

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült:

2025. március 18.
VII. ker. Károly körút 25. DOMINUS KFT. Iroda.

Jelen vannak:

a mellékelt jelenléti ív szerint
- magántulajdonosok összesen: 37.14 %-ban
- önkormányzat: 0 %-ban

Tulajdonosok összesen: 37.14 %-ban

Tárgy:

a Bp. VII. Péterfy S. u. 3. sz. társasház
Meghívó szerinti időpontokra meghirdetett közgyűlése

A levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés a kiírt második időpontban határozatképes.
A közgyűlés

--levezető elnöknek	Szatler Jenőné..... -t
- jegyzőkönyv vezetőnek	Szatler Jenőné. -t
- hitelesítőknak	Tefner Krisztián.....-t
	Szende András.....-t

választja meg.

A közgyűlés napirendi pontjai:

- 1./ Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása.
- 2./ Beszámoló, 2024-év elszámolása. Határozat hozatal.
- 3./ 2025 - évi közös költség tervezet megbeszélése. Határozat hozatal.
- 4./ Az épület műszaki állapotával kapcsolatos kérdések megbeszélése. Határozat hozatal.
- 5./Az utcai tetőszakasz felújítása célbefizetés igénybevételével. Határozat hozatal.
- 6./A társasházakról szóló 2003.CXXXIII.törvény (Tht.) új, 2024.október 1-től,a közös képviselő nyilvántartásáról rendelkező szabályaival összhangban döntés a Fővárosi Törvényszék,mint Cégbíróság előtt Cg.01-09-942693 cégjegyzékszámom bejegyzett Dominus Ingatlan és Társasházkezelő Kft.(1039.Bp.Béke utca 1. adószáma: 22767596-2-41 közös képviselő megválasztását tartalmazó 1073.Bp.VII.Péterfy Sándor utca 3. Társasház 3/2010 számú 2010.08.14-én kelt közgyűlési határozatának, egyúttal a Dominus Ingatlan és Társasházkezelő Kft, mint Budapest belterület VII.33556 Hrsz. alatti,1073.Budapest VII. Péterfy Sándor utca 3. közös képviselője személyének megerősítése.
- 7./ Egyebek.

1. N a p i r e n d i p o n t.

A közös képviselő javaslatot tett a tisztségviselők személyére és megválasztására.

1./2025. /H a t á r o z a t

A közgyűlés egy hangúan úgy döntött, hogy elfogadja a javasolt személyeket a fent jelzett tisztségek betöltésére.



2. Napirendi pont

A közös képviselő tájékoztatást adott az elmúlt évben végzett tevékenységről. Karbantartási munkák készültek az épületben. / tető javítás, kőműves munkák, csatorna javítás, veszélytelenítés, vízszerezés, kaputelefon javítás, lakatos munkák, lomtalanítás. /

Beszámolt a közös költség hátralék beszédésére tett intézkedésről. Elmondta, hogy a földszint 4. szám alatti Tulajdonos nyugdíjából 2022-ig vonták a bíróság által megítélt összeget, azóta információ alapján a Tulajdonostárs elhunyt. Az információ ellenőrzése folyamatban van. Kisebb közös költség hátralékkal rendelkező Tulajdonostársak felszólítást kaptak. Közös képviselő ismertette a fenti időszak részletes elszámolását, melynek a rövidített kivonatát, minden Tulajdonostárs a meghívó mellékleteként megkapott. Ezután a felvetett kérdésekre válaszolt és egyben a Tulajdonostársaknak megköszönte az egész évben nyújtott segítséget valamint Horváth Gyöngyvér Tulajdonostársnak az OTP által kiírt pályázat előkészítését és benyújtását.

2./2025. Határozat

A közgyűlés a 2024 –évi elszámolást 37.14 % igen, 0% nem, és 0 % tartózkodás mellett elfogadta és a közös képviselő DOMINUS KFT. ügykezelői tevékenységét jóváhagyta.

3. Napirendi pont

A közös képviselő jelezte, hogy a 2025 – évre elkészítette a költség tervezetet az elmúlt év tényszámai alapján. Sajnos a mai gazdaság helyzet miatt szükséges lenne a közös költség emelése. A Társasházban az utcai tető felújításra lenne szükség. Jelenleg összesen 1 700 000 Ft összeg van a bankszámlán. Ezután a közös költség tervezetet megbeszélték. A közös képviselő 50 Ft/m² közös költség emelését tartana reálisnak, hiszen 2024 – évben nem történt emelés. Jelezte továbbá, hogy a 40 Ft/m² felújítási összeg továbbra is maradjon. Az egyik tulajdonostárs ismét jelezte, hogy ne emeljünk, de a többi Tulajdonostársak nem értettek egyet vele, ezért 20 Ft/m² emelést javaslatok.

3./2025. Határozat

A közgyűlés a javaslatot figyelembe véve 37.14. % igen, 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett elfogadta, így a 2025 – évben a közös költség 2025. április 1-től:

A vízára nélküli közös költség : 430 - Ft / m² .

A vízára közös költség : 330 - Ft/m² .

A tartalék költség: 40 - Ft/m², (mely pluszban jön a közös költséghez) marad azaz változatlan.

A kezelési díj: 80 000 - Ft / hó + ÁFA

A takarítási díj: 80 000 Ft/hó.

4. Napirendi pont

A közös képviselő tájékoztatta a Tulajdonosokat, az épület műszaki állapotáról. A tető megkezdett felújítását az utcai szakaszon. A bejárati ajtónál lévő bádoglemez javítását.

