

## Jegyzőkönyv

**Készült:** 2024. április 03-án a 1076 Budapest, Verseny u.10. sz. Társasház közgyűlésén, melyet a Százház utcai játszótéren tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 4,41 %-ban, 441 /10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 2547/10 000 th, azaz 25,47%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőtől: Bogár Anikó, Derer Gabriella  
 Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Név	Emelet	Ajtó	Th	Jelen vannak
Erzsébetvárosi Önkormányzat (meghatalmazott: Kubinyinó Iglai Gabriella)	2.	5.	154	154
			1433	1433
	1.	16.	114	114
	1.	7.	169	később érkezett
	2.	11.	109	később érkezett
	2.	15.	106	106
	3.	12/a	110	110
	3.	14.	85	85
	3.	6.	135	135
	4.	8.	200	200
	4.	9.	109	109
	Fszt	11.	101	101
			10000	2547

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

Jelen vannak: 2547/10 000 th

#### 1/2024. 04.03.sz. Határozat

A közgyűlés 2547/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Lengyel Endre és Hosszú Attila tulajdonos társakat.

Bogár Anikó: 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

  
 Levezető elnök és  
 jegyzőkönyvvezető

  
 Hitelesítő

  
 Hitelesítő

**Meghirdetett 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. Lakáskassza felhasználása. Felújítási alap felhasználása. Banki-postai befizetések költségei
5. Közös területek használata

Jelen vannak: 2547/10 000 th

**2/2024. 04.03.sz. Határozat**

**A közgyűlés 2547/10 000 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.**

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

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is. Szerencsére 2023-ban „kevés” váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hiba elhárítások összegét nem haladtuk meg.

2023-ban a kerékpár tárolóra adtunk be pályázatot, ennek megvalósítása 2024-ben várható.

2023-ban megvalósult a kapu mázolósa, kaputelefon felújítása a 2023. évi pályázat keretén belül -2.348.900 Ft (erre 1.174.000 Ft támogatást nyertünk, melyet 2025.07.31.-ig kell visszafizetni).

Megvalósult továbbá a pince szellőzésének fokozása, új utcai és pince ablakokkal. Ennek költsége 1.442.974 Ft volt.

Elkészült továbbá a függőfolyosó statikai szakvéleménye, melyet mellékelünk a meghívóhoz. A 3. albetéthez menő pincei gázvezeték is megújult, ők nem kapták vissza a gázcső kicseréléséig a gázszolgáltatást. Ennek költsége 640.363 Ft volt, melyet írásbeli szavazással fogadtunk el.

Megvalósult a pincei szittszállítás következő üteme. Már lent csak veszélyes hulladék van.

Lejárt OTP LTP, így az bármikor felhasználható. Havonta 46845 Ft került átvezetésre a megtakarítási számlára.

Van két fundamenta kölcsönünk, melyre fizeti a társasház a megtakarítást és a kölcsönt. A megtakarítás lejáratkor beforgatódik a kölcsönbe. A kölcsönt 2026.06.30.ig kell fizetni.

Jelenleg két önkormányzati kölcsön törlesztésünk fut: 2021. évi kapualj felújítás – ez 2024.03.31.-én jár le, illetve a 2022. évi kaputelefon felújítás, mely 2025.07.31.-én jár le. Az elszámolás alján egy kis összefoglaló táblákat találnak a pénzeszközökről, a fundamentákról és a kölcsön törlesztésekről.

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

Évente több alkalommal igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mailes megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem jelentősen javult. Egy év alatt a kintlevőségek 2 millió forinttal csökkentek! 1 db behajtási eljárást nem kellett indítani 2023-ban, a fizetési meghagyást követően a tulajdonos rendezte is a tartozását.



Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő

A 2023. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 665.640 Ft. Ezzel szemben 398.677-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízőrás lakóknak jóváírás jár a csatolt táblázat alapján.

**Érkezett 1/16 és 1/7, így a jelenlevők tulajdoni hányada 2825/10 000 th-ra emelkedett.**

Deák Judit: Az a kérdésem, hogy mi bérlünk egy régi wc-t, oda bementünk lomtalanítani. ott kidobtak dolgokat. Többször is voltunk bent a régi közös képviselőnél egyeztetni, a szerződést is bevittük nekik. Az első emeleti tárolót használjuk

Lengyel Endre: korábban körbe néztük, hogy kik használnak tárolót. Többször egyeztettünk, de nem jelentkezett senki ez ügyben.

