

# 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/>

## Közyűlési Jegyzőkönyv

**A közgyűlés ideje:** 2022. október 26.-án 16:30 órakor

**A közgyűlés helye:** Budapest, ERVSZ Kft. irodája, Dohány u. 41.

**Tárgya:** 1077 Budapest, Baross tér 13. Társasház rendkívűli közgyűlése

A közös képviselő, az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. munkatársa köszönti a megjelent Tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett és szabályszerűen összehívott **rendkívűli közgyűlés 2022.10.26.-án 16:30 5252/10 000 (52,52%) 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. A 2022. évi költségvetésben elfogadott célbefizetés előírása az elektromos hálózat felújítására. Határozathozatal.
3. Csaba-Meat Kft által használt beépített árkád eladása, tulajdonosi elvi hozzájárulás. Határozathozatal.
4. 3/23. lakás kérelme rövidtávú lakás kiadás hozzájárulásához. Határozathozatal
5. Hozzájárulás Szabó Dániel légkondicionáló elhelyezése társasházi belső homlokzaton. Határozathozatal.
6. Hozzájárulás Kovács Gábor (fszt 6.) tulajdonos részére engedély légkondicionáló felszerelésére.
7. Hozzájárulás Kovács Gábor (fszt.6.) tulajdonos részére a légudvarból 3 m2 bérlése, melyet szeretne beépíteni és fürdőszobát kialakítani.
8. 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 52,52 %-ának jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

#### **8/2022 (X.26.) Határozat:**

A közgyűlés 52,52 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 47,48 %) levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Colovic Vandát, Kaszás László hitelesítőnek és Mayer Emesét hitelesítőnek választja meg, és a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

### 2. sz. napirendi pont

#### **A 2022. évi költségvetésben elfogadott célbefizetés előírása az elektromos hálózat felújítására. Határozathozatal.**

A társasház 2022.06.23.-i elszámoló közgyűlésen elfogadott költségvetésben szerepel 1 000 000 Forint összértékű közös költség célbefizetés, amelyet a társasház az elektromos hálózat felújításra fizet ki. Az elszámoló közgyűlés 4. napirendi pontjában a közgyűlés határozott az elektromos hálózat felújításáról, ugyanakkor ebbe a határozatba véletlenül nem került bele a fent említett célbefizetés előírása. A célbefizetés akkor írható csak a tulajdonosok részére, ha az határozatban foglalt.

Ezért a közös képviselő javasolja, hogy a célbefizetésről a mostani közgyűlésen határozatban döntsenek.

## 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/>

### 9/2022.(X.26.) Határozat:

A közgyűlés 52,52 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 47,48 %) mellett előírja a tulajdonosok részére a 377 Ft/m<sup>2</sup> célbefizetést az elektromos gerincvezeték felújításának részleges finanszírozására. A befizetést a társasház üzemi számlájára 2022.12.20-ig kell teljesíteni.

### 3. sz. napirendi pont

#### **Csaba-Meat Kft által használt beépített árkád eladása, tulajdonosi 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.

Igrisz Mihály írásos ajánlatát a tulajdonosok a közgyűlési meghívóval megkapták.

Tulajdonosok egy része nem tartja pénzügyileg jó döntésnek egy olyan tulajdon eladását, amely folyamatos bevételt biztosít. Több tulajdonos viszont támogatja az eladást, mivel a befolyt összeget a Társasház felújítási munkáira tudná költeni. Ezek alapján a következő határozat született.

### 10/2022.(X.26.) Határozat:

A közgyűlés 29,27 % igen és 23,25 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 47,48%) mellett a napirendi pontban leírt terület eladásához elvi hozzájárulását NEM tudja adni, mert a döntéshez szükséges 50 %-+1 tulajdoni hányad nem szavazott igennel.

100 / 10 000 tulajdoni hányad érkezett, így a képviselt tulajdoni hányad 5352/10 000 tulajdoni hányadra változott.

### 4. sz. napirendi pont

#### **3/23. lakás kérelme rövidtávú lakás kiadás hozzájárulásához. Határozathozatal**

Qiu Zhiwen (3/23.) tulajdonos jelezte, hogy lakását rövidtávú szálláshelyként szeretné üzemeltetni. Ehhez a közgyűlés határozatát kéri.

### 11/2022. (X.26.) Határozat:

A közgyűlés 1 % igen és 22, 33 % nem és 30,19 % tartózkodás (nincs jelen 46,48 %) mellett a társasház nem tudott döntést hozni, mert a tartózkodók tulajdoni hányada meghaladja az igennel és a nemmel szavazókat. Így tehát Qiu Zhiwen a Baross tér 13. társasház 3/23. sz. lakás tulajdonosa NEM kapott hozzájárulást a rövidtávú hasznosításhoz.

### 5. sz. napirendi pont

#### **Hozzájárulás Szabó Dániel (fszt.3.) légkondicionáló elhelyezése társasházi belső homlokzaton.**

#### **Határozathozatal.**

Szabó Dániel (fszt.3.) tulajdonos kéri a közgyűlés hozzájárulását, hogy a belső udvari homlokzaton elhelyezhesse a légkondicionáló berendezés kültéri egységét.

### 12/2022. (X.26.) Határozat:

A közgyűlés 53,52 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 46,48 %) mellett úgy dönt, hozzájárul, hogy Szabó Dániel (fszt.3.) a belső udvaron a lakáshoz kapcsolódóan, a lakása előtti belső homlokzat részen légkondicionáló berendezést helyezzen el. A kondenzvíz elvezetést lakáson belül kell megoldania, a kondenzvíz közös területre nem folyhat.

