

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a fenti Társasház tulajdonosi közgyűlésén, a Bp. VII.Ker. Izabella u. 2. Iroda

Időpont: 2022. 11.03. 17:50

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok, illetve meghatalmazottak, Bagyina Eszter és Bagyina Mihály
Magántulajdonosok: 6040/10000-ed tulajdoni hányad. Az Önkormányzati tulajdont képviseli, Lévai Zsuzsanna
540/10 000-ed tul.h. összes jelenlévő 6580 /10 000-ed tulajdoni hányad.

17:00-kor a közgyűlést a közös képviselő megnyitja, és köszönti a megjelenteket. A jelenléti ív, és a meghatalmazások ellenőrzése után megállapítja, hogy a közgyűlés 6580/ 10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

A Társasház közgyűlése a Társasházi tv. Rendelkezéseinek megfelelően lett összehívva -17:50- illetve 18:00) a Bp. Izabella u.2. Iroda, az alábbi napi rendi pontokkal:

- 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jkv. vezető, hitelesítők) Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.
- 2.) Az adóváltozások miatt a takarítási és képviseleti díj rendezése. A takarító 40 000,-Ft/havi összeget kér. A képviselet 55 000,-Ft/ hó összeget kér. 2023.01.01-től. Közös költség emelése 300,-Ft/ nm összegre. Határozathozatal.
- 3.) Egyszeri 500,-Ft/ nm egy összegű plusz befizetés szükséges, a társasházban megszavazott, és befejezett munkák kifizetésére, és a Társasház anyagi stabilitásának megtartása érdekében. Anyagdíj emelkedése, és többlet munkálatok miatt a kifizetéshez szükséges az egyösszegű befizetés. Munkák: utcai lábazat mészkővel való burkolása, ajtók ablakok festése, üvegezése, csatornajavítás, külső, belső. Későbbi munkák szükségessége: udvari falazat szigetelése, udvari járda részleges átrakása, javítása, udvari lefolyó nagyobbra cserélése. Határozathozatal.
- 4.) Alapító Okirat módosítása.
- 5.) I. 8. sz. Lakás Tulajdoni lap szerinti tulajdonosa az alapító okirat módosítása ügyében történő jognyilatkozat megtagadása miatti Határozat hozatal.
- 6.) Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

1.Napirendi pont:

Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jkv. vezető, hitelesítők) Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

A közös képviselő indítványozza, a levezető elnök, és jegyzőkönyvvezető megválasztását. A jelenlévő tulajdonosok levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, Bagyina Esztert választják

A közgyűlés 6580 /10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

1/2022.(XI. 03.). 8. sz. határozat

A közgyűlés 6580/10 000-ed tul.h., egyhangú igen szavazattal, levezetőelnöknek, és jegyzőkönyvvezetőnek Bagyina Esztert választja meg.

A levezető elnök kezdeményezi a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztását. A jelenlévők, jegyzőkönyv hitelesítőkné, Virágh György , és Vidákovich István tulajdonostársakat választják. Jelöltek a tisztséget elfogadják.

A közgyűlés 6580/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

1/2022 (XI.03.) 9. sz. határozat

A közgyűlés a jegyzőkönyv hitelesítőinek 6580/10000-ed egyhangú igen, szavazattal, Virágh György és Vidákovich István tulajdonostársakat választotta meg.

Levezető elnök kérdésére a meghirdetett napirendi pontokat, és azok sorrendjét a közgyűlés egyhangúan elfogadta.

A közgyűlés 6580/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

1/2022 (XI.03.) 10 sz. határozat

A közgyűlés 6580/10000-ed tul.h. egyhangú igen szavazással, a fenti napirendi pontokat, és azok sorrendjét elfogadta.

2.Napirendi pont

Az adóváltozások miatt a takarítási és képviseleti díj rendezése. A takarító 40 000,-Ft/havi összeget kér. A képviselet 55 000,-Ft/ hó összeget kér. 2023.01.01-től. Közös költség emelése 300,-Ft/ nm összegre. Határozathozatal.