Deák Judit: Láttam az e-mailt erről, de nem gondoltam, hogy az pont a miénk. Amit mi használunk, az 6,3 négyzetméter.

Bogár Anikó: Jelenleg senkinek nincsen tároló díj felszámítva.

Jelen vannak: 2825/10 000 th

**3/2024. 04.03.sz. Határozat**

A közgyűlés 2825/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a elfogadja a 2023. évi vízdíj elszámolást. Jóváírás esetén a jóváírás napja a közgyűlés napja.

Jelen vannak: 2825/10 000 th

**4/2024. 04.03.sz. Határozat**

A közgyűlés 2825/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 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. Lakáskassza felhasználása. Felújítási alap felhasználása**

Bogár Anikó: A 2024. évi költségvetést a 2023 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2024-ben még várható javításokkal.

A pályázatok kiírása megtörtént – melyről rövid tájékoztatót az anyaghoz mellékelünk.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

Vakolat leverése tégláig a szárító vakolat rendszer alapjáig, sít szállítással – kb 230 cm magasságban: kb 1.200.000 FT

Utcai lábazat injektálása 95 fm-en: MC-bauchemie oxal HSL anyaggal, melyet egy van két sorban fűmek be – ez 4.012.500 Ft

Száritó vakolatrendszer készítése az injektálást követően, takarással, kb 215 m2, amely kb 2,3 méter magasságig történne – 5.945.253

Szilikát festés, amely a szárító vakolatrendszer része. Itt eldöntendő, hogy csak a vakolt felületig, kb. 2,3 méter magasságig (215 m2) – 801.368 Ft, vagy az első osztó párkányig (470m2) – 1.821.720 Ft

Mindösszesen 11.779.473 Ft



Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő

Főlépcsőház festése: fólia és papír takarás; jelenlegi festék lekaparása 514 m<sup>2</sup>, vakolás 514 m<sup>2</sup>, vékony vakolás 113 m<sup>2</sup>, mélyelapozás 514 m<sup>2</sup>, glettelés és festés két rétegben és fehér színben 514 m<sup>2</sup> – 5.629.007 Ft

Sajnos a kerületi önkormányzat előírása alapján amennyiben utcai homlokzat felújításra pályázunk, úgy előírás, hogy a homlokzaton 3 méter magasságig előírás az antigraffiti bevonat készítése is.

A festés és injektálás ügyében több kivitelezővel egyeztetünk és sem az injektáló cégek, sem a festő cégek nem vállalnak garanciát a munkájukra, ha az elvégzett munkát lezárjuk egy antigraffiti réteggel, így erre nem tudunk pályázni, csak a lépcsőház felújításra. Ebben a munkanemben a maximum pályázható támogatási összeg a munka 50%-a, melyet teljes egészében vissza kell fizetni 24 hónap alatt kell visszafizetni. A visszafizetési kötelezettséget a költségvetésben feltüntettük.

Bende Mihályné: sajnos több lakó nem figyel semmire, tönkretesz mindent, köködnek, firkálnak.

Bogár Anikó: Amikor új firka kerül fel, akkor kell szólni, mert akkor vissza tudjuk nézni és feljelentést tenni.

Lakók kérése, hogy szerződünk le a kivitelezőkkel a külső részre minél hamarabb.

Bogár Anikó: A lépcsőház festése nemigen fér bele a költségvetésbe, mert átmegyünk mínuszba.

Lengyel Endre: ha esetleg még marad év végén pénz, akkor megcsinálnánk a festési munkákat.

Bogár Anikó: Ha esetleg támogatnak egy célbefizetést, akkor tud a munka késő ősszel megvalósulni, ha összegyűlik rá a pénz és nem lesz sok kiadásunk év közben. Például 1145 Ft / m<sup>2</sup> célbefizetéssel már sokkal közelebb leszünk ahhoz, hogy megvalósítsuk. Ezt akár több hónap alatt be lehet fizetni.

*Jelen vannak: 1392/10 000 th (önkormányzat nem szavaz ennél a határozatnál)*

**5/2024. 04.03.sz. Határozat**

**A közgyűlés 1282/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 110/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy célbefizetést fogad el az alábbiak szerint: 1145 Ft / m<sup>2</sup> célbefizetést fogadnak el, az alábbiak szerint:**

**Első fizetési határidő: 2024.05.31. – 229 Ft / m<sup>2</sup>, további fizetési határidők: 2024.06.30. 229 Ft / m<sup>2</sup>, 2024.07.31. 229 Ft / m<sup>2</sup>, 2024.08.31. 229 Ft / m<sup>2</sup>, 2024.09.30. 229 Ft / m<sup>2</sup>**

nem: 3em12/a

Bogár Anikó: Kerékpártároló ügyében tavaly írásban szavaztunk arról, hogy indulnak a pályázaton, erre 400.000 Ft-ot terveznek. A közgyűlésen megbeszéljük az igényeket. Erre 200.000 Ft támogatást nyertünk.

