenlévők: 100 %-a	0% nem	0 % tartózkodás
------------------------------------	--------	-----------------

*A határozat érvényes*

Jegyzőkönyv hitelesítők: Dr. Szakács Katalin (egyhangúlag elfogadva)

4668 % igen Jelenlévők: 100%-a	0% nem	0 % tartózkodás
-----------------------------------	--------	-----------------

*A határozat érvényes*

Jegyzőkönyv hitelesítők: Gerő Tiborné (egyhangúlag elfogadva)

4668 % igen Jelenlévők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

**2/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azoknak a meghívóban javasolt sorrendben történő tárgyalását.

4668 % igen Jelenlévők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

2.Napirendi pont: A társasház (2022. 01. 01.- 2022. 12. 31.) elszámolásának ismertetése, elfogadására határozathozatal,  
**BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása**

Szakács Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
jegyzőkönyv vezető

  
levezető elnök

Gerő Tiborné  
jegyzőkönyv hitelesítő

Közigazgatási jegyzőkönyv  
Budapest, VII. kerület, Madách I. u. 11. sz. Társasház  
-2- oldal

**A társasház (2022. 01. 01.- 2022. 12. 31.) elszámolásának ismertetése:**

Bányai Istvánné ismerteti a részleteket. Az SZB-vel napi szinten egyeztet a közös képviselő. Dr Szakács Katalin megkérdezi, hogy a villanyfelújítás hogy áll? Bányai Istvánné elmondja, hogy a tavalyi kgy után megvárta, míg beérkeztek a pénzek (mára csak egy befizetés hiányzik). Ekkor megbízta a kivitelezőt, aki megrendelte az anyagokat, amelyek hatalmas késéssel az év végére érkeztek meg. Így indult el a munka 2023. jan. 09-én, amely rendben halad, kb 3 hónap alatt készül el.

**3/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház 2022. évi elszámolását elfogadja.

4668 % igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

**BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása**

**4/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét jóváhagyja.

4668 % igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

**3.Napirendi pont: 2023. évi költségvetés tervezetének megtárgyalása, határozathozatal.**

Gerő Tiborné ismerteti a részleteket. Gáz, víz, szemét és csatorna díjak nem fognak változni. Áramfogyasztás biztosan jelentősen meghaladja a limitet. A lift-ügyelet, lift és kazán karbantartók, takarítók nagymértékben emelték díjaikat, ez jelentős költségemelkedést okoz a Társasháznak. Bányai Istvánné nem javasolja idén a kktg emelést. Major Klára azt javasolja, mégis tegyünk egy kis emelést, mert az kisebb sokk, mint jövőre egy nagyobb. Szilvássy Attila azt mondja, az infláció hatalmas, ne gyűjtsük előre a pénzt, hanem mikor szükség van rá, fizessük meg a szükséges célbefizetést. Kisling Judit egyetért, hogy így oldjuk meg a kiadásokat.

Tavalyival azonos költségek maradnak:

323.- Ft/ nm vízóra nélküli kktg; 277.- Ft/ nm vízórás kktg; 53.-Ft/ lm3 fűtés

**5/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház 2023. évi költségvetését – az előterjesztés szerinti tartalommal - elfogadja

4668 % igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

**6/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház közös költsége 2023. március 01-től nem változik.

4668 % igen Jelenlevők: 100%-a	0 % nem	0 % tartózkodás
-----------------------------------	---------	-----------------

*A határozat érvényes*

**7/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház fűtési díja 2023. március 01-től nem változik.

4668 % igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

*A határozat érvényes*

*Dr. Szakács Katalin*  
jegyzőkönyv hitelesítő

*Kemény Károly*  
jegyzőkönyv vezető

*21. m.*  
levezető elnök

*Gerő Tiborné*  
jegyzőkönyv hitelesítő

Közzgyűlési jegyzőkönyv

Budapest, VII. kerület, Madách I. u. 11. sz. Társasház

-3- oldal

**4. Napirendi pont:** Társasház elektromos-hálózat és lépcsőház felújítási munkáinak megtárgyalása, határozathozatal (a jelenleg szabálytalanul kukatárolóként használt elektromos helyiség átalakítására nincs szükség abban az esetben, ha az ott lévő, felújításra szoruló elektromos főkapcsolót és annak berendezéseit áthelyezik a pincébe. Az áthelyezés és felújítás költsége cca. 10 millió Ft, ezzel az összeggel a társasház nem rendelkezik