**641/10000 tulajdoni hányad távozott, a képviselt tulajdoni hányad 4711/10 000 tulajdoni hányadra változott.**

### 6. sz. napirendi pont

#### **Hozzájárulás Kovács Gábor (fszt 6.) tulajdonos részére engedély légkondicionáló elhelyezése közös területen.**

Kovács Gábor (fszt.6.) tulajdonos kéri a közgyűlés hozzájárulását, hogy a közös területen elhelyezhesse a légkondicionáló berendezés kültéri egységét.

## 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/>

### 13/2022. (X.26.) Határozat:

A közgyűlés 47, 11% igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 52,89 %) mellett úgy dönt, hozzájárul, hogy Kovács Gábor (fszt.6.) a lakásából megközelíthető lichthofba, légkondicionáló berendezést helyezzen el. A kondenzvíz elvezetést lakáson belül kell megoldania, a kondenzvíz közös területre nem folyhat. Ugyanakkor az elhelyezésből származó esetleges jogi vitákból (pl. szomszédház kapcsolódó lichthofja) származó kötelezettségeket, költségeket Kovács Gábor tulajdonos viseli.

**116/10000 tulajdoni hányvad távozott, a képviselt tulajdoni hányvad 4595/10 000 tulajdoni hányvadra változott.**

### 7. sz. napirendi pont

**Hozzájárulás Kovács Gábor (fszt.6.) tulajdonos részére a légudvarból 3 m2 bérlése, melyet szeretne beépíteni és fürdőszobát kialakítani. Határozathozatal.**

Kovács Gábor (fszt.6.) tulajdonos kéri a közgyűlés hozzájárulását a lakásával határos légudvarból 3 m2 hosszútávú bérlésére, melyet be szeretne építeni és fürdőszobát kialakítani.

Csatoltan küldjük a változásokat mutató rajzot, az eredeti ajtó újra nyitását és a beépítés elhelyezkedését. A bérléssel együtt vállalja a légudvar tisztán tartását, a falak újra vakolását és karbantartását. A csatorna lefolyó takarítását. Vállalja, hogy a beépítést jogilag és műszakilag megfelelően végzi el.

Kovács Gábor a közgyűlésen nem jelent meg, így a tulajdonosi kérdéseket nem tudta érdemben megválaszolni. Telefonon a tulajdonosok a közgyűlés alatt kihangosítva felhívta, a pár kérdésben nem tudtak így sem a tulajdonosok érdemben dönteni (pl. bérleti díj).

Ezért a tulajdonosok a következő határozatot hoztak:

### 14/2022. (X.26.) Határozat:

A közgyűlés 45,95% igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 54,05 %) mellett úgy dönt, elvi hozzájárulását adja Kovács Gábor (fszt. 6.) részére, hogy a lakásával határos légudvarból 3 m2-t beépítsen és 99 évre a társasháztól bérbe vegye. Ugyanakkor a bérleti díjról, a szerződéskötés költségéről és egyéb feltételekről a közgyűlésen nem tudtak megállapodni. Továbbá a bérbe adásról az összes tulajdonoshányad 50 %+1 igen szavazata szükséges, amely a határozathozatalnál nem volt jelent.

Ezért szerződéskötésre és a lichthof beépítésre még NEM kerülhet sor, Kovács Gábor NEM kezdheti el a munkát.

A tisztázandó kérdésekre közgyűlést kell összehívni vagy írásbeli szavazást kell kiírni.

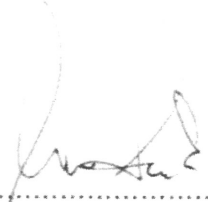
### 8. sz. napirendi pont

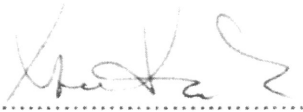
**Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható.**

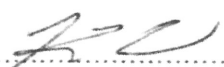
További kérdés nem merült fel.


**Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzott el, a levezető elnök 17:55-kor a közgyűlést bezárta.**

kmf

  
.....  
Levezető Elnök

  
.....  
Jegyzőkönyv vezető

  
.....  
Hitelesítő

  
.....  
Hitelesítő



**1077 Budapest, Baross tér 13. sz.TÁRSASHÁZ****9/2022.(X.26.) Határozat alapján 2022. december 15-ig  
fizetendő célbefizetés elektromos gerincvezeték felújításra**

Albetét	Emelet	Alapterület	Célbefizetés 377,-Ft./ m2
001	pi/1	57	21 489 Ft
002	pi/2	19	7 163 Ft
003	pi/3	570	214 890 Ft
004	fsz/ü-1	171	64 467 Ft
005	pi/4	6	2 262 Ft
006	fsz/3	27	10 179 Ft
007	fsz/6	31	11 687 Ft
008	fsz/7	39	14 703 Ft
009	1/8	96	36 192 Ft
010	1/9	115	43 355 Ft
011	1/10	95	35 815 Ft
012	1/11	100	37 700 Ft
013	1/12.A	33	12 441 Ft
014	1/12	60	22 620 Ft
015	1/13	32	12 064 Ft
016	1/14	38	14 326 Ft
017	2/15	98	36 946 Ft
018	2/16	117	44 109 Ft
019	2/17	97	36 569 Ft
020	2/18	103	38 831 Ft
021	2/19	95	35 815 Ft
022	2/20	34	12 818 Ft
023	2/21	41	15 457 Ft
024	3/22	97	36 569 Ft
025	3/23	115	43 355 Ft
026	3/24	75	28 275 Ft
027	3/25	69	26 013 Ft
028	3/26	69	26 013 Ft
029	3/27	79	29 783 Ft
030	3/28	33	12 441 Ft
031	3/29	41	15 457 Ft

Budapest, 2022.10.27.

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.  
1072 Bp., Akácfa utca 6. fszt. 2-3.  
Adószám: 25513240-2-42  
(4)