

## Közyűlési jegyzőkönyv

Közyűlés ideje: 2024.03.26.-án 17:00 órakor  
Közyűlés helye: Budapest, VII. ker. Dohány u. 41. EVIN Kft. irodahelyisége  
Közyűlés tárgya: 1071 Budapest, Dembinszky u. 17. TH elszámoló közyűlése

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint: 3187 / 10 000 TH  
Colovic Vanda az EVIN Zrt., mint a közyös képviseletet ellátó szervezet képviseletében  
Ollé Olga, VII. kerület önkormányzatának képviseletében

A közyös képviseelő, az EVIN Zrt. munkatársa köszönti a megjelent Tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett és szabályszerűen összehívott elszámoló közyűlés 2024. március 26.-án (kedden) 17:00 órakor 3187 / 10 000 (31,87 %) tulajdoni hányad jelenléttel nem határozatképes.

2024. március 26.-án (kedd) 17:15-re meghirdetett megismételt közyűlés 3187 / 10 000 tulajdoni hányad 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 közyös képviseelő megnyitja a közyűlést.

### Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. **Határozathozatal.**
2. 2023. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
3. 2024. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. **Határozathozatal.**
4. Célfizetés megtárgyalása és elfogadása. **Határozathozatal.**
5. Számvizsgáló Bizottsági Tag választása. **Határozathozatal.**
6. Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. **Határozat nem hozható.**

### 1.sz. napirendi pont

**Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.**

A közyös képviseelő, EVIN Zrt. munkatársa megállapítja, hogy a közyűlés a tulajdonosok 31,87 %-ának jelenlétével határozatképes. javaslatot kér a közyűlést levezető elnök, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

### **1/2024. (III.26.) Határozat:**

A közyűlés 31,87 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 68,13 %) levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek Colovic Vándát; hitelesítőknél Tóth Péter Andrást és Mehlmann Zsoltot választja meg, és a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

### 2. sz. napirendi pont


**2023. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.**

A közyös képviseelő ismerteti a meghívó mellékleteként is megküldött, társasház a 2023. évi gazdálkodás elszámolásának táblázatát, mely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét.

A közyös képviseelő elmondja, hogy a társasház bevételeit 2023. évben a tulajdonosi közyös költség befizetések és a pályázaton elnyert felújítási támogatás adják, az összes bevétel 6.600.282 Forint volt az előző évben.

A közyös költség befizetés a tervezettnél több volt, ennek az oka, hogy a nagy tartozó tulajdonostársak megfizették a közyös költség tartozásukat.

A tavalyi évben a társasház közüzemi, üzemeltetési és általános karbantartási és felújítási költségei összesen 8.023.600 Forintot (Kiadások) tettek ki, ezek a költségek tételenként a mellékelte elszámolásban feltüntetésre kerültek.



Felújításként a Társasházban a gázhálózat teljes felújítása történt meg, amelyről a közös képviselet a közgyűlésen részletesen tájékoztatja a jelenlévőket. A karbantartási munkák alatt olyan szakipari munkák értendők, amelyek a további állagromlást akadályozzák meg.

A 2023. évben a Bevételeknél a Kiadások 1 423 318 Forinttal többet tettek ki, így ekkora összeggel csökkent a társasház pénzeszköze.

A társasház pénzügyi helyzete 2023. december 31-ei állapot szerint:

**Üzemeltetési számla:** **935.469 Ft**

**Fundamenta megtakarítás:** **1.203.098 Ft**

### **2/2024.(III.26.) Határozat:**

A közgyűlés 31,87 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 68,13%) mellett elfogadja a társasház 2023. évi elszámolását és a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

### **3. sz. napirendi pont**

#### **2024. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.**

A közös képviselő szintén ismereti a meghívó mellékleteként megküldött, a 2024. éves költségvetési javaslatot.

A közös költség négyzetméterre jutó összege a 2024. évi tervezett költségek alapján került kiszámításra.

