

Jegyzőkönyv

Készült: A 1071 Budapest, Peterdy utca 11. sz. alatti Társasház közgyűlésén, melyet 2025. március 25-én, a 1078 Budapest, Marek József u. 31. szám alatt a Flamingó Kft. irodájában tartottunk.

Takácsné Török Zsuzsanna köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 26,68 %-ban, 2668/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazás útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30-kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 3188/10 000 th, azaz 31,88 %-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők: Közös Képviselet részéről: Takácsné Török Zsuzsanna, Pados Katalin
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint.

1071 Budapest, Peterdy u. 11. Társasház közgyűlés 2025.03.25.

Em	Ajtó	Név	Tulh	jelen van	Meghatalmazott neve
2	10		369	369	
1	6		215	215	
2	12		337	337	
3	34		191	191	
3	37		329	329	
Fsz	20		173	173	
Fsz	3		222	222	
		Erzsébetvárosi Önkormányzat	1352	1352	Kubinyiné Iglai Gabriella
			3188	3188	


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

Jelen vannak: 3188/10 000 th

1/2025. (03.25) sz. Határozat:

A közgyűlés 3188/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Takácsné Török Zsuzsanna-t, hitelesítőknek pedig Törőcsik Ágnes és Szujó Alexandra Julianna tulajdonos társakat.

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


Levezető elnök /
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

társasház a lomokat és a költségeket ráterheli. Jelen lévő tulajdonosok kéri, hogy a lomtalanítás időpontjáról ne legyen külön értesítés bármikor küldhessen a közös képviselő lomtalanítót az osztatlan közös területek lomtalanítására. A következő javasolt munkák elvégzését kéri 2025 évben.

- pince közös területek lomtalanítása Br.:850.000.Ft
- Közös területek lomtalanítása (400.000.Ft)
- repedt kéményfej javítása Br.907.000.Ft
- pincei világítás felújítása Br.:423.100.Ft

Ezekre a munkákra célbefizetést irányoz elő, illetve jelentős közös költség emelést szavaznának meg, hogy a megtakarítást tudjon képezni a társasház. A nagytakarítást a lomtalanítást követően kéri elvégeztetni.

Ismertetett társasházi pályázatokon (növényesítés, kerékpártároló, Tiszta utca rendes ház) a lakóközösség nem kíván indulni 2025. évben.

Jelen vannak: 3188/10 000 th

5/2025.(03.25) sz. Határozat:

A közgyűlés 3188 /10 000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, az 1. lépcsőházba 3., emelet padlásfeljárónál felhalmozott lomok elvitelének költségét Földházi Gáborné tulajdonosra terheli.

Jelen vannak: 3188/10 000 th

6/2025.(03.25) sz. Határozat:

A közgyűlés 3188 /10 000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy felhatalmazza a közös képviseletet, hogy bármikor bejelentés nélkül lomtalanítsa a közös területeket.

A KSH által az előző évre (2023) megállapított hivatalos inflációs rátának a mértéke 17,6%.

Az infláció miatt a közös költség vagy felújítási alap emelése is javasolt!

Jelen vannak: 1836 /10 000 th (Önkormányzat meghatalmazottja a szavazáskor nincs jelen 1352/10 000.th)

7/2025.(03.25) sz. Határozat:

A közgyűlés 1836 /10 000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2025. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2025. április 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 500 Ft / m² / hó

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

-víz és csatorna díja: 110 Ft / m² / hó víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1071 Budapest, Peterdy u.11. sz. társasház 2025. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 80 Ft/m²/hó, azaz havi 119.520.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2025-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.



Levezető elnök /
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő

Jelen vannak: 1836/10 000 th (Önkormányzat meghatalmazottja a szavazáskor nincs jelen 1352/10 000.th)

8/2025.(03.25) sz. Határozat:

A közgyűlés 1836/10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy egyszeri célbefizetést rendel el a kéményfejek felújítására, pince, padlásfeljáró és közös területek lomtalanítására, pincei világítás felújítására.

A célbefizetés összege 2.400.-Ft/m2 Befizetési határidő: 2025. június 30.

5.Földhivatali bejegyzések

A Társasházi törvény (Tht.) 2025.01.15-től hatályos módosítása alapján idén május 1-ig minden közös képviselő (intézőbizottsági elnök) köteles gondoskodni arról, hogy az általa kezelt társasházak vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba közös képviselőként bejegyzésre kerüljön; május 2-től csak ekként láthatja el jogszerűen a társasház ügyeinek intézését [Tht. 55/A. § (2) bekezdése és 64/A. §]. A közös képviselők nyilvántartásba vétele a társasház fekvése szerint illetékes földhivatal feladata. Az eljárásban az ügyfél nem a közös képviselő, hanem maga a társasház, ezért minden egyes társasház esetében külön-külön kell elvégezni a bejelentést. A nyilvántartásba vételi eljárásban a jogi képviselő kötelező. A nyilvántartásba vételi kérelemhez mellékelni kell a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési jegyzőkönyvet, továbbá a jogi képviselő meghatalmazását.

A kérelem benyújtását megelőzően ellenőriztük a megválasztási jegyzőkönyv adattartalmát és formai megfelelőségét [Tht. 39. § (1) és (2) bekezdések].

Fontos megjegyezni, hogy mind az e-papír, mind a papír alapú eljárás kizárólag addig elérhető, ameddig az új ingatlan-nyilvántartási törvény [2021. évi C. törvény] alapján hatályba nem lép a kötelező, újfajta elektronikus eljárás (ún. E-ING), amely alapjaiban változtatja meg az eddigi rendszert. Az E-ING hatálybalépésének időpontja nem egzakt, mert azt a vonatkozó jogszabály úgy határozza meg, hogy „az ötszázézeredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napon lép hatályba”, azonban a várható hatálybalépése előreláthatólag innentől számítva május hónapig mindenképpen bekövetkezik. Az E-ING kötelező alkalmazásával az eljáró jogi képviselő felelőssége még a korábbiakhoz képest is jelentősen megnő, továbbá számos plusz terhet ró a jogi képviselőkre az új rendszer (pl. kiegészítő felelősségbiztosítás megkötése stb.).

A bejegyzés díja kb. 45.000-80.000,- Ft + ÁFA / társasház!

Mindenképpen biztató hír, hogy ezen, közös képviselő nyilvántartásba-vételi eljárást elegendő egyetlen egyszer elvégezni társasházanként, és ezzel a dologgal soha többé nem kell foglalkozni.

Ezzel szemben a –szintén 2025.01.15-től hatályos– Tht. 55/B. § (2) bekezdése szerinti beszámoló benyújtását minden évben kötelező lesz idéntől elvégezni (azaz már idén is), amely eljárásban a jogi képviselő szintű kötelező, és ennek külön ügyvédi díja van.

Összefoglalva tehát:

- idén május 1-ig bezárólag minden egyes társasháznál be kell jelenteni a közös képviselőt az ingatlan-nyilvántartásba,
- innentől kezdve minden évben (már idén is) be kell nyújtani a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót az ingatlanügyi hatósághoz (földhivatalhoz).

Jelen vannak: 3188/10 000 th (Önkormányzat jelen van 1352/10 000.th)

9/2025. (03.25) sz. Határozat:

A közgyűlés 3188 /10 000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 1071 Budapest, Peterdy u.11. sz. Társasház közgyűlése (természetbeni cím: 1071 Budapest, VII. kerület Peterdy u.11, belterület hrsz 33388) az alábbi határozatot hozta:



Levezető elnök /
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő