

## Jegyzőkönyv

**Készült:** 2024. április 09.-én a Bp. VII. Peterdy u. 30 sz Társasház közgyűlésén, melyet a 1078 Budapest, Marek József u. 31. szám alatt a Flamingó Kft. irodájában tartottunk 17:15 órai kezdéssel:

Takácsné Török Zsuzsanna köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 39,20%-ban, 3920/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30 kor. Jelen vannak: 3920/10 000 th, azaz a tulajdonosok 39,20 %-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

### 1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

Jelen vannak: 3920/10 000 th

#### 1/2024. 04.09.sz. Határozat:

A közgyűlés 3920/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy megválasztja levezető elnöknek Takácsné Török Zsuzsanna-t, jegyzőkönyvvezetőnek Pados Katalin-t, hitelesítőkné pedig Dr. Kósa Ilona és Oraveczné Balogh Timea tulajdonostársakat.

A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük, ha azt a hozzászóló kéri.

### 2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

#### Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2023. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek.  
Felújítási alap felhasználása. Banki-postai befizetések költségei
5. Zsámboki Kristóf ügye

Jelen vannak: 3920 /10 000 th

#### 2/2024.04.09. sz. Határozat:

A közgyűlés 3920/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

### 3.2023. évi beszámoló és mellékletei.

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési anyag mellékletét képezi a 2023. évről szóló számszaki beszámoló, amely a számviteli szabályok szerinti egyszeres könyvvizetés és beszámoló alapján készültek.

Az elszámolás tételesen tartalmazza tényleges kiadásokat és bevételeket is, valamint a tájékoztatást nyújt a bankszámlán levő pénzeszközök alakulásáról.

A 2023. évi beszámoló tartalmi elemei (külön oldalakon mellékelve):

  
Levezető elnök

  
Jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

- **2023. évi elszámolás:** tervezett és tényleges kiadások költségmeneként (ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezést), a tervezett és tényleges bevételek források szerint; ezek záró egyenlegét a pénzkészlet kezelési helye szerint, továbbá a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; valamint a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak **tárgyi-eszköz leltárát**;

- **2023. évi vízdíj elszámolás:**

- **a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését** - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban (követelések részletezése); illetve tájékoztatás a **behajtások ügyében megtett intézkedésekről**;

- a **rezsicsökkentések** eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségmeneként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított aránya szerint. A rezsicsökkentés ügyében jóváírás nem jár, hiszen már régóta a közüzemi díjaknál rezsicsökkentett árakon számolunk.

A táblázatokon felüli rövid szöveges tájékoztatás az előző évről:

A társasház egyszeres, azaz pénzforgalmi könyvelést vezet, ami azt jelenti, hogy a tényleges kiadások és befizetések lekönyvelése történik meg.

A közüzemi díjaknál a 2022. november és 2023. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszédés van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelése kerüljenek.

Ezen felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselő, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

A 2023. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 460.020.-Ft. Ezzel szemben 647.113.-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízórás lakóknak fizetendő kötelezettség van a csatolt táblázat alapján. Tulajdonosi kérdés: A víz csatorna díjaknál nagyon sok volt az áremelés? A vízdíj nagyon sok az egész házra vetítve. Levezető elnök elmondja, hogy amennyiben a vízórás tulajdonos nem rendszeresen diktálja a fogyasztást, úgy a vízművek a társasházra számlázza ki. Amikor a diktálás megtörténik korrigálják a számlát. Évente egyszer fényképes leolvasás történik. Tulajdonosi felvetés: nagyon sok az albérlő, lehet, hogy nem diktálnak.

Javaslat a nem vízórás tulajdonosok szereltesse be vízórát. Tulajdonosi felvetés, aki nem diktál fizessen vízóra nélküli közös költséget. válasz: a szerződés megszűnésekor lehet vízóra nélküli közös költséget számolni.

Számvizsgálók kéri a 2023 évi vízszámlákat, illetve felszólítást a vízfogyasztást nem diktálók részére.

Két tulajdonos nem fogadja el a vízdíj elszámolást és hogy a táblázat szerinti befizetést kell fizetni.

Tulajdonosi javaslat: Kéri határozatba foglalni, hogy a vízórás tulajdonosok rendszeresen diktálják a fogyasztásukat a szolgáltató felé.

Tulajdonos jelzi, hogy az 1.emeleti fordulóban a (1/8). sz. lakás ajtajánál a belső lépcsőházi homlokzat vizes, annak ellenére, hogy több éve volt itt csőtörés, ami a villanykapcsolót is elérte. Jelenlévők egyetértének abban, hogy ki kell vizsgáltatni.

Jelen vannak: 3920/10 000 th

**3/2024.04.09. sz. Határozat:**

**A közgyűlés 3066 /10000 th igen, 854/10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a elfogadja a 2023. évi vízdíj elszámolást. A nem vízórás lakóknak fizetendő kötelezettség van a csatolt táblázat alapján. Fizetési határidő 2024. május 30. A vízórás tulajdonosok rendszeresen diktálják be a fogyasztásukat a szolgáltató felé.**

  
Levezető elnök

  
Jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

Jelen vannak: 3920/10 000 th

**4/2024.04.09. sz. Határozat:**

**A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2023. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.**

**4.2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása**

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk javasolt II. em. Független folyosó felújítás. Bekért legkedvezőbb árajánlat.Br.:7.163.747.-Ft. A munkát javasoljuk pályázat keretében elvégezni. A jelenlegi felújítási pályázati kiírás szerint mivel a társasháznak nincsen a felújítási tervre korábbi statikai szakvéleménye, viszont nincs balesetveszélyes állapot így 50% vissza nem térítendő pályázati támogatást lehet nyerni.

Ebben a munkanemben a maximum pályázható támogatási összeg 3.581.000.- Ft., mert nincs 60 napnál korábbi statikai szakvélemény.

Ezt 3 év alatt kell visszafizetni. A visszafizetési kötelezettséget a költségvetésben feltüntettük.

A társasház biztonságos működéséhez, illetve a munkák elvégzéséhez 1.000.000.-Ft összegű célbefizetés javasolt ez 600.-Ft/m. A célbefizetési táblázat a meghívó melléklete.

Lépcsőház homlokzat felújítás,I. emeletig festés injektálással megkaptuk az árajánlatokat (2 db-ot) az olcsóbb ajánlat 2.266.841.-Ft

Levezető elnök elmondja, hogy jelenleg kellő tulajdoni hányad hiányában a társasház nem tud pályázni. Javaslat az írásbeli szavazás kiírása. A pályázat benyújtásához az önrésszel rendelkezik a társasház, viszont a statikai szakvéleményt frissíteni kell. A pályázatok utófinanszírozásúak.

Hosszú megbeszélést követően úgy dönt a közgyűlés írásbeli szavazást kell kiírni:

**-függőfolyosó pályázat, tiszta utca rendes ház, magasnyomású mosó pályázati témában-**

A társasház szeretné elvégeztetni az első emelet lépcsőfordulóját a festést legkedvezőbb ajánlat Br.:2.266.841.-Ft.

A közgyűlés támogatja a munka kivitelezését, de azt követően, hogy a függőfolyosó pályázat megvalósult és van arra pénzügyi fedezet.

Levezető elnök elmondja, hogy a tűzfal veszélytelenítését el kell végeztetni bekért legalacsonyabb ár. Br.:200.000.-Ft. A bejárati kapunál a járőrfelület kitöredezett balesetveszélyes javítása betonnal Br.:200.000.-Ft. A tulajdonosok támogatják a munka elvégzését.

Levezető elnök javasolja az üzemeltetés biztonságos működése érdekében a célbefizetés elrendelését.

Számvizsgáló véleménye szerint nem áll rendelkezésre a társasháznak kellő pénzügyi forrás minden tervezett munka kivitelezéséhez.

Jelen vannak: 2882/10 000 th ( Az Önkormányzat meghatalmazottja nincs jelen a szavazáskor 1 038 th.)

**5/2024.04.09.sz. Határozat:**

**A közgyűlés 2517/10000 th igen, 365/10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, célbefizetést rendel el a függőfolyosó felújítására. A célbefizetés összege 600.-Ft/m<sup>2</sup>, befizetési határidő: 2024. augusztus 31.**

  
Levezető elnök

  
Jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő



A közös költség összege változatlan marad.

Jelen vannak: 3920/10 000 th

**6/2024. 04.09.sz. Határozat:**

A közgyűlés 3920 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2024. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2024. április 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 400 Ft / m<sup>2</sup> / hó

Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségén felül

-víz és csatorna díja: 85 Ft / m<sup>2</sup> / hó víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1071 Budapest, Peterdy u.30. sz. társasház 2024. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 44,75 Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz havi 74.420.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2024-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

**Banki-postai befizetések költségei:**

Az OTP idén bevezette, hogy aki náluk a pénztárban fizet be, akkor a befizetés költsége 1000-1500 Ft lesz, melyet a befizetőnek kell állnia. Sajnos a postán történő befizetéseknek is jelentős költsége van: csekk gyártás + befizetési költség. Az OTP hirdetménye szerint ennek költsége a Magyar Posta Zrt. által meghirdetett mindenkorai pénzforgalmi közvetítői szolgáltatási díj. Ez jelenleg 58 Ft/db + 11,3%, de minimum 353 Ft/db + csekkgyártási költségek.

Jelen vannak: 3920/10 000 th

**7/2024.04.09. sz. Határozat:**

A közgyűlés 221 /10000 th igen, 3299 /10 000 th nem, 400/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy aki postai úton fizet be, azon tulajdonosok részére befizetésenként nem kerül tovább terhelésre a csekkbefizetés díja.

**Levezető elnök kéri a tulajdonosokat, hogy a kerékpártároló telepítési helyét határozzák meg.**

Tulajdonosok megvitatják, hogy lehetséges helyszín az udvaron a fölépcsőház előtt, illetve a fő lépcsőházban a postaládák előtt.

Tulajdonosok vállalják, hogy amikor a vállalkozó a szerelést végzi, a pontos helyet megjelölik.

**5. Zsámboki Kristóf ügye**

A legutóbbi közgyűlésen úgy döntött a lakóközösség, hogy kiürítési pert indít. Zsámboki Kristóf átvette a keresetet, így az elbirtoklás megszakadt. Az ingatlan záradékolt vázrajzát elkészítették és ezt követően jelezték, hogy egyezségi megállapodást szeretnének kötni és ügyvédi letétbe helyeznének 3.200.000 Ft-ot.

Amennyiben szeretnének a korábbtól eltérő határozatot hozni, úgy lesz itt lehetőség, de véleményünk az ügyvéddel egyeztetve, hogy vigyük végig a kiürítési pert. Dr. Kósa Ilona számvizsgálóként ismerteti a jelenlegi állapotot.

Jelen vannak: 3920 /10 000 th

**8/2024. 04.09.sz. Határozat:**

A közgyűlés 3920 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy folytatja tovább a kiürítési pert.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Hitelesítő

Hitelesítő