A közös képviselő elmondja, hogy a 2024. év költségvetésébe az általános karbantartási és üzemeltetési költségek mellett betervezésre került az elektromos hálózat részleges felújítása (melyről a közgyűlés 2023. évben határozatot hozott) 1.000.000 Forint értékben, azonban ezt csak külön célbefizetéssel tudja a társasház kifizetni.

A költségvetési javaslat kiadási oldalán az eddigiekhez képest többlet kiadásként jelentkezik a 2023.évi pályázati támogatás visszafizetése 756 000 Forint értékben. Az általános üzemeltetési költségek az infláció figyelembevételével kerültek megállapításra.

A fentiek figyelembevételével a következők szerint javasolja a közös képviselet megállapítani a közös költséget:

### **3/2024.(III.26.) Határozat:**

A közgyűlés 31,87 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen 68,13%) mellett elfogadja a 2024. évi költségvetést.

2024. január 1-től

közös költség vízőrával rendelkező tulajdonosoknak:

a vízőrával rendelkező tulajdonosoknak

közös költség vízőrával nem rendelkező tulajdonosoknak:

**503.-Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**1x 600.-Ft/év /<sup>2</sup> közös vízhasználat.**

**503+63.-Ft/m<sup>2</sup>/hó összesen: :- Ft/m<sup>2</sup>/hó 566.-**

Önkormányzat képviselője nem szavaz a 4. napirendi pontban, kéri, hogy a tulajdoni hányvadát ne vegyék figyelembe.

### **4. sz. napirendi pont**

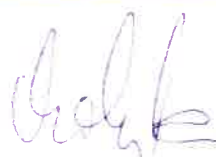
#### **Célbefizetés megtárgyalása és elfogadása. Határozathozatal.**

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a társasház aktuális anyagi helyzete nem tesz lehetővé semmilyen felújítási munka (pl elektromos felújítás, kapualjfelújítás) önkormányzati megpályáztatását, mivel nem rendelkezik a pályázatokban jelölt önrésszel. Ezért a tulajdonosoknak célbefizetéssel kellene a pályázati önrészt előteremteniük. Javasoljuk 1690 Ft/m<sup>2</sup> egyszeri célbefizetés megtárgyalását, hogy legalább 1.000.000 Forint felhasználható önrésszel bírjon a társasház.

A megjelent tulajdonosok megvitatták a célbefizetés szükségességét, egyet értettek abban, hogy ha a társasház a 2024. évben pályázni szeretne, akkor annak az önrészt a tulajdonosoknak be kell fizetni a társasház számlájára.

### **4/2024.(III.26.) Határozat:**

A közgyűlés 17 % igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás (nincs jelen, nem szavaz 83 %) mellett elfogadja a célbefizetést és annak mértékét 1690 Ft / m<sup>2</sup>-ben állapítja meg. A célbefizetést 2024.05.30-ig kell a társasház üzemeltetési számlájára megfizetni



**5. sz. napirendi pont****Számvizsgáló Bizottsági Tag választása. Határozathozatal.**

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy jelenleg a társasházban a Számvizsgáló Bizottság 1 főből áll.

A törvény szerint a Számvizsgáló Bizottság rendszeren 3 tagból áll, ezért a közös képviselő javasolja két tulajdonostárs megválasztását.

Ebben a kérdésben nem hozott a közgyűlés határozatot.

**6. sz. napirendi pont****Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható.**


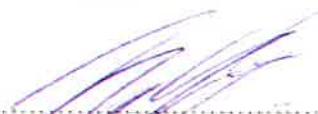
Az üzlet / 2 albetét tulajdonosa kér egy újabb közgyűlést összehívni, mert szeretné kérni a tulajdonosok hozzájárulását a rövidtávú kiadáshoz és kamera felszereléséhez.

Kéri továbbá, hogy a társasház legutóbbi érintésvédelmi és szabványossági jegyzőkönyvét emailben küldje meg részére a közös képviselő.

Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzott el, a levezető elnök 17:39-kor a közgyűlést bezárta.

  
.....  
levezető elnök

kmf.

  
.....  
jegyzőkönyvvezető  
.....  
hitelesítő  
.....  
hitelesítő