Lengyel Endre: A nagy benyíló lom lakrész elé tervezzük a régi tárolót és fölé egy előtetőt. Merőlegesen a falra, de legyen lehetőség egy jövőben felújításra a falnál, tehát kell ott szabad helyett hagyni.

Sajnos jelenleg nem vagyunk elegendően ahhoz, hogy pályázatról döntsünk, így a festés ügyében írásbeli szavazást írunk ki.

*Jelen vannak: 2825/10 000 th*


**6/2024. 04.03.sz. Határozat**

**A közgyűlés 2825/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a lejárt OTP LTP szerződése (szerződés szám: 11773999-27126657) ügyében az alábbiak szerint dönt:**

**- kéri a megtakarítás kiutalását hitelfelvétel nélkül. A kiutalt összeget festési munkákra fogja elkölteni 120 napon belül.**

**A közgyűlés felhatalmazza Bogár Anikó (Flamingó Kft) közös képviselőt, hogy az OTP LTP-nél egyedül járjon el a szerződés ügyében.**

Bogár Anikó: A kiküldött költségvetési terv bármelyik sorával kapcsolatosan van-e még kérdés, felvetés?  
Nincsen.



Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő



Jövőre a függőfolyosóban gondolkodnak.

Jelen vannak: 2825/10 000 th

## 7/2024. 04.03.sz. Határozat

A közgyűlés 2825/10 000 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. május 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 215 Ft / m<sup>2</sup> / hó + felújítási alapképzés 200 Ft / m<sup>2</sup>/hó + Vízórások technikai vízdíja 50 Ft/albetét / hó

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

-víz és csatorna díja: 129 Ft / m<sup>2</sup> / hó víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1076 Budapest, Verseny utca 10. sz. társasház 2024. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 15,20 Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz havi 46.845.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban. Ezen felül elkülönítésre kerül 34 Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz havi 104.000 Ft a Fundamenta lakáskasszákon 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 hirdménye szerint ennek költsége a Magyar Posta Zrt. által meghirdetett mindenkori pénzforgalmi közvetítői szolgáltatási díj. Ez jelenleg 58 Ft/db + 11,3%, de minimum 353 Ft/db + csekkgyártási költségek.

Jelen vannak: 2825/10 000 th

## 8/2024. 04.03.sz. Határozat

A közgyűlés 2715/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 110/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy aki postai úton fizet be, azon tulajdonosok részére befizetésenként 500 Ft kerüljön tovább terhelésre. 2024.05.01.-től

nem: 3em12/a

### 5.Közös területek használata

Bogár Anikó: sA hátsó lépcsőházban szintenként van egy-egy közös tároló. Tudomásunk szerint az alábbi tulajdonosok használatában vannak:

-földszinti tároló - fszt 7. használja, díjat nem fizet

-1.emeleti tároló – 1.em.16. használja, díjat nem fizet

-2. emeleti tároló - 2.em.5 és 2.em.10 . tulajdonosa használja , díjat nem fizetnek.

- 3.emeleti tárolóról nem tudunk semmit – sittel van tele, de nincs használó le kell zárniiii!

-4.emeleti tárolót lomtalanítottuk, lezártuk.- sittel tele an, de nincs használó a le van zárva

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

Jelen vannak: 2825/10 000 th

**9/2024. 04.03.sz. Határozat**

**A közgyűlés 2825/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a hátsó lépcsőházi tárolókat az alábbiak szerint adja használatba:**

**A használókkal szerződést kell kötni és a közös költség mértékével megegyező közös költséget kötelesek megfizetni négyzetméter arányosan. A szerződés határozatlan idejű lesz. Amennyiben nem köt szerződést, úgy köteles a tárolót visszaadni a társasház részére kikapolt állapotban.**

**Az első emeleti lekerített teraszon is ott egy csomó cucc, kérik a lakók, hogy minden tüntessen el az aki oda kikapolt, ellenkező esetben ezeket 2024.04.30.-át követően lomtalanítják és tovább terhelik a tulajdonosra.**

Kacsúrék bérelőivel állandó gond van. Hangosak nagyon, bömböltetik a zenéket.



Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő