

Jegyzőkönyv

amely készült a 2025. április 28-án megtartott, a Budapest VII. ker.
Damjanich u. 38. számú Társasház rendes éves megismételt közgyűléséről

A közgyűlés helye: Idősek Otthona 1071 Budapest, Peterdy u. 16.

A közgyűlés ideje: 2025. április 28. 17:15

Napirendi pontok:

1. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása
2. Közös képviselő megválasztásának megerősítése és döntés a közös képviselői tisztség ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséről.
3. Tájékoztató elfogadása a rezsicsökkentésről
4. A 2024. évi beszámoló elfogadása és a felmentvény megadása
5. A 2025. évi költségvetés és közös költség elfogadása
6. Új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása
7. Könyvelő megbízása és díjazásának jóváhagyása
8. 10 millió Ft célbefizetés két részletben + 20 millió Ft Fundamenta hitel felvétele
9. 15 millió Ft célbefizetés három részletben + 15 millió Ft Fundamenta hitel felvétele
10. Kivitelezői ajánlat és műszaki ellenőr megbízása
11. Alapító okirat módosításának előkészítése
12. A társasházi tulajdonú lakás felújításának jóváhagyása
13. Franciaerkély kialakításának engedélyezése a B épület földszintjén

A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlésen a jelenlevők tulajdoni hányada 3307/10000, amely megfelel 33,07% jelenlétnek.

A megismételt közgyűlés a képviselt tulajdoni hányadtól függetlenül határozatképes.

A közgyűlés tisztségviselőire tett javaslatot a közös képviselő:

Levezető elnök: Dudás Judit

Jegyzőkönyvvezető: Dudás Judit

Jegyzőkönyv hitelesítők: Berényi László tulajdonos

Lotfi Abdelhakim tulajdonos

A közgyűlés egyhangú beleegyezésével a napirendi pontok az alábbi sorrendbe lettek tárgyalva, majd a határozatok ennek a sorrendnek megfelelően lettek meghozva.

1. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása
2. Közös képviselő megválasztásának megerősítése és döntés a közös képviselői tisztség ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséről.
3. Tájékoztató elfogadása a rezsicsökkentésről
4. A 2024. évi beszámoló elfogadása és a felmentvény megadása
5. Új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása

6. Könyvelő megbízása és díjazásának jóváhagyása
7. 10 millió Ft célbefizetés két részletben + 20 millió Ft Fundamenta hitel felvétele
8. 15 millió Ft célbefizetés három részletben + 15 millió Ft Fundamenta hitel felvétele
9. Kivitelezői ajánlat és műszaki ellenőr megbízása
10. A 2025. évi költségvetés és közös költség elfogadása
11. Alapító okirat módosításának előkészítése
12. A társasházi tulajdonú lakás felújításának jóváhagyása
13. Franciaerkély kialakításának engedélyezése a B épület földszintjén

Határozatok:

1/2025. határozat: A közgyűlés a javasolt tisztségviselőket

3307 tulajdoni hányad igen

☐ tulajdoni hányad tartózkodással

☐ tulajdoni hányad nem szavazattal egyhangúan megválasztotta.

2/2025. határozat: A közgyűlés 3307/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal megválasztja/megerősíti közös képviselői tisztségében a Sylvárt Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaságot (székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 38. B. ép. IV/2., cégjegyzékszám: 01-06-791379, adószám: 25812042-1-42, elektronikus levélcím: sylvartmakeup@gmail.com, Tel.: +36704293423, Dudás Judit ügyvezető) társasház közös képviselőjének. A Sylvárt Bt közös képviselői tisztségének keletkezési időpontja: 2024. november 11., a tisztség megszűnése: határozatlan időre szól.

A Budapest VII. ker. Damjanich u. a/b. Társasházközösség közgyűlése (1071 Budapest, Damjanich u. 38.) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Sylvárt Szolgáltató és Kereskedelmi Betéti Társaság közös képviselő tisztségének keletkezése tényét az ingatlanügyi hatóság a társasház Budapest, VII. kerületi 33489/2 hrsz tulajdoni törzslapjára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

3/2025. határozat: A közgyűlés a rezsicsökkentésről szóló tájékoztatót

3307 tulajdoni hányad igen

☐ tulajdoni hányad tartózkodással

☐ tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

4/2025. határozat: A közgyűlés 2024. évi beszámolót

3307 tulajdoni hányad igen

☐ tulajdoni hányad tartózkodással

☐ tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta és a felmentvény megadta.

5/2025. határozat: A közgyűlés Berényiné Gábor Judit tulajdonos helyett Tomasz Gábor tulajdonost választotta a számvizsgáló bizottság harmadik tagjának.

A határozatot a közgyűlés

- 3307 tulajdoni hányad igen
- 0 tulajdoni hányad tartózkodással
- 0 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

6/2025. határozat: A közgyűlés egyetért azzal, hogy a társasház pénzügyi, számviteli és adózási feladatainak ellátása érdekében könyvelő megbízása szükséges, és úgy határoz, hogy ezen feladatokat az EM-TI 2002. Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (Székhely: 1087 Budapest, Kerepesi út 5. 4. ép. 2/46., Adószáma: 21391668-2-42, Cégjegyzékszám: 01-06-750537) lássa el vállalkozási jogviszony keretében, valamint jóváhagyta a könyvelő vállalkozási szerződés alapján járó díjazását. Továbbá a közgyűlés felhatalmazta a közös képviselőt a szerződés megkötésére a vállalkozóval.

A határozatot a közgyűlés

- 3307 tulajdoni hányad igen
- 0 tulajdoni hányad tartózkodással
- 0 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

7/2025. határozat: A közgyűlés 10 millió Ft célbefizetést írt elő a víz- és csatorna alapvezeték cseréjének megkezdésére, két egyenlő részletben (975 Ft/nm májusban és 975 Ft/nm júniusban), melyeket legkésőbb 2025. június 15-ig kell befizetni.

A közgyűlés továbbá jóváhagyta, hogy a társasház 20 millió Ft összegű Fundamenta hitelt vegyen fel a beruházás további fedezetére. A törlesztőrészlet az első évben 47 Ft/m²/hó lesz.

Valamint a közgyűlés felhatalmazta a közös képviselőt, hogy a hitellel kapcsolatos szerződéseket a társasház nevében aláírja, és az ügyintézkést lebonyolítsa.

A határozatot a közgyűlés

- 3307 tulajdoni hányad igen
- 0 tulajdoni hányad tartózkodással
- 0 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

8/2025. határozat: A közgyűlés a 15 millió Ft célbefizetést három részletben, a víz- és csatorna alapvezeték cseréjéhez, valamint a 15 millió Ft összegű azonnali áthidaló kölcsön felvételét a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-től a beruházás teljes fedezete érdekében

- 0 tulajdoni hányad igen
- 0 tulajdoni hányad tartózkodással
- 3307 tulajdoni hányad nem szavazattal elutasította.

A beszámolóban összefoglaltak szerint az elmúlt fél évben minden érintett igyekezett eleget tenni a társasház érdekeinek, különösen az épület állagmegóvásával és a régóta húzódó munkák előkészítésével kapcsolatban.

Ezek között szerepelt kivitelezők felkutatása, helyszíni felmérések lebonyolítása, árajánlatok bekérése - például a közös tulajdonú lakás felújítására -, valamint a kötelező veszélytelenítési feladatok teljesítése – például a tűzoltó készülékek cseréje.

Kiemelendő továbbá a takarítással kapcsolatos feladatok újragondolása és pontosítása, illetve a liftgépházak teljes kitisztítása, amelyet Barta Imre végzett el – aki egyben a ház új liftkarbantartója is lett.

Ennek köszönhetően nemcsak a szerkezetek váltak biztonságosabbá, hanem a társasház közüzemi kiadásai is csökkentek, mivel Imre munkája költséghatékony megoldásokat tett lehetővé.

A célbefizetés és a hitelfelvétel szükségességével kapcsolatban tulajdonos rámutatott, hogy a víz- és csatorna-alapvezetékek többszöri műszaki felmérése megerősítette: a rendszer olyan rossz állapotban van, hogy bármelyik pillanatban meghibásodhat, törés esetén pedig azonnali vízelzárás válik szükségessé. Az ilyen, sürgősséggel elvégzendő beavatkozások jellemzően a legköltségesebbek.

Berényi László számvizsgáló megerősítette a fentieket, és hangsúlyozta: különösen kellemetlen helyzetet eredményezne, ha a vízesblokkok – a rendszer állapota miatt – átmenetileg nem lennének használhatók.

..... tulajdonos egyet nem értését fejezte ki a hátsó udvari, földszinti lakás francia erkélyének kialakításával kapcsolatban, tekintve, hogy egy ilyen átalakítás gyengíti az épület teherhordó szerkezetét. Az említett lakás tulajdonosa, által benyújtásra került közös tulajdonban lévő épületrész módosításáról szóló kérelem. Az ehhez csatolt tartószerkezeti tervezői állásfoglalás alapján: „A 1071 Budapest Damjanich utca 38., B. ép., fsz. 2. alatti társasházi lakás földszinti udvarfelőli homlokzatán egy meglévő ablaknyílás parapetét tervezik elbontani. A parapet falazata tartószerkezeti szempontból elbontható és sem kiváltásra, sem egyéb megerősítésre nincs szükség a bontás következtében.”

Budapest, 2025. május 5.



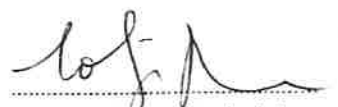
levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



jegyzőkönyv hitelesítő



jegyzőkönyv hitelesítő