5. Napirendi pont

A közös képviselő tájékoztatta a Tulajdonostársakat, hogy az utcai tetőszakasz felújítása szükséges. Kért be ajánlatokat, melynek nagyságrendje kilencmillió forint. A munka megvalósításához szükséges lenne az anyagi fedezet megteremtése, melyre az egyszeri célbefizetés lehet a megoldás. Javaslatok alapján azonban tízmillió forintot kellene felosztani Tulajdonhányad alapján. A befizetési határidő 2025.augusztus 31.

2025./ 4.Határozat

A közgyűlés egyhangúan ,úgy döntött,hogy a közös képviselő az utcai tetőszakasz felújítására 10 000000 Ft összeget osszon fel Tulajdonhányad alapján,melynek befizetési határidő: 2025 augusztus 31-e. A felosztás összegét minden Tulajdonos részére írásban jelezze. A közgyűlés döntött továbbá arról, hogy jelzett határidő lejártát követően, 2025.szeptember hóban egy rendkívüli közgyűlés keretén belül kerüljön döntés a befizetett összeg pontos felhasználásáról.

6. Napirendi pont

A közös képviselő tájékoztatta a Tulajdonostársakat arról, hogy a társasházakról szóló 2003.CXXXIII.törvény(Tht.) új, 2024.október 1-i döntés alapján a közös képviselő személyét meg kell erősíteni és a Társasház Tulajdonlapjára rá kell jegyeztetni. A jegyzőkönyvet jogi képviselővel ellen kell jegyeztetni.



2025/. 5. sz. társasházi közgyűlési határozat

„A VII.Péterfy S.u 3. Társasház (székhelye: Bp.VII.Péterfy S.u 3. , adószáma: 27011780-1-42 KSH-száma:ingatlan-nyilvántartási tulajdoni törzslap száma: 75633556.....hrsz /Budapest Főváros Kormányhivatala, Földhivatali Főosztály,) közgyűlése nyílt, egyhangú - vagy többségi - szavazással (utóbbi esetben: nemmel szavazott: 0 társasházi albetét szám: ...27... tul. hányad: ...0..., tartózkodott: alb. szám: tul. hányad:.....37.14.....) meghozott döntésével, a társasházakról szóló 2003. CXXXIII. törvény (Tht.) új, 2024 október 1-től hatályos, a közös képviselő nyilvántartásáról rendelkező szabályaival összhangban – megerősíti a Budapest VII. Péterfy S.3..Társasház (székhelye: Bp.VII.Péterfy S. utca 3, adószáma: 27011780-1-42.KSH-száma:756 ingatlan-nyilvántartási tulajdoni törzslap száma: Budapest belterület VII. 33556. hrsz /Budapest Főváros Kormányhivatala, Földhivatali Főosztály) ...3/2010... számú, 2010.08.14.-én kelt közgyűlési határozatát a Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság előtt Cg.01-09-942693....cégjegyzékszámmon bejegyzett DOMINUS Ingatlan és Társasházkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely:1039 Béke utca 1. adószáma: 22767596-2-41. Cg:01-09-942693. statisztikai számjel:22767596-6832-113-01.törvényes képviselő:Szatler Jenőné ügyvezető), közös képviselőként történő megválasztása tárgyában, egyúttal kimondva tehát, hogy 2010.08.01. napjától kezdődően, visszavonásig, a társasházi alapító okirat vonatkozó rendelkezésének megfelelően az alábbi személy a Társasház közös képviselője:

jogi személyiségű vagy nem jogi személy szervezet esetén:

név: ...DOMINUS Ingatlan és Társasházkezelő Kft.

székhely: 1039.Budapest.III.Béke utca 1.

cégjegyzékszám / nyilvántartási szám : Cg . 01-09-942693

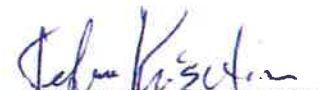
elektronikus levélcím: dominuskft...gmail.com. telefonszám: 0036-20 595 2707

A társasházközösség és a közös képviselő jelen határozattal, illetőleg jelen okirat aláírásával azzal a közös kérelemmel fordul az illetékes ingatlan-ügyi hatósághoz (földhivatali osztályhoz), - egyúttal feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz -, hogy a társasházi közös képviselő az ingatlan-nyilvántartásban regisztrációra kerüljön, így a közös képviselői tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság a fenti adatokkal, a Társasház tulajdoni törzslapjára be-/ illetőleg feljegyezze. Jelen határozat alapján a közös képviselő jogosult és kötelezett 30 (harminc) napon belül, jogi képviselő meghatalmazásával intézkedni a regisztráció iránti kérelemnek és szükséges mellékleteinek az ingatlan-nyilvántartásba benyújtása iránt.

Budapest, 2025. március 18.


....., a közgyűlés levezető elnöke


..... közgyűlési jegyzőkönyv-vezető


..... tulajdonostárs, jkv. hitelesítő


..... tulajdonostárs, jkv.hitelesítő


..... megválasztott
társasházi közös képviselő

Alulírott dr. Hajnis Gábor ügyvéd (KASZ: 36061140) ellenjegyzem Budapesten, 2025.
..... napján (ügyvédi ellenjegyzés)



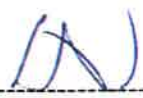
7. Napirendi pont

A Tulajdonostársak a következő munkák elvégzését kérték:

- Az udvaron lévő poroló elvitelét.
- kerékpár tároló létesítését.
- kapukódok megváltoztatását.
- Önkormányzati lakás bérlijét felszólítani a közösségi együttélés szabályainak betartására.

Kmf.


.....
hitelesítő


.....
Hitelesítő


.....
levezető elnök


.....
jegyzőkönyvvezető