Bányai Istvánné ismerteti, hogy a villanszerelés kivitelezője talált egy lehetőséget, amellyel a ház szempontjából sokkal ideálisabb módon tudják kiépíteni a gyenge és erősáram gerincét, mint az eredetileg tervezve volt. A munkálatok közben kiderült, hogy a Telekom is be tud jönni az épületbe a Vodafone mellé, vagyis bővül a szolgáltatók köre. Amikor a fővezeték cseréjéről döntöttünk, tudtuk, hogy a méretlen elektromos főelosztó (a portásfülkében) nem szabványos, annak felújítása is szükséges. Ezért a tavalyi kgyn úgy döntöttünk, hogy osszuk szét a két munkát, és a főelosztó felújítása (7,9 millió Ft) legyen később, amikor pénzünk lesz rá. Viszont időközben a Katasztrófavédelemtől ellenőrzést kaptunk, és kiderült, hogy a kukák nem lehetnek a főelosztó mellett, a kukák elhelyezését meg kell oldanunk. A Katasztrófavédelemtől – amennyiben nem oldjuk meg a kukák áthelyezését - első alkalommal 500ezer Ft– 1M Ft közötti, második alkalommal 1M és 20M Ft között büntetésre számíthatunk. A most elkezdődött villanyfelújítás során kiderült, hogy le tudják vinni a teljes főelosztót a pincébe, ezáltal a kukák ottmaradhatnak a portásfülkében. A kivitelező felajánlotta, hogy a munkát most, az erős-, és gyengeáram munkával együtt elvégzi, mert abszurd lenne emiatt újból felvonulnia. Vagyis az eredetileg tervezett 7,9M Ft-os költségvetéshez (a biztosítéktábla és főkapcsoló jelenlegi szabványoknak megfelelőre történő kicserélése) adódik hozzá egy kb 2 M Ft-os összeg a főelosztó pincébe történő áthelyezése miatt, így lesz összességében 10M Ft a bekerülési költség.

Gerő Zsuzsa azt kéri, hogy a lift biztosítéktábla ne kerüljön le a pincébe, maradjon fent, mert a lift egyszerű meghibásodását azzal meg lehet oldani, (és ne kelljen lemenni a pincébe).

Bányai Istvánné közös képviselő tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a ház elektromos főkapcsolója a kapualjban lesz elhelyezve, a biztosító és elosztótáblák a pincébe kerülnek le.

**8/2023/02/07. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy az elektromos főkapcsoló és kapcsolódó berendezéseit a jelenlegi szabványoknak megfelelőre kicseréli, felújítja és ezzel egyidejűleg azokat, melyeknél ez lehetséges, a társasház közös pincéjébe áthelyezteteti a BIFON Kft által adott 9.940.760,-Ft-os árajánlat elfogadásával.

3667 % igen Jelenlevők: 78,5 %-a	0% nem	1001 % tartózkodás (Önkorm) Jelenlevők: 21,5 %-a
-------------------------------------	--------	---

*A határozat érvényes*

**5. Napirendi pont:** Fenti munka finanszírozásához össz. 7millió Ft célbefizetés szükséges a meglévő társasházi megtakarítás mellé, határozathozatal (mellékeltlen látható a Meghívóban az ingatlanra vonatkozó befizetési összeg kimutatása)

**9/2023/02/07. Határozat**


A közgyűlés úgy dönt, hogy a 8/2023/02/07. sz. Határozatban foglalt munkák elvégzéséhez 7MFt célbefizetést ír elő a tulajdonostársak részére, melyet a tulajdonostársak 2023. április 30. napjáig kötelesek - m2 -ük arányában - befizetni.

3667 % igen Jelenlevők: 78,5 %-a	0% nem	1001 % tartózkodás (Önkorm) Jelenlevők: 21,5 %-a
-------------------------------------	--------	---

*A határozat érvényes*

dr. Szabados Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
jegyzőkönyv vezető

  
levezető elnök

Gerő Tiborné  
jegyzőkönyv hitelesítő

Közügylési jegyzőkönyv  
Budapest, VII. kerület, Madách I. u. 11. sz. Társasház  
-4- oldal

Egyéb

Major Klára ismerteti, hogy a nőgyógyászati rendelő Meghatalmazottjaként szeretné tolmácsolni a kérésüket.