Bagyina Eszter elmondja, hogy az adóváltozások miatt 2022. szeptember 01-től a társasházak nem fogadhatnak be számlát KATA-s vállalkozásoktól. Ezért szükséges a takarítási díj rendezése. A jelenlegi takarítók, kisegítők, mert a ház állandó takarítója elhunyt, most keres a képviselőt új takarítót. Több vállalkozótól kértünk be ajánlatot, de nagyon magas összegeket mondtak. Most van egy olyan, akivel tárgyalunk, és ha a másik helyen elégedettek lesznek a munkájával, akkor itt is átvesszük.

**A közgyűlés 6580/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes
2/2022 (XI.03.). 11. sz. határozat**

A közgyűlés 5961 /10 000-ed igen, 0/10 000-ed nem és 619/10 000-ed tartózkodással, a 40 000,-Ft/ hó takarítási összeget elfogadja.

tulajdonos érkezik 18:¹⁰ a tulajdoni hányad 540/ 10 000-el nő, és 7120/10 000-re változik.

Levezető elnök: A következő tétel a képviselői díj rendezése. A tulajdonosok a képviselői díj emelését 6501/ 10 000-ed Igeni szavazattal. Egy tulajdonos 619/10 000-ed tul. hányad nem szavazatával elfogadta. Tartózkodó szavazat nem volt.

**A közgyűlés 7120/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes
2/2022 (XI.03.). 12. sz. határozat**

A közgyűlés 6501 /10 000-ed igen, 619/10 000-ed nem és 0/10 000-ed tartózkodással, a Képviselői díj emelését elfogadja, 55000,-Ft / hó 2023. január 01-től.

Levezető elnök: A napirendi pont része még a közös költség emelése.

Bagyina Mihály elmondja, hogy készített egy táblázatot, és ha így marad a közös költség, akkor nem tudja a képviselőt a számlákat kifizetni. A közös költség 2017-ben 275,-Ft/ m² volt, de az építkezés kezdetén, a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy le kell csökkenteni 180 ,-Ft/m²- re, amit meg is szavazott a közösség. Azóta csak egy emelés volt 2022. -ben emelték 200 ,-Ft/m²-re. Most kell megemelni 300,-Ft/m² összegre.

Virágh György: Ha most ekkora összeget emelünk, és ehhez még a vízdíj még hozzá jön, akkor nekünk havonta több százezer forintot kell befizetni, csak a vízdíjből 840 000,-forintot, ez így nem jó.

Bagyina Mihály: Vizsgáljuk meg a jelenlegi befizetéseket, és a kifizetett vízdíj összegét 2022.-ben. A számítások most azt mutatják, hogy a víz-csatorna díjat akár csökkenthetjük is, mert a befizetett összeg nagyobb, mint a kifizetett összeg.

Levezető elnök: A számítások elvégzése után, az látható, hogy a befizetett összeg magasabb, így szavazásra bocsátható a díj csökkentése. A tulajdonosok úgy döntöttek, hogy a víz-csatorna díjat le lehet csökkenteni 90 ,-Ft/m² összegre. Virágh György így el tudja fogadni a közös költség megemelését.

**A közgyűlés 7120/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes
2/2022 (XI.03.). 13. sz. határozat**

A közgyűlés 6501 /10 000-ed igen, 619/10 000-ed nem és 0/10 000-ed tartózkodással a közös költséget 2022.11.01-től 300,-Ft/ m² összegre emeli. A víz-csatorna díjat 90,-Ft/m² összegre csökkenti 2022.11.01-től.

3. Napirendi pont:

Egyszeri 500,-Ft/ nm egy összegű plusz befizetés szükséges, a társasházban megszavazott, és befejezett munkák kifizetésére, és a Társasház anyagi stabilitásának megtartása érdekében. Anyagdíj emelkedése, és többlet munkálatok miatt a kifizetéshez szükséges az egyösszegű befizetés. Munkák: utcai lábazat mészkövel való burkolása, ajtók ablakok festése, üvegezése, csatornajavítás, külső, belső. Későbbi munkák szükségessége: udvari falazat szigetelése, udvari járda részleges átrakása, javítása, udvari lefolyó nagyobbra cserélése. Határozathozatal.

Levezető elnök: A társasház anyagi stabilitása miatt szükségessé vált, hogy egy egyösszegű befizetést kiírjon a képviselő. Az elfogadott munkákat megcsinálták, és most kell kifizetni őket, az anyagárak emelkedése miatt kicsivel túlléptük a keretet.

