



## Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv

Társasház megnevezése:	1078 Budapest, Hernád u. 33.		
Közgyűlés helyszíne:	1076 Budapest, Garay u. 37. fszt.		
Közgyűlés időpontja:	Dátum: 2022.09.12	Időpont: 16:50	
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:	7298,5/10000		
A közgyűlés határozatképes:	Igen: <input checked="" type="checkbox"/>	Nem: <input type="checkbox"/>	

  

Megismételt közgyűlés szükséges:	Igen: <input type="checkbox"/>	Nem: <input checked="" type="checkbox"/>	
Megismételt közgyűlés helyszíne:			
Megismételt közgyűlés időpontja:			
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:			
A megismételt közgyűlés határozatképes:	Igen: <input type="checkbox"/>	Nem: <input type="checkbox"/>	

### 1. számú napirendi pont

Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők).

### 2022/1/a sz. közgyűlési határozat.

Levezető elnök:	Kössl Helga
-----------------	-------------

Melléklet:	Van: <input type="checkbox"/>	Nincs: <input checked="" type="checkbox"/>	Megnevezése:	-
------------	-------------------------------	--	--------------	---

Jelenlévő tulajdoni hányad:	7298,5/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7298,5/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

Kössl



A szavazati arányok alapján a közgyűlés a jelöltet	Megszavazta <input checked="" type="checkbox"/>	Nem szavazta meg <input type="checkbox"/>
--	---	---

**2022/1/b sz. közgyűlési határozat.**

Jegyzőkönyvvezető:	Baranyai Attila
--------------------	-----------------

Melléklet:	Van: <input type="checkbox"/>	Nincs: <input checked="" type="checkbox"/>	Megnevezése:	-
------------	-------------------------------	--	--------------	---

Jelenlévő tulajdoni hányad:	7298,5/10000	
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7298,5/10000	
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-	
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-	
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a jelöltet	Megszavazta <input checked="" type="checkbox"/>	Nem szavazta meg <input type="checkbox"/>

**2022/1/c sz. közgyűlési határozat.**

Jegyzőkönyv hitelesítő 1:	dr. Simon Péter
---------------------------	-----------------

Melléklet:	Van: <input type="checkbox"/>	Nincs: <input checked="" type="checkbox"/>	Megnevezése:	-
------------	-------------------------------	--	--------------	---

Jelenlévő tulajdoni hányad:	7298,5/10000	
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7298,5/10000	
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-	
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-	
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a jelöltet	Megszavazta <input checked="" type="checkbox"/>	Nem szavazta meg <input type="checkbox"/>

**2022/1/d sz. közgyűlési határozat.**

Jegyzőkönyv hitelesítő 2:	dr. Simonné Gyarmati Erzsébet
---------------------------	-------------------------------

Kösz

fue



Melléklet:	Van: <input type="checkbox"/>	Nincs: <input checked="" type="checkbox"/>	Megnevezése:	-
------------	-------------------------------	--	--------------	---

Jelenlévő tulajdoni hányad:	7298,5/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7298,5/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a jelölteket	Megszavazta <input checked="" type="checkbox"/> Nem szavazta meg <input type="checkbox"/>

## 2. számú napirendi pont

Társasház gázszolgáltatásból való kizárása miatt, gázhálózat felújításának elfogadása, kivitelező és finanszírozás meghatározása

Közös képviselő tájékoztatja a Tulajdonosokat, hogy 2022.08.31.-én gázszivárgás miatt, az MVM kizárta a Társasházat a gázszolgáltatásból. Napközben Tulajdonosi bejelentés történt, hogy lakásfelújításkor, egy elbontott szekrény mögött vizesedést tapasztal a Tulajdonos, valamint gázszagot érez. A lakás átszellőztetésre és áramtalanításra került. Majd értesítettük a szakembereket, a gázszerelő a kiérkezését követően megállapította, hogy gázóra előtti szakasszal van a gond (Társasházi méretlen vezeték), ezért értesítette a Tulajdonos az MVM.-et. Az MVM megpróbálta a hibás szakaszt kiszakaszkodni, de sajnos több helyen is határérték fölötti gázszivárgás értéket mértek az alapvezetékben, ezért került a Társasház kizárásra a gázszolgáltatásból.

A bekért, és jelen meghívóhoz csatolt árajánlatok alapján, javasoljuk az Éjjel Nappal Kft árajánlatának elfogadását. Ahogy az árajánlatokban is szerepel, további költség várható a gázórák le és felszerelésével kapcsolatban, valamint a műszaki ellenőr díjazásával is számolnunk kell.