„Az elmúlt egy évben háromszor kellett csatornát tisztíttatnunk saját költségre. A korábbi évek tapasztalata, a rendelő 8 éves fennállása során ilyen még nem volt. Ebből az egyik alkalommal nem a mi részünkön, hanem a ház közös csatorna részén kellett tisztíttatnunk. A mi strangunkra rajtunk kívül többen is csatlakoznak. Van-e olyan lehetőség, hogy megelőző jelleggel a ház kérjen rendszeres tisztítást, mielőtt akuttá válik a helyzet? Ha az elmúlt eseteknél nagyobb probléma merül fel a későbbiekben, amit már nem tudunk egyszerűen megoldani, az nemcsak minket érint. Előfordulhat, hogy mi mindnyájan a házban napokig nem tudjuk majd egy nagy javítás esetén használni az ingatlanokat. Mi egyébként is magasabb közös költséget fizetünk, és ha extra költség merül fel, a tulajdoni hányad arányában természetesen akkor is kivesszük a részünket.

Szeretnénk kérni a lakóktól, hogy legyenek szívesek a WC-be nem illő tárgyakat nem oda beledobálni és erre fokozottan figyelni, valamint a bérlők figyelmét is felhívni rá. Ez mindannyiunk közös érdeke!”

Bányai Istvánné elmondja, hogy 3 évvel ezelőtt a társasházi alapvezeték ki lett cserélve, azóta dugulás elhárításra nem volt szükség. Tudomása szerint a nőgyógyászat külön vezetékekkel kapcsolódik az alapvezetékhez, csak ők használják, mástól nem kerülhet oda semmi. Kéri, hogy hívják őt fel, hogy ezt tisztázzni tudják.

Bányai Istvánné megemlíti, hogy a lépcsőházi fordulókban az üvegtéglák állapota szörnyű, gondolkodjunk-e bármilyen javításban, cserében, szépítésben? A jelenlévők egységes válasza az volt, hogy egyelőre nem ez a legfontosabb feladatunk.

Bányai Istvánné ismerteti, hogy kiadta a festőnek, aki a lépcsőházat csinálni fogja, hogy csinálja meg a csapóajtó, a bejárati kapu, portásfülke, a bejárati kapu graffitikkel elcsúnyított oldalsó részének frissítő festését (ezeket a munkálatokat is tartalmazza a lépcsőház felújítási árajánlatuk).

Major Klára kéri, hogy pár apró problémát próbáljunk orvosolni:

- a nagy, baloldali fali márvány felületen hiányzik a króm díszcsík egy része, pótoljuk
- a liftajtó ablakrészét keretező fém keretrész élesen kiáll, el fogja szakítani a kabátokat, balesetveszélyes
- a liftajtó egyik gombja hiányzik, pótoljuk

Jegyzőkönyv lezárva: 17.50 perckor

Budapest, 2023. február hó 07.

dr. Szalasi Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
jegyzőkönyv vezető

  
levezető elnök

Gere Tiborné  
jegyzőkönyv hitelesítő



2023.02.07-i állapot

**Jelenléti ív 2023.02.07****Társasház, 1075 Budapest, Madách I. út 11.**

Kód	Tulajdonos	Em. / Ajtó	Tul. h.	Aláírás
001	Bajdor József, Bamép Kft	Pince	621,00	
004	Tömösváry Zoltán Dr.	FS/IRODA	461,00	
005	NDT INVEST Kft	FS/IRODA	700,00	
007	Németh József, Frenk Kft	FS/001	53,00	
008	Vékony István	FE/IRO	448,00	
009	Csók Magda, Bónusz János	FE/001	173,00	
010	Forgács Julianna Dr.	01/001	297,00	
011	Csáky Dorottya	01/002	168,00	
012	Liu Fang	01/003	177,00	
013	Gyenes Lajos	01/004	350,00	
014	SILMAX Kft	2/1 Irod	452,00	
015	Mészáros István Gyula	02/002	177,00	
016	Fidy Lajos, Fidy Béla László	02/003	368,00	
017	Major Klára	03/001	448,00	
018	Ke Jinling	03/002	173,00	
019	Herczog Júlia, Létay István	03/003	368,00	
020	Csővári László	04/001	448,00	
021	Schulling Eszter Dr.	04/002	173,00	
022	Szakács Katalin Dr.	04/003	368,00	
023	Forgács Nóra Dr.	05/001	452,00	
024	Szabó Ignácné	05/002	177,00	
025	Szabó Ignácné	05/003	368,00	
026	Vidák Krisztina	06/01B	275,00	
027	Tóth Attila Péterné	06/01A	164,00	
028	Gerő Mónika	06/002	173,00	
029	Gerő Tibor	06/003	368,00	
030	Kisling Judit Dr.	07/001	235,00	
031	Fejes Péter	07/002	164,00	
032	Kisling Judit Dr.	07/003	200,00	
ONK	Önkormányzat		1 001,00	
<b>Tulajdoni hányad összesen:</b>			<b>10000,00</b>	

Készítette: Kosztin Adrienn Könyvelő, Tel: 789-9038