



Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv

Társasház megnevezése:	1078 Budapest, Hernád u. 33.		
Közgyűlés helyszíne:	1076 Budapest, Garay u. 41. fszt.		
Közgyűlés időpontja:	Dátum: 2022.07.22	Időpont: 16:55	
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:	3367/10000		
A közgyűlés határozatképes:	Igen: <input type="checkbox"/>	Nem: <input checked="" type="checkbox"/>	

Megismételt közgyűlés szükséges:	Igen: <input checked="" type="checkbox"/>	Nem: <input type="checkbox"/>	
Megismételt közgyűlés helyszíne:	1076 Budapest, Garay u. 41. fszt.		
Megismételt közgyűlés időpontja:	Dátum: 2022.07.22	Időpont: 17.00	
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:	3565/10000		
A megismételt közgyűlés határozatképes:	Igen: <input checked="" type="checkbox"/>	Nem: <input type="checkbox"/>	

Levezető Elnök és Jegyzőkönyv vezető a meghatalmazások felülvizsgálata során megállapította, hogy több meghatalmazás nem felel meg a Társasház SZMSZ.-nek, ezért a jegyzőkönyvben módosított szavazati arányok szerepelnek.

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:	3565/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3565/10000

Kössl

Szűcs



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/b sz. közgyűlési határozat.

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

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

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3565/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3565/10000
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:	Balikó Lajosné
---------------------------	----------------

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

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3565/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3565/10000
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"/>

Kösz

Szu!

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

Jegyzőkönyv hitelesítő 2:	Szulman Mártonné
---------------------------	------------------

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

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3565/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3565/10000
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

2021. évi gazdálkodás elfogadás, határozathozattal.

2022/2 sz. közgyűlési határozat.

<p>A közös képviselő tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat arról, hogy a tárgyévben milyen bevételei és kiadási voltak a társasháznak. Ismerteti a tulajdonosok tárgyévi záró egyenlegét.</p> <ul style="list-style-type: none">A Társasház 2021. évi záróegyenlege az üzemeltetési számlán 3 495 273 Ft, a lekötött betét számlán 7 165 512 Ft.Összességében elmondható, hogy a Társasház pénzügyi helyzete stabil, gazdálkodás negatív eredménnyel zárult, vagyonszűkülés történt, mely lényegében abból adódik, hogy a közös képviselő tavalyi emelt közös költség javaslatát a közgyűlés nem fogadta el.2021.-es gazdasági évben felújítás, értéknövelő beruházás nem történt.Rendkívüli esemény és felújítás a Társasház életében nem történt a 2021-es évben.A közös tulajdonú épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentésnek eredményeként a tulajdonostársak külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól költség- és évenkénti bontásban összesítve 1 sz. mellékletben találják. A közös képviselő felhívja a tulajdonosok figyelmét, hogy az ismertetett rezsicsökkentés nem egy visszaosztható megtakarítás, mert a tervezés során azt már figyelembe vettük.A 2020.-es évben vízórával rendelkező és vízórá nélküli lakások megosztása: 841 /1054 m² volt. A vízórával nem rendelkező lakások 50 ft/m² vízdíjat fizettek. A realizált kiadások és a technikai víz számítás (0,5m³/albetét/hó) alapján javaslom, a többletfogyasztás befizetését, mely 189 ft/m²/év

Kösz

*

Szu



Melléklet:	Van: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs: <input type="checkbox"/>	Megnevezése:	1sz. melléklet: Éves beszámoló 2021 évi beszámoló 2022 évi költségvetés. 2sz. melléklet: tulajdonosok egyenlegei 2021. december 31. 3sz. melléklet: a Társasház tárgyi eszköz leltára 2021.12.31-én. 4 sz. melléklet: albetétek egyenlegei 5sz. melléklet: hirdetmény
------------	--	---------------------------------	--------------	---

Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs hozzászólás: <input type="checkbox"/>
Balikó Lajosné nem javasolja az elszámolás elfogadását, mert szerinte a munkákat drágán végezték el, a villanykörte csere esetében a körte minőségét is kifogásolja. Tud olyan alpinistát aki 6.000,--ért ki jött volna.		
Kössl Helga irreálisnak tartja Balikóné korábbi hozzászólását, egyrészt megkéri, hogy fent nevezett elérhetőségét, másrészt, megkéri, hogy fejezze be az állandó akadékoskodást.		
Baranyai Attila válasza, hogy ugyanezeket az égőket használjuk más házaknál, a problémát az feszültség ingadozása okozza, ez a felújítás után meg fog szűnni ez a probléma.		
Gallai István hozzászólása a napirendi ponthoz, hogy megnézte az eHáz programban, semmilyen hibát nem tapasztalt, mint számvizsgáló a beszámolót elfogadásra javasolja.		

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3565/10000	
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3053/10000	
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	512/10000	
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-	
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a beszámoló elfogadása, a vízőrával nem rendelkező Tulajdonosok részére 189 ft/m ² /év vízdíj különbözet előírását jóváhagyja.	Megszavazta: <input checked="" type="checkbox"/>	Nem szavazta meg: <input type="checkbox"/>

3. számú napirendi pont

Elektromos rendszer felújításának elfogadása, kivitelező és finanszírozás meghatározása (pályázaton való indulás, hitelfelvétel), határozathozatallal.

2022/3 sz. közgyűlési határozat.

Elektromos rendszer felújításának előkészítése (Villamosterv) a tavalyi döntésük értelmében elkészült. ennek megfelelően 3 árajánlat bekérése megtörtént, melyet csatolva megkaptak a meghívó mellékleteként. A ház műszaki állapota szükségessé teszi

Kösz

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



a villamos hálózat felújítását. Egyrészt mert egyre több hiba merül fel, másrészt a kiépítéskor más fogyasztási szokások voltak. A mosogatógép, villanytűzhely, légkondicionáló berendezés, több tv, mosó-szárítógép használata, ma már mindennapos egy család életében. A jelenlegi rendszer sokáig már nem fogja elbírní a fokozott terhelést. 2 év áll rendelkezésre a project lebonyolítására (ELMŰ addig fogadja el a terv dátumához képest a megvalósítást). A Társasház jelenlegi anyagi helyzete, megtakarításai nem teszik lehetővé, a munka együtemű elvégzését, pályázati úton 1,500.000,- kaphatunk, de ezzel nem tudunk élni, tekintettel arra, hogy a pályázaton való indulás feltételeivel nem adottak (részvételi arány).

Igy azt javasoljuk, 2 ütemre bontsuk a munkát, az első ütem fedezte a célbefizetés. A második ütem fedezete célbefizetés vagy hitelfelvétel lehet.

Melléklet:	Van: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs: <input type="checkbox"/>	Megnevezése:	6sz. melléklet: Árajánlatok
------------	--	---------------------------------	--------------	-----------------------------

Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs hozzászólás: <input type="checkbox"/>
---------------------------	--	---

A finanszírozás kérdésében vita alakul ki a Tulajdonosok között, a teljes összeg célbefizetését senki nem támogatja, javaslatok hangzanak el, a II. ütemben szereplő tételek módosításáról.

Balikó Dávid javasolja, hogy villamosmérnök mérje fel a rendszert, valóban szükséges-e a felújítás

Kössl Helga válasza, ez egy fölösleges pénzkidobás a háznak, tekintve, hogy szemmel látható szakértő vélemény nélkül is látható hibák vannak. Másrészt erről tavaly már döntött a közgyűlés, és több százezer forintot fizetett ki a Társasház a tervezésre.

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3565/10000	
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3565/10000	
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-	
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-	
A szavazati arányok alapján a közgyűlés úgy határoz, hogy az elektromos gerinchálózat cseréjét megrendeli az ajánlatot adó Nagycserevill Kft.-től, a vállalkozói szerződés aláírására felhatalmazza a közös képviselőt részéről: Kössl Helga Társasházkezelőt. Az elvégzett munka anyagi fedezetét célbefizetésből biztosítja, melynek összege 6332 ft/m ² . A II. ütemben a	Megszavazta: <input checked="" type="checkbox"/>	Nem szavazta meg: <input type="checkbox"/>



felszállóágak cseréjét végezteti el, a következő gazdálkodási évben, melynek fedezetéről később dönt.		
---	--	--

4. számú napirendi pont

2022. évi gazdálkodás elfogadása, határozathozattal.

2022/4 sz. közgyűlési határozat.

A közös képviselő tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat arról, hogy a tárgyévben milyen bevételei és kiadási várhatóak a társasháznak, melyet a meghívó mellékleteként megkaptak.

A 2022.-as évben a vízőrával rendelkező és vízőra nélküli lakások 841 m² /1054 m². A korábbi évek tapasztalatait figyelembe véve, a várható költségek kb. 840.000,- Ft/év víz-csatornadíjat jelentenek. A technikai víz számítás (0,5m³/albetét/hó) alapján javaslom, hogy a vízőra nélküli lakások esetében javaslom a 66 ft/m²/hó víz-csatorna díj előleget állapítson meg a közgyűlés.