Ennek megfelelően:

Fő költségvetés: 5.675.866,-

MVM: 622.000,-

Ellenőr: 250.000,-

Mindösszesen várható összköltség 6.600.000,-

A Társasház pillanatnyi anyagi helyzete nem teszi lehetővé a munkák üzemeltetési számláról történő teljes finanszírozását, ezért jelen meghívóhoz csatolt Önkormányzati hirdetmény alapján, 3.000.000 ft pályázati támogatást szeretnénk igénybe venni. A hiányzó összeg fedezetéül pedig javasoljuk célbefizetéssel előírását 1896 ft/m<sup>2</sup> összegben. Javasoljuk azon tulajdonosok esetében, akiknek nincs tartozásuk, részletfizetés engedélyezését, max 4. hónap időtartamra

Melléklet:	Van: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs: <input type="checkbox"/>	Megnevezése:	1sz. melléklet: Árajánlat Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft 2sz. melléklet: Árajánlat Titon Seft Kft 3sz. melléklet: Árajánlat Water-Power Kft
------------	--	---------------------------------	--------------	--

Kösz

3

A. S. K.

du



Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs hozzászólás: <input type="checkbox"/>
Tulajdoni kérdés: Mennyi a kivitelezés ideje?		
Közös képviselő válasza: Minden az MVM-től függ. Az eddigi gyakorlat szerint a munka kb. 3 hét, de ami igazándiból kiszámíthatatlan, az az MVM ügyintézési ideje.		
Ma, ha befejeztük a közgyűlést, értesítjük a nyertes pályázót, holnap aláírjuk a szerződést, ügyintézéshez szükséges meghatalmazást. Kivitelező bejelenti az MVM. -nél az óra leszerelést. az MVM jelöli ki a napot, ebbe nincs beleszólásunk. Leszerelik az órákat, betesznek egy zsákba, és leplombálják, majd ott hagyják. Ezt követően indulhat a kb. 3 hetes kivitelezés. A kivitelező hirdetményrel fogja kihirdetni, hogy mikor melyik szakaszon dolgoznak. Ha kész a kivitelezés, készre jelenti, és megint várunk, amíg megkapjuk a GÁZMEO-ra az időpontot. Azon a napon megint mindenkinek egyszerre otthon kell lennie, vagy biztosítania kell a bejutást a lakásba. Ekkor történik a gázművek részéről az átvétel, úgynevezett nyomáspróba zajlik. Ha ezen a próbán átmegy a ház (és miért is ne menne, hiszen a kivitelező előzetesen próbanyomást fog végezni), a MEO értesíti a szerelőket, akik pár órával később jönnek, vissza szerelik, és plombálják az órákat. Majd a Társasház még aznap visszakapja a gázszolgáltatást.		

#### 2022/6/a sz. közgyűlési határozat.

Jelenlévő tulajdoni hányad:	7298,5/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7298,5/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés elfogadja az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft. 5.675.866, - azaz ötmillió-hatszázhetvenötezer-nyolcszázhatvanhat forintos árajánlatát, a gázhálózat felújítására, a szerződés aláírására felhatalmazza Kössl Helga közös képviselőt.	<div>Megszavazta: <input checked="" type="checkbox"/></div> <div>Nem szavazta meg: <input type="checkbox"/></div>

Kösz

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Sue





## 2022/6/b sz. közgyűlési határozat.

Jelenlévő tulajdoni hányad:	6254,5/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1044/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-
<p>A szavazati arányok alapján a Társasház, a gázhálózat felújítás fedezetét pályázati keretből és célbefizetéssel biztosítja. A célbefizetés összege: 1896 ft/m<sup>2</sup>. Fizetési határidő: 2022.09.30. Azon Tulajdonosok esetében, akiknek nincs lejárt fizetési határidőjű tartozásuk, külön kérésre, max. 4 hónap részletfizetés adható, külön megállapodás alapján. A megállapodás aláírására felhatalmazza Kössl Helga közös képviselőt.</p>	
Megszavazta:	<input checked="" type="checkbox"/>
Nem szavazta meg:	<input type="checkbox"/>

### 3. számú napirendi pont

Önkormányzati pályázaton való indulás határozathozattal.

Közös képviselő köszönti és bemutatja a közgyűlésen résztvevő Devosa Gábor Önkormányzati képviselőt.

Közös képviselő ismerteti a pályázaton való indulás részleteit, feltételeit. A pályázati kiírást minden Tulajdonos a meghívó mellékleteként megkapta. A lényeges pontokat kiemeli: A beruházási érték 70 % max. 3.000.000, - ft-ot kaphat a Társasház, ennek 40%-a vissza nem térítendő támogatás formájában, a maradék 60 %-ot (1.800.000 ft-ot) 36 hónapos futamidőre kamatmentes kölcsön formájában biztosítja az Önkormányzat.

Gázkizárt pályázat esetén a kizárástól számított 60 napon belül lehet pályázatot beadni, de a többi pályázattal ellentétben a munkák megkezdésével nem kell megvárunk a pályázat elbírálását.

Devosa Gábor a közös képviselő által elmondottakat megerősíti, és elmondja, hogy ma egyeztetett a Városüzemeltetési Bizottsággal, ahol azt a felvilágosítást kapta, hogy van még rendelkezésre álló keret. A Bizottság 2 hetente ül össze. Ha megvan a pályázati anyag szívesen átnézi, nehogy hiánypótlásra kerüljön sor.

Melléklet:	Van: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs: <input type="checkbox"/>	Megnevezése:	4sz. melléklet: Pályázati kiírás
Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás:	<input type="checkbox"/>	Nincs hozzászólás:	<input checked="" type="checkbox"/>

Kösz

Devosa



## 2022/7 sz. közgyűlési határozat.

Jelenlévő tulajdoni hányad:	7298,5/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7298,5/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-
<p>A Budapest VII. kerület Hernád utca 33 szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) 7298,5/10000 Igen, 0/10000 Nem ellenében, 0/10000 Tartózkodás mellett szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 216/2022. (III.29.) számú határozatával elfogadott, 2022. 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 Kössli Helga közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• a felújítási munka megnevezése: gázhálózat felújítása</li><li>• Pályázat típusa: <u>gázkizárt</u> / általános</li><li>• az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 5.675.866,- Ft azaz Ötmillió-hatszázhetvenötezer-nyolcszázhatvanhat forint;</li><li>• a kért támogatás összege: 3.000.0000,- Ft, azaz Hárommillió forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)</li></ul> <p>A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.</p> <p>A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.</p> <p>A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.</p>	

## Egyéb kérdések (A thtv. értelmében határozat nem hozható)

Tekintettel arra, hogy ilyen magas létszámban még soha nem voltak jelen közgyűlésen, és örömmel tapasztalom, hogy az Önkormányzati tulajdont is képviselik, így szeretnék 2 mindenkit foglalkoztató dologról beszélni.

Az egyik a közös tulajdonú ingatlan elidegenítése, melyhez főszabály szerint Társasházi törvény által előírt 100% szükséges.

„ 10. § \* (1) Az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.”

A tv. a következő engedményt tartalmazza:

Kösz



„(3) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.”

Ami fontos feladat, legalább a 4/5 vagyis 80% összeszedése.

Ügyvéd Úr 2 alkalommal fog kijönni vagy ide az irodába, vagy a Társasházhoz de ezt a dokumentumot magánokiratba foglalt meghatalmazással nem lehet aláírni, csak közokiratba foglalt dokumentummal, lehet meghatalmazottként eljárni.

A költségek: ingatlan értébecslési díja: 40.000, - ingatlannyilvántartásnál fizetendő illeték: 100.000, - Ügyvédi munkadíj több százezer forint, szükség lesz még földmérőre, akinek a szintenkénti vázrajzot záradékoltatni kell, szükségünk lesz hatósági bizonyítványra is, és az ingatlan közvetítő 3,5% kér. A várható össz költség: 2.000.000, -

A másik probléma az 1/20. Önkormányzati tulajdon bérlője, aki folyamatosan megszegi a házirendet, felújítás során nem jelenti be a terveit, kárt is okozott a Társasházat.

Tulajdonosok jelezték a kaputelefon hibát, a szerelő volt kint, de megjavítani még nem tudta, mert vonali zárlat okozza a hibát, a hiba elhárítása folyamatban van.

Továbbá az 1/8. alatti Tulajdonos szeretne klímát felszereltetni, a Társasház SZMSZ-e szerint ehhez közgyűlési határozat szükséges, jelen közgyűlésen nem hozhatunk határozatot, de szeretném, ha véleményt nyilvánítanának, mert ettől teszem függővé, hogy kiírunk-e ebben a kérdésben írásos szavazást vagy sem. Megjelent Tulajdonosok nagy többsége (5543,5/10000) nem támogatja az indítványt. Ezért a közös képviselet arra kéri a megjelent tulajdonosokat, hogy gondolják végig. Másnak is van engedély nélkül felszerelt klímája, azért, mert valaki végig szeretné járni a törvényes utat, ne kerüljön rosszabb helyzetbe, mint aki szabálytalan volt. Közös képviselő javasolni fogja kültéri egység nélküli klíma felszerelését, illetve bekéri a tervezetten beszerelendő klíma műszaki adatlapját, mely tartalmazza a kibocsátott zajterhelés szintjét.

1/11 albetét tulajdonosa: korábban is jelezte, hogy az erkély korlátja mozog, de ezügyben nem történt intézkedés. Baranyai Attila elmondta, hogy Ő megtekintette a helyszínt, nyári szabadságolás, és szolgáltatók hiánya miatt a statikus várhatóan hét végén jön, és akkor ad szakvéleményt.

A közgyűlés lezárásának időpontja:

18:15

Kösz

7



A levezető elnök felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy a **Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. § (1)** értelmében bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A jegyzőkönyv mellékletei:	Oldalszám:	Példányszám:
Jelenléti ív	3	1
meghatalmazás	14	1
Közgyűlési meghívó és mellékletei	62	1

A jegyzőkönyv 3 (három) darab eredeti, mindenben szó szerint megegyező példányban készült, 8 (Nyolc) darab számozott oldalt tartalmaz. Hitelesítése elolvasás után történt.

k.mf.

Levezető elnök

Közlő Kulop

Jegyzőkönyvvezető

Bavayci Anna

Jegyzőkönyv hitelesítő

S. Mennéi Szabolcs

Jegyzőkönyv hitelesítő

[Signature]