Bagyina Mihály: Igen, a munkák elkészültek, a kivitelező le írta tételesen, hogy mitől emelkedett meg az összeg. Munkadíjban nem történt változás. A kivitelező levele felolvasásra került. A csatorna javítása nem volt betervezve, sajnos az most jött, az utcafronti részen csak Alpin technikai megoldással tudták javítani. Az udvari lefolyót is meg kell még csináltatni, mert nagyon kicsi az a lefolyó, ami oda lett téve az udvar felújítása során. A jelenleg kifizetésre váró összeg kb. 755 500,-Ft ez az utcai homlokzatból 537 500,-Ft, az üvegezés 218 000,-Ft.

Virágh György: Az üvegezést ki rendelte meg, nem emlékszem rá, hogy az benne lett volna az ajtók festésében.

Bagyina Mihály: Az ablakokat azért kellett cserélni, mert több ablak is meg volt repedve, volt olyan is, ami hiányzott, valamint, ha csak azokat cseréltetjük ki, ami törött, és repedt, hogy nézett volna ki a sok új üveg, és néhány homályos régi ablakszem.

Levezető elnök: A kérdés megvitatása után, a tulajdonosok az egyösszegű befizetés indokait elfogadták, és egy tulajdonos kivételével az összeget megszavazták, 2022.novemberi befizetési határidővel.

**A közgyűlés 7120/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes
3/2022 (XI.03.). 14. sz. határozat**

A közgyűlés 6501 /10000-ed igen, 619/10000-ed nem és 0/10000-ed tartózkodással az 500,-Ft/m² egyösszegű befizetést elfogadja 2022.novemberi befizetéssel.

4. Napirendi pont

Alapító Okirat módosítása.

Levezető elnök: Ismét lehetőség van, arra, hogy végre az Alapító Okirat beadható legyen a Földhivatalba. Mindenki emlékszik arra, hogy már egyszer beadásra került, csak elutasította a Földhivatal. Most le kell ellenőrizni a jelenlegi tulajdonosok tulajdoni lapját. A képviselőket ezeket letölti, és felveszi a kapcsolatot az Alapító Okiratot szerkesztő dr. Anda Péter ügyvéddel, a bejegyzés ismételt beadására.

A közgyűlés 7120/10 000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

4/2022 (XI. 03). 15. sz. határozat

A közgyűlés 7120/10000-ed igen, 0/10000-ed nem és 0/10000-ed tartózkodással, az alapító Okirat módosításához hozzájárulnak. Kéri a képviseletet, hogy az aktuális tulajdonosok tulajdoni lapját töltsse le a Földhivatal rendszeréből a társasház költségére. Vegye fel a kapcsolatot az alapító Okiratot szerkesztő dr. Anda Péter ügyvéddel, a további ügyintézés érdekében.

5. Napirendi pont:

I. 8. sz. Lakás Tulajdoni lap szerinti tulajdonosa az alapító okirat módosítása ügyében történő jognyilatkozat megtagadása miatti Határozat hozatal.

Levezető elnök: A közgyűlési meghívó kiküldése után, dr. Simon Gergő ügyvéd közbenjárásával sikerült a megfelelő meghatalmazást megszerezni, így tárgyalanná vált az ügyben a határozathozatal.


EBBEN A NAPIRENDI PONTBAN HATÁROZAT NEM SZÜLETETT

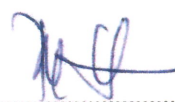
6. Napirendi pont:

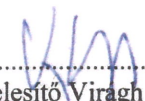
Egyéb (Ebben a napirendi pontban, határozat nem hozható)

A megjelentek egyebet előadni nem kívánnak. A levezető elnök a közgyűlést berekeszti. 19.⁰⁰

K.m.f.


.....
Levezető elnök, Bagyina Eszter


.....
Jegyzőkönyvvezető Bagyina Eszter


.....
Hitelesítő Viragh György


.....
Hitelesítő Vidákovich István

A közgyűlési határozatok érvénytelensége iránt a közgyűlést követő 60 napos jogvesztő határidőn belül lehet bíróság előtt kereseti kérelmet előterjeszteni.

Jelen jegyzőkönyv a közgyűlésen elhangzottakat nem szó szerinti jegyzőkönyvezés alapján tartalmazza.

A jegyzőkönyv írásba foglalva: 2022. 11. 04.