

Közigyűlési jegyzőkönyv

Készült: 2025. május 07 -én 17⁰⁰ órakor, a 1074 Budapest, Vörösmarty u. 14. sz. alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: CIVILEK HÁZA 1132 Budapest, Váci út 50.

Jelen vannak: A Társasház tulajdonosai, a mellékelt jelenléti ív alapján,
Ádor Györgyi és Balgovits Gábor a közös képviselő részéről

A közös képviselő megállapítja, hogy a 17⁰⁰ órára összehívott közgyűlés **2142/10000** Tulajdoni hányaddal nem volt határozatképes.

A 17:15 órára meghirdetett megismételt közgyűlés **2801/10000** tulajdoni hányaddal határozatképes.

Napirendi pontok:

1. Közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása – **határozat**
2. Határozathozatal a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A. § és 55/B. § szakasza szerinti kötelezettség (a közös képviselő tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése) teljesítése érdekében – **határozat**
3. 2024. évi elszámolás és a számviteli szabályok szerinti beszámoló elfogadása – **határozat**
4. Udvari homlokzat lábazatának felújítása - **határozat**
5. Felújítási munkákhoz szükséges célbefizetés - **határozat**
6. 2025. évi költségvetési terv megvitatása, elfogadása – **határozat**
7. Számvizsgáló Bizottsági új tag választása - **határozat**
8. Egyebek **határozathozatal nélkül**

Balgovits Gábor üdvözölte a jelenlévőket, majd felkérte a Tulajdonosokat, hogy válasszanak elsőként levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és jegyzőkönyv-hitelesítőket. Ezt követően szavazásra bocsátotta a személyekről történő döntést megállapítva, hogy a **közgyűlés határozatképes.**

1. napirendi pont: Közgyűlés tisztségviselők megválasztása

1 / 2025.05.07. számú határozat

Közgyűlés elfogadja levezető elnöknek Balgovits Gábort

Igen: 2801/10000 th
Nem: 0/10000 th
Tartózkodott: 0/10000 th

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

2 / 2025.05.07. számú határozat

Közgyűlés elfogadja jegyzőkönyvvezetőnek Ádor Györgyit

Igen: 2801/10000 th
Nem: 0/10000 th
Tartózkodott: 0/10000 th

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

3 / 2025.05.07. számú határozat

Közgyűlés elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőknél Váradi Esztert és Zalaveczi Tadeust

Igen: 2801/10000 th
Nem: 0/10000 th
Tartózkodott: 0/10000 th

2. napirendi pont: Határozathozatal a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A. § és 55/B. § szakasza szerinti kötelezettség (a közös képviselő tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése) teljesítése érdekében

Balgovits Gábor, levezető elnök tájékoztatta a Közgyűlést a 2. napirendi ponttal kapcsolatban, majd megkérdezte, hogy bárkinek van-e kérdése a határozattal kapcsolatban.



Miután a megjelent Tulajdonosoknak nem volt kérdésük a 2. napirendi ponttal kapcsolatban, *Levezető elnök megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes, majd az alábbi határozat született:*

4 / 2025.05.07. számú határozat

A közgyűlés jelen határozattal a Garamiroda Kft. (székhely: 1133 Budapest, Garam utca 32. Ü-2. nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzék száma: 01-09-430852, adószáma: 32563771-1-41, statisztikai számjele: 32563771-6832-113-01, képviseli: Balgovits Gábor ügyvezető, elektronikus levelezési címe: balgovits@gmail.com, telefonos elérhetősége: +3630 699 1122 magyar jogi személy), 2020.08.11. napján, határozatlan időre közös képviselővé történt megválasztását megerősíti és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A. és 55/B. § szerint nyilatkozik, hogy a 1074 Budapest, Vörösmarty utca 14. sz. alatti Társasház (székhely 1074 Budapest, Vörösmarty utca 14., adószám: 28590590-1-42, statisztikai számjel: 28590590-6820-692-01, nyilvántartó hatóság: Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztály, helyrajzi szám: Budapest VII. kerület, belterület 33931 hrsz.) - a továbbiakban: Társasház - közösségének ügyintézését ellátó közös képviselője határozatlan időtartamra a Garamiroda Kft.

A közgyűlés jelen határozattal kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Társasház Budapest VII. kerület, belterület 33931 hrsz-ú törzslapjára a Garamiroda Kft., mint közös képviselő tisztsége keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság bejegyezze.

A közgyűlés jelen határozat elfogadásával felhatalmazza a Garamiroda Kft. közös képviselőt, hogy minden évben a társasházi rendes közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót benyújtsa az ingatlanügyi hatósághoz.

