

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3., Levelezési cím: 1410 Bp. Pf. 164., Tel: 06/1-341-0303

<http://www.erszebethaz.eu/>

Közyűlési Jegyzőkönyv

A közgyűlés ideje: 2022. június 23.-án 16:30 órakor
A közgyűlés helye: Budapest, ERVSZ Kft. irodája, Dohány u. 41.
Tárgya: 1077 Budapest, Baross tér 13. Társasház 2021. évi elszámoló közgyűlése

A közös képviselő, az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. munkatársa köszönti a megjelent Tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett és szabályszerűen összehívott **elszámoló közgyűlés 2022.06.23.-án 16:30 1912/10 000 (19,12%) TH jelenléttel nem határozatképes.**

2022.06.23.-án 16:45-re meghirdetett megismételt közgyűlés 1912/10 000 Th jelenléttel határozatképes.

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostársak által meghatalmazott személyek nevét a Jegyzőkönyvhöz mellékelte és annak elválaszthatatlan részét képező Jelenléti ív tartalmazza. A közös képviselő megnyitja a közgyűlést.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. **Határozathozatal.**
2. 2021. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
3. 2022. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
4. Elektromos hálózat felújítása, árajánlat ismertetése. **Határozathozatal.**
5. OTP Lakástakarék megtakarítás felhasználása. **Határozathozatal.**
6. Fundamenta Lakáskassza megtakarítás nyitása. **Határozathozatal.**
7. Csaba-Meat Kft által használt beépített árkád eladása, elvi hozzájárulás. **Határozathozatal.**
8. Társasházat érintő személyes adatkezelések módjáról tájékoztató. **Határozathozatal.**
9. Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. **Határozat nem hozható.**

1.sz. napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

A közös képviselő, ERVSZ Kft. munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok 19,12%-nak jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

1/2022 (VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 19,12 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 80,88%) levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Colovic Vandát hitelesítőnek Szabó Dánielt és Kaszás Lászlót hitelesítőknél választja meg, és a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

2. sz. napirendi pont

2021. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

A közgyűlésen a közös képviselő a korábban a tulajdonosok részére a meghívóval megküldött 2021. évi elszámolást ismerteti, a jelenlevőknek észrevétele nincs.

2/2022.(VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 19,12% igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 80,88%) mellett elfogadja a társasház 2021. évi elszámolását és a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

3. sz. napirendi pont

2022. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

Szintén a meghívó melléklete a 2022. évi költségvetési javaslat, illetve a tulajdonosok részére külön kiküldött módosított költségvetés, a közös képviselő a költségvetést ismertette.

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3., Levelezési cím: 1410 Bp. Pf. 164., Tel: 06/1-341-0303

<http://www.erzsebethaz.eu/>

A társasház 2022. éves tervezett bevétele a közös költségekből és a bérleti díjakból tevődik össze, összesen 14 641 660 Forint. Ezzel szemben az összes kiadás a tervezett elektromos hálózat felújítással, illetve a 2021. évben megszavazott és megpályáztatott ereszcserre munkálatokkal együtt 21 474 260 Forint. A közös képviselő javasolja a lakáskassza megtakarítás felhasználását, illetve 1 000 000 Forint célbefizetés beszedését, valamint a közös költség emelését.

A közgyűlés a költségvetést megvitatta és a következő döntést hozta:

3/2022.(VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 16,94 % igen és 2,18 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 80,88%) mellett elfogadja a 2022. évi költségvetést. 2022.június 1-től:

- Közös költség vízőrával rendelkező tulajdonosoknak: 260.-Ft/m²/hó
- A vízőrával rendelkező tulajdonosoknak 1x 600.-Ft/év /³ közös vízhasználat.
- Közös költség vízőrával nem rendelkező tulajdonosoknak: 260.-Ft/m²/hó + 38,-Ft/m²/hó összesen: 298.- Ft/m²/hó
- Közös költség vízőrás lifthasználóknak: 260.- Ft/m²/hó+25.- Ft/m²/hó összesen: 285,- Ft/m²/hó
- Közös költség vízőra nélküli lifthasználóknak: 260.-Ft/m²/hó+38.-Ft/m²/hó+25.-Ft/m²/hó összesen: 323.- Ft/m²/hó
- Nem lakás célú helyiségek, üzletek közös költsége: 390.- Ft/m²/hó

Tulajdonos érkezett a tulajdoni hányad 25,53 % -ra emelkedett.