Melléklet:	Van: <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs: <input type="checkbox"/>	Megnevezése: 1sz. melléklet: Éves beszámoló 2021 évi beszámoló 2022 évi költségvetés.
------------	--	---------------------------------	---

Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás <input checked="" type="checkbox"/>	Nincs hozzászólás <input type="checkbox"/>
Balikó Lajosné a gondnoki lakáshoz kapcsolódva megjegyzi, hogy értékesíteni kellene, mert így nagyobb összeghez jutna a társasház, ami fedezetet nyújtana az elektromos hálózat felújításához.		
Kössl Helga ismerteti a nehézségeit ennek az eljárásnak.		
Balikó Lajosné válasza, hogy akármilyen nehéz, végig kell járni az utat, és a társasháznak pedig amúgy is pénzre van szüksége, és ez segíthetne ebben.		
Kössl Helga válasza, hogy az anyagi vonzata ennek több mint másfél millió Forint, és kb. 1-1,5 év.		
Balikó Lajosné javasolja, hogy a vízőra nélküli albetétek esetében ne 66, csak 60 ft/m ² /hó legyen a vízőra nélküli albetétek vízdíj általánya		
Kössl Helga nem ért a javaslattal egyet, szakmai szempontok alapján lett meghatározva az előleg, és ha túlterveztünk, jobb a tulajdonosoknak visszakapni, mint egyösszegben befizetni.		
Közgyűlés egyeztetés után a következő döntéseket hozza, a 2022. évi költségvetést érintően:		
Bevételi oldal módosul: 19.736.880 Ft-ra		
11154 rovatszám vízdíj általány: 758.880,-		
11111 rovatszám Célbefizetés: 12.000.000,-		
Kiadási oldal módosul: 20.435.800 Ft-ra		

Kössl

[Handwritten signature]

Szűcs



212325 rovatszám Elektromos felújítás: 12.000.000,-
212217 rovatszám Tűz -, érintés-, villámvédelmi felülvizsgálat: 220.000,-
21316 rovatszám Szakértői díj: 40.000,-

Jelenlévő tulajdoni hányad	3565/10000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3565/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a költségvetés elfogadását az alábbiak szerint:	
Közös költség mértékét 2021 2022.01.01-től a következőkben állapítja meg: <i>2022 január: KÖM</i> <ul style="list-style-type: none">Vízórával rendelkező albetétek esetén: 200 Ft/m2/hóVízórával nem rendelkező albetétek esetén: 200 Ft/m2/hó + 60 Ft/m2/hó vízátalány	Megszavazta <input checked="" type="checkbox"/> Nem szavazta meg <input type="checkbox"/>

5. számú napirendi pont

Számvizsgáló tisztségében való megerősítése, határozathozatallal.

2022/5 sz. közgyűlési határozat.

A Thtv. 27. § (2) szerint, abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani. Tekintettel arra, hogy Önöknél 21 lakás van (az osztatlan közös tulajdonnal együtt), így SZVB létrehozása nem kötelező. Tekintettel a Gallai István mandátumának lejártára, szükségessé válik tisztségében való megerősítése.

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

Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás: <input type="checkbox"/>	Nincs hozzászólás: <input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------	---	--

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3565/10000
-----------------------------	------------



Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:		3565/10000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:		-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:		-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés Gallai István-t, Számvizsgálói tisztségében megerősíti, 2023.05.31-ig	Megszavazta: <input checked="" type="checkbox"/>	Nem szavazta meg: <input type="checkbox"/>
A közgyűlés lezárásának időpontja:		18:55

Koul

#

Szau'



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	2
meghatalmazás	2	1
Közgyűlési meghívó és mellékletei	23	1

A jegyzőkönyv 2 (kettő) darab eredeti, mindenben szó szerint megegyező példányban készült, 9 (kilenc) darab számozott oldalt tartalmaz. Hitelesítése elolvasás után történt. A jelen jegyzőkönyv határozatait a társasházkezelő vezette be a Társasház határozatainak könyvébe.

k.mf.

Levezető elnök

Köszvény

Jegyzőkönyvvezető

Boranyi Anikó

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyv hitelesítő

A JKU. ebben a formájában
nem hitelesíthető.

Székelyi Zoltán

Bp. 22.09.13. Bakó László