

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült 2023. május 18.-án a Bp.VII., Szövetség u. 11. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4688/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor 17.15-kor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4982/10000 tulajdoni hányada van jelen a csatolt jelenléti fv alapján, mely határozatképes, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Szövetség u. 11. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

### Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
  - 2./ Társasház záró elszámolása 2022.01.01.- 2022.12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
  - 3./ 2023.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
  - 4./ a./Társasházban elvégzendő munkák megbeszélése, határozathozatal. /lépcsőház festés/  
b./Határozathozatal a felújítási munkához szükséges /pályázati önrész/ célbefizetés elfogadásáról. /320-/m2 egyszeri befizetés 06.30.-ig/
  - 5./ Határozathozatal az Önkormányzat által kiírt felújítási pályázaton való részvételtől.
  - 6./ Voján Margit FS/0/Ü3.sz. tulajdonos kérelme, az általa használt kwc rekesz rendbetételének költségtérítése -415.925,-Ft – tárgyában. Határozathozatal.
  - 7./ Számvizsgáló Bizottság választása, határozathozatal.
  - 8./ Határozathozatal a bankszámla feletti rendelkezési jogról.
  - 9./ Egyéb
- A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

### 1/2023./05.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Lukács János

Dr. Bogdán Tamás Imre

### 2.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a

Su

472

társasház 2022.évre vonatkozó elszámolását, a 2023. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2022. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2023. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban. Elmondja, hogy a társasház minden beérkező közüzemi számlája kifizetésre került. Ezt követően részletesen ismerteti a 2022. év bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemként, a társasház üzemeltetési, megtakarítási számláinak záró egyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét, valamint a hátralékok behajtása érdekében megtett intézkedéseket.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell hirdetmény formájában az adott időszak rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról. A társasház megtakarítása 2022. 12.31.-ig összességében 217.340,-Ft, melynek részletezését már korábban megkapták a tulajdonosok. Az összeg a társasház számláján maradna, az elkövetkezendő felújítási munkához szükséges pénzügyi fedezet biztosítására.

A tavalyi évben 1.870.088,-Ft-ot költött a társasház karbantartásra, ennek költségnevenkénti részletezését szintén megkapták a meghívóval együtt.

A társasház 2022.09.15.-i közgyűlése döntött az elvégzett villamosbiztonsági és érintésvédelmi felülvizsgálat alapján a pincevilágítás felújításáról 959.584,-Ft összegben, valamint az pincei EPH kiépítés 274.922,-Ft összegéről, mely munkák a tavalyi évben el is készültek.

Ugyancsak fenti közgyűlés döntött a kapualj felújítási munkálatiról, ennek végösszege: 2.608.019,-Ft volt, részletezését látják a mellékletben.

A tulajdonosok közös költség tartozása 12.31.-én 820.852,-Ft, mely csökkent az előző évhez képest. 14 db kezelői felszólító és 8 db ügyvédi felszólító, 2 db FM került kiküldésre. 2 db végrehajtási eljárás van folyamatban.

A tavalyi évben a tényleges vízfogyasztás szinte azonos volt a tervezettel, így külön vízdíj elszámolásra nincs szükség a 2022.év vonatkozásában.

A tavalyi évben lejárt az OTP hiteltörlesztésünk valamint önkormányzati hiteltörlesztésünk is.

A társasházi törvény értelmében, azoknál a társasházaknál, ahol a pénzügyi forgalom meghaladja a 20 millió forintot, független könyvvizsgálatot kell végeztetni. Ez társasházunk esetében is megtörtént, az erről készült jelentést megkapták a meghívó mellékleteként. A vizsgálat alapján az éves beszámoló a társasház vagyoni, pénzügyi helyzetéről megbízható és valós összképet ad. Ez a tavalyi év hitelesítő záradéka is.

A társasház részéről Lukács János nézte át a könyvelést, számlákat, banki kivonatokat.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

### 2./2023./05.18./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4982/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2022. 01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2022. évi ügy kezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

A közgyűlés úgy dönt, hogy a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás összege a ház számláján marad, a soron következő felújítási munkák finanszírozásához.

51

42

27

### 3. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2023.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadásokat, az érvényes közüzemi díjakat.

A költségvetési terv az elmúlt év tényszámai, az idei évi áremelkedések, a társasház fogyasztása és az infláció mértékének növekedése alapján került összeállításra.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében az alábbi közös költséget javasolja f.év 06.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 325,-Ft/m<sup>2</sup>/hó+0,5 m<sup>3</sup> technikai vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 400,-Ft/m<sup>2</sup>/hó,

A javasolt közös költség összegéből 20,-/hó összeg megtakarítás képzés lenne, az elkövetkezendő felújítási munkák finanszírozásához.

A költségvetés adatai az esetleges felújítási munka költségével módosulhat.