4. sz. napirendi pont

Elektromos hálózat felújítása, árajánlat ismertetése. Határozathozatal.

A társasház 2019. végén elvégzett érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat szerint a társasház elektromos hálózatának részei élet- és tűzveszélyes, ezért ennek felújítása fontos, halaszthatatlan.

Ezt a munkát csak akkor tudja a ház elvégeztetni, ha 1 000 000 Forint célbefizetést teljesítenek a tulajdonosok. Ezt javasoljuk 2 hónap alatt havi 377 Ft/m² összegben teljesíteni.

4/2022. (VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 23,35 % igen és 2,18 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 76,65 %) mellett úgy dönt, megrendeli az elektromos felújítást a Fortu-Max Kft.-től a benyújtott árajánlat szerint és 9 463 443 Forint értékben, megbízza a közös képviselőt a szerződés megkötésére.

5. sz. napirendi pont

OTP Lakástakarék megtakarítás felhasználása. Határozathozatal.

A közös képviselő javasolja a lejárt Lakáskassza Takarékok összegét az 4. pontban leírt elektromos hálózat felújítására felhasználni.

5/2022. (VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 25,53% igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 74,47 %) felhasználja az OTP lakástakarék megtakarítását a 4. pontban megszavazott elektromos felújításra.

6. sz. napirendi pont

Fundamenta Lakáskassza megtakarítás nyitása. Határozathozatal.

Javasolunk az OTP Lakástakarék megtakarítás helyett új társasházi megtakarítás nyitását a későbbi beruházások finanszírozására, az alábbi kondíciókkal:

6/2022. (VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 25,53 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 74,47%) mellett úgy dönt, **hogya** a társasház lakás-előtakarékossági szerződést köt a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel 58 hónap megtakarítási idővel és 50 000 Ft/hó havi megtakarítási összeggel.

Tulajdonosok felhatalmazzák a közös képviselőt hogy a Fundamenta-Lakáskassza szerződés megkötéséből és a számlavezetésből eredő költséget 1% számlanyitási díjat a társasház pénzből megfizesse. A tulajdonosok

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3., Levelezési cím: 1410 Bp. Pf. 164., Tel: 06/1-341-0303

<http://www.erzsebethaz.eu/>

felhatalmazzák az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft-t a Társasház közös képviselőjét, hogy a szerződéskötéshez szükséges okmányokat a társasház képviseletében aláírja, és a további ügyintézés a szerződések tekintetében elvégezze.

7. sz. napirendi pont

Csaba-Meat Kft által használt beépített árkád eladása, elvi hozzájárulás. Határozathozatal

Igrisz Mihály, a 4. albetét - fszt/üzlet 1. tulajdonosa jelezte vételi szándékát az üzlet által jelenleg bérelt, 2020.-ban beépített „árkád” terület megvételére. A közös tulajdon eladását a tulajdonosoknak 4/5-ös igen szavazattal kell elfogadni, amelyet általában írásbeli szavazással döntenek el a társasházak. A jelen közgyűlés célja, hogy a jelenlévő tulajdonosok megvitassák az eladási feltételeket és elvi hozzájárulásukat adják az eladáshoz, hogy a közös képviselet megkezdje az eladási folyamat előkészítését.

A jelenlévők megtárgyalták az eladás kontra bérletbe adás hasznosítási előnyeit és hátrányait. Egyetértének abban, hogy mivel a társasház részéről kevés tulajdoni hányad, ezért ebben a napirendi pontban nem hoz döntést. Ugyanakkor kéri, hogy kerüljön felmérésre, hogy milyen olyan felújítási munkák vannak a házban, amelyre a vétel esetén az árbevétel el lehetne költeni.

Kéri, hogy Igrisz Mihály adjon be írásban ajánlatot, amelyet az összes tulajdonos kézhez kap.

8. sz. napirendi pont

Társasházat érintő személyes adatkezelések módjáról tájékoztató. Határozathozatal

A meghívóval kiküldésre került a társasházakat érintő személyes adatkezelések módjáról szóló tájékoztató. Az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft., mint a közös képviseletét ellátó cég, a Baross tér 13. sz. társasháznak az adatfeldolgozója.

A Társasháznak döntést kell hozni arról, hogy ki lesz a jövőben a th. adatkezelője.

Ez történhet :

- külső megbízott útján, külön díjazásért (mellékelve), amit a háznak kell vállalnia
- hozzáértő tulajdonos vállalja az adatkezelői feladatokat
- a tulajdonosok a tájékoztatást elfogadják, de nem kívánnak foglalkozni a társasház adatkezelési szabályzatával

7/2022. (VI.23.) Határozat:

A közgyűlés 25,53% igen, 0 % nem, 0 % tartózkodás mellett úgy dönt, a Baross tér 13. Társasház Személyes adatkezelésével kapcsolatban, hogy megrendeli Baksai Zoltán e.v.-től a társasház Adatkezelési Szabályzatát, amelyet majd közgyűlési határozattal fogadnak el. A megbízási szerződést Baksai Zoltán egyéni vállalkozóval a ház részéről Kaszás László írja alá.

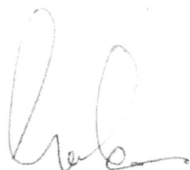
12. sz. napirendi pont

Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható.

Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható.

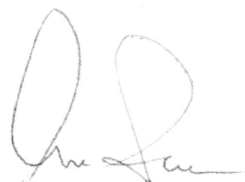
Kéri, hogy a belső udvaron a ereszcsonna hálózatot a 3. emeleten vizsgálják át, mert folyik belőle a víz.

Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzott el, a levezető elnök 18:15-kor a közgyűlést bezárta.



Levezető Elnök

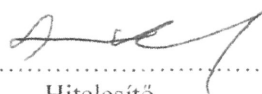
kmf



Jegyzőkönyv vezető



Hitelesítő



Hitelesítő

1077 Budapest, Baross tér 13. sz.TÁRSASHÁZ

**3/2022.(VI.23.) Határozat alapján fizetendő közös költség és
vízátalány 2022. június 01-től**

Albetét	Emelet	Alapterület	Vízórás (V/N)	Lift (V/N)	Közös költség Ft / hó
001	pi/1	57	V	N	14 820 Ft
002	pi/2	19	V	N	4 940 Ft
003	pi/3	570	V	N	222 300 Ft
004	fsz/ü-1	171	N	N	66 690 Ft
005	pi/4	6	V	N	1 560 Ft
006	fsz/3	27	V	N	7 020 Ft
007	fsz/6	31	N	N	9 238 Ft
008	fsz/7	39	N	N	11 622 Ft
009	1/8	96	N	V	31 008 Ft
010	1/9	115	V	V	32 775 Ft
011	1/10	95	V	V	30 685 Ft
012	1/11	100	N	V	32 300 Ft
013	1/12.A	33	V	V	9 405 Ft
014	1/12	60	V	V	17 100 Ft
015	1/13	32	V	V	9 120 Ft
016	1/14	38	V	V	10 830 Ft
017	2/15	98	V	V	27 930 Ft
018	2/16	117	V	V	33 345 Ft
019	2/17	97	N	V	27 645 Ft
020	2/18	103	N	V	29 355 Ft
021	2/19	95	V	V	27 075 Ft
022	2/20	34	V	V	9 690 Ft
023	2/21	41	V	V	11 685 Ft
024	3/22	97	N	V	31 331 Ft
025	3/23	115	V	V	32 775 Ft
026	3/24	75	V	V	21 375 Ft
027	3/25	69	V	V	19 665 Ft
028	3/26	69	V	V	19 665 Ft
029	3/27	79	V	V	30 810 Ft
030	3/28	33	V	V	9 405 Ft
031	3/29	41	N	V	13 243 Ft

- | | | | |
|--|----|-----|---|
| 1.) Liftet nem használó Mellékvízmérővel rendelkező albetétek közös költsége | VN | 260 | Ft/m2/hó + 1 m3 (600,- Ft/év a takarításhoz |
| 2.) Liftet nem használó Mellékvízmérővel nem rendelkező albetétek közös költsége | NN | 298 | 260 Ft/m2/hó + víz és csat. díj: 38 Ft/m2/h |
| 3.) Lifthasználó Mellékvízmérővel rendelkező albetétek közös költsége | VV | 285 | Ft/m2/hó + 1 m3 (600,- Ft/év a takarításhoz |
| 4.) Lifthasználó Mellékvízmérővel nem rendelkező albetétek közös költsége | NV | 323 | 285 Ft/m2/hó + víz és csat. díj: 38 Ft/m2/h |
| 5.) Nem lakáscélra használt helységek (3/27 lakás) | | 390 | Ft/m2 |
| 6.) Üzletek | | 390 | Ft/m2 |

Budapest, 2022.06.30