A mai napon a ház üzemeltetési számláján 1.000.000,-Ft, megtakarítási számláján 324.000,-Ft áll rendelkezésre.

### 3./2023./05.18./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4982/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2023. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2023. június 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek esetében: 325,-Ft/m<sup>2</sup>/hó+0,5 m<sup>3</sup> technikai vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 400,-Ft/m<sup>2</sup>/hó

A közös költségből 20,-Ft/m<sup>2</sup> összeg megtakarítás képzésre kerül átvezetésre.

Takarító vállalkozó díjazása 2023.01.01.-től: 51.700,-Ft/hó

Közös képviselő díjazása 2023.01.01.-től: 87.000,-Ft/hó

### 4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, amennyiben a tulajdonosok egyetértenek, a főlépcsőház festését tudnák ütemezni. Ennek költsége 2.248.712,-Ft. 220 m<sup>2</sup>-en megtörténne a többretegű festék eltávolítása, vakolatszilárdító felhordása, a terület 2 rétegű glettelése. Az olajlábazat eltávolításra kerülne, helyette mosható lábazat készülne. Kétrétegű kültéri Hérával történne meg festése.

A költségvetés tartalmazza még járulékos költségként: oldalfal vakolat javítás, fólia takarást, állványkészítést, törmelék elszállítását, napi takarítást.

Ezt a munkát pályázati részvétellel és az önrész igazolásához szükséges 320,-/m<sup>2</sup> célbefizetéssel valósíthatná meg a társasház. A célbefizetés teljesítési határideje 06.30.-a lenne. Amennyiben a befizetés teljesülne, tudna a ház pályázni, melyen 1.000.000,-Ft visszatérítendő kamatmentes támogatást nyerhet el. Ezt 12 hónap alatt kellene visszatörlesztenie az önkormányzat felé. 83.000,-/hó összegű törlesztést jelent, mely jelenleg nem jelentene közös költség emelést.

Mindenképpen szeretné ismételtlen leszögezni, a pályázatot akkor tudja beadni, ha a felújítási munka önrészával rendelkezik a ház. A pályázatot 09.15.-ig lehet beadni.

Javasolja, a célbefizetési összeg az esetleges közös költség túlfizetésben ne kerüljön jóváírásra annak érdekében, hogy meglegyen a pénzügyi fedezet. Továbbá javasolja műszaki ellenőr alkalmazását.

Dr. Bogdán Tamás Imre: a felújítást követően itt is kerüljenek cserére a lámpatestek.

A tulajdonosok kérik, a közös képviselő küldje meg a célbefizetési kiértesítőt és időközönként értesítse a tulajdonosokat ennek teljesítési határidejéről.

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

Időközben a tulajdonosi részvétel 5144/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

#### 4.a/2023./05.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5144/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a lépcsőház 2.248.712,-Ft összegű festési költségét, a RIKIWÉ-BAU KFT kivitelezésében.

A közgyűlés a felújítási munka ellenőrzésére, átvételére műszaki ellenőrt bíz meg.

#### 4.b./2023./05.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3151/10000 th igen, 0/10000 th nem, 1993/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a pályázati önrész biztosításához 320-,-/m2 egy-szeri célbefizetést szavaz meg, f.év 06.30.-i teljesítési határidővel.

#### 5.Napirendi Pont:

A levezető elnök a kerületi pályázati lehetőséget ismerteti, melynek két alapvető feltételével kell rendelkeznie a társasháznak. Egyrészt a több mint 50%-os tulajdonosi részvétel, másrészt az 50 %-os önrész megléte. 1.000.000,-Ft visszatérítendő támogatást lehet elnyerni, melyet 12 hónap alatt kell majd visszatéríteni az önkormányzat részére. A tulajdonosok egyetértenek a pályázati részvétellel, a határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosok 5144/10000 tulajdoni hányada van jelen.

#### 5./2023./05.18./ sz. HATÁROZAT

A Budapest, VII., kerület Szövetség u. 11. sz. alatti társasház /továbbiakban: társasház/ 5144/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 120/2023./II.27./ számú határozatával elfogadott, 2023. évi Társasház Felújítási Pályázaton /a továbbiakban: pályázati kiírás/, a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra /adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás/ felhatalmazza a közös képviselőt, a pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

A felújítási munka megnevezése: lépcsőház festése, RIKIWÉ BAU KFT kivitelezésében. Pályázat típusa: általános.

Elfogadott költségvetés összege: 2.248.712,-Ft, azaz kettőmillió kettőszáznegyvennyolc-ezer hétszáztizenkettő forint.

Kért támogatás összege: 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint.

A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.

A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzintézetnél a kapott támogatás összegére azonnali beszedési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

#### 6.Napirendi Pont:

sz. 2

A levezető elnök felolvassa Voján Margit üzlettulajdonos kézhez kapott levelét. Kéri a tulajdonosok hozzászólásait, észrevételeit. Megjegyezni kívánja, a tulajdonos jelezte felé korábban igényét, illetve hogy társasház költségén a közös képviselő hozassa rendbe. Feltörték a zárat, telepízték a csészét. A takarítóval elvégeztették a takarítási és fertőtlenítési munkákat. A csésze és tartály használható állapotban volt. A szigetelés, linóleumcsere, mennyezetkészítés komfortérzetet növelő munka, főleg téli fagyos időjárási körülmények között.

A tulajdonosok véleménye megoszlik a kérdésben. A tulajdonos már régóta használja a helyiséget, már amikor még csak önkormányzati bérlő volt. Miért most jelentkezik ezzel? Mindenképpen meg kellett volna várnia a közgyűlés döntését. Előzetes felmérés, költségvetés alapján tudtak volna dönteni, nem kész tények elé állítva. Más kwc-használó sem lépett fel ilyen igénnyel. A tulajdonosok közül többen saját költségükön hozták rendbe a lakás körüli homlokzatot, pedig az is közös tulajdon. Kifizetés esetén ez lavinát indítana el, bármikor, bárki, bármire benyújthatja költségtérítési igényét.

Van olyan tulajdonos, aki 50 %-os, van aki anyagköltség visszatérítését javasolja.

Végül a közgyűlés az alábbi döntést hozza, de előtte a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosi részvétel 5291/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

#### 6./2023./05.18./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 675/10000 th igen, 2466/10000 nem, 2150/10000 th tartózkodás mellett nem járul hozzá Voján Margit FS/0Ü3.sz. tulajdonos kwc-rekesz rendbetételének költségtérítéséhez.

#### 7.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a társasházi törvény értelmében a házban legalább 3 fő számvizsgáló bizottságnak kellene működnie. Kéri erre a feladatra a tulajdonosok jelentkezését.

Dr. Bogdán Tamás Imre elmondja, Ő már tavaly felvetette a kérdést, mert nincs kontrol, nincs ellenőrzés az aláírás felett. Másik házban 20 évig ingyen csinálta, nem volt a munkájának becsülete, pedig rengeteg időt töltött el ezzel.. Csak akkor vállalja, ha jóváírást kap közös költségében, 4.000,-Ft összegben. De mindenképpen kontrol, ellenőrzés kell, volt olyan ház ahol a közös képviselő saját magának utalt.

Levezető elnök sértőnek találja az indokot, több mint 20 éve kezeli a házat, többször volt a törvényi előírás alapján könyvvizsgálat is. Szereti ha egy társasházban jól működő számvizsgáló bizottság van, azzal sincs probléma, ha a ház részéről is van aláíró, de ennyi idő után ennek indokát tartja számára és a cég számára nézve sértőnek.

Dr. Bogdán Tamás Imre: nem sértésnek szánta, ne vegye személyét érintőnek.

Végül a közgyűlés az alábbi döntést hozza:

#### 7./2023./05.18./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 1784/10000 th igen, 802/10000 th nem, 2705/10000 th tartózkodás mellett megválasztja Dr. Bogdán Tamás Imre tulajdonost számvizsgáló bizottsági tagnak, f.év 06.01.-től 4.000,-Ft/hó összeg közös költségében történő jóváírása mellett.

#### 8.Napirendi Pont:

A napirendi ponttal kapcsolatosan az alábbi döntés születik:

Su d 2

**8./2023./05.18./ sz. HATÁROZAT**

A közgyűlés 1784/10000 th igen, 802/10000 th nem, 2705/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a bankszámla feletti rendelkezési jogot az Erin Center Bt ügyvezetője által /képviseli Sümegi Jánosné ügyvezető/ megadott három főből két fő, továbbá a társasház részéről Dr. Bogdán Tamás Imre tulajdonos együttes aláírásával gyakorolja a közös képviselet.


**9.Napirendi Pont:**

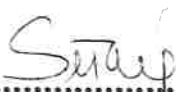
**Egyéb**

- A tulajdonosok kérik az udvar gyomlálását.
- A tulajdonosok jelzik, az utcai önkormányzati helyiségben fesztivál volt, a háznak nem kell az engedélye? Az önkormányzat képviselője elmondja, ez egyszeri alkalom volt, a tartós bérletbe adásnál vendéglátó egység üzemeltetését nem engedélyezik.
- A levezető elnök elmondja, a légkondicionáló kültéri egységének közös területre történő kihelyezéséhez már közgyűlési jóváhagyás szükséges. erre vonatkozó igényt kéri írásban benyújtani a képviselete.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelenetek részvételét és a közgyűlést bezárja.

**K. m. f.**

  
.....  
**Levezető elnök**

  
.....  
**Jegyzőkönyvvezető**

  
.....  
**Hitelesítő**

  
.....  
**Hitelesítő**