A közgyűlés jelen határozattal megbízza és meghatalmazza a DR. NAGY KRISTÓF ÜGYVÉDI IRODÁT (székhely: 1134 Budapest, Rózsa utca 13-17. II/28., adószám: 19377401-1-41, képviseli: dr. Nagy Kristóf ügyvéd), hogy a Társasház közös képviselőjének, a közös képviselő tisztség keletkezése tényének a Társasház törzslapjára történő bejegyzésre irányuló eljárás során a Társasház nevében és képviseletében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt eljárjon és a jelen határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvet ellenjegyezze.

A fentiek szerint megbízott és meghatalmazott ügyvédi iroda képviselője, a jelen jegyzőkönyv ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

A közgyűlés nyilatkozik, hogy az Társasház vállalja a fentiek szerinti ténybejegyzéshez szükséges iratok elkészítésének és ténybejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárási ügyvédi költségét.

Igen: 2801/10000 th
Nem: 0/10000 th
Tartózkodott: 0/10000 th

3. napirendi pont: 2024. évi elszámolás és a számviteli szabályok szerinti beszámoló elfogadása

Balgovits Gábor levezető elnök elmondja, hogy

ennél a napirendi pontnál a mellékletben kiküldött 2024. évi elszámolást (2. oszlop) tárgyaljuk, ahol a legtöbb kiadás / bevétel mellé odaírtuk, hogy a kifizetés mire történt.

További szöveges kiegészítés a 2024. évi elszámoláshoz:

A tervezett 1.300.000 Ft karbantartási költségekből, 1.288.195 Ft-ot kellett ráfordítani az elszámolásban feltüntetett javításokra, melyből nagyobb költségek:

Vízszerezés (775.462 Ft):

1.emeleti lakás fürdőszobájában falon belüli haladó felszálló ólom nyomócső meghibásodott, melynek következményeként fala átázott. A bontási, javítási és helyreállítási munkálatok bekerülési költsége 455.508 Ft volt, melyből a Biztosító 364.406 Ft kártérítést fizetett a Társasház részére.

A 3.emeleti lakás konyhai strangjában és földémben ólom hidegvizes nyomócső meghibásodott, melynek következményeként leázott az alsó lakó. A bontási, javítási és helyreállítási munkálatok bekerülési költsége 319.954 Ft volt, melyből a Biztosító 255.963 Ft kártérítést fizetett a Társasház részére.

Lift mögötti lapostető javítása vált szükségessé, melynek bekerülési költsége 420.393 Ft volt.

Elkészült a növényesítési pályázat keretében a növénytelepítés, illetve a 200.000 Ft összegű vissza nem térítendő támogatás keretében a kerékpártároló bővítése.

A Társasház szabadon felhasználható pénzkészlete 2024. december 31-én: 2.987.279 Ft volt.

A Társasházi törvény értelmében tájékoztatom Önöket, hogy a Társasházuk rezsicsökkentés megtakarítása címen 793.605 Ft összeget takarított meg a 2024-es évben.

2024. december 31-én tulajdonosi túlfizetés 60.615 Ft, a hátralék 385.229 Ft volt.

A fizetési felszólításokat rendszeresen megküldjük a tartozó Tulajdonosok részére és, sajnos a

2

legjelentősebb tartozás esetében már ügyvédnek is átadtuk az ígyet.

Szeretném megkérdezni, hogy van-e kérdés a 2024. évi elszámolással és a számviteli szabályok szerinti beszámolóval kapcsolatban?

Községiülés kérdéseket tettek fel a közös képviselő felé a nagytartozó Tulajdonostársal történő eljárásokat illetően, melyeket Balgovits Gábor levezető elnök megválaszolt.

Balgovits Gábor levezető elnök elmondja, hogy a közös képviselő minden hónapban tájékoztatja a Tulajdonostársakat az egyenlegükről, mely tartalmazza az esetleges túlfizetést és az esetleges hátralékot is. Abban az esetben, ha Tulajdonostárs hátraléka csak nő és nő, illetve Tulajdonostárs többszöri megkeresés után sem rendezi hátralékát, úgy a közös képviselő fizetési felszólítást ír, majd, ha a felszólítás eredménytelen marad, úgy a közös képviselő gondoskodik ügyvédi felszólítás kiadásáról. Amennyiben az ügyvédi felszólítás sem vezetne eredményre, úgy a közös képviselő az eljáró ügyvéd útján gondoskodik a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem benyújtásáról. Az eljárás költsége, beleértve az ügyvédi munkadíjat is, Tulajdonostársnak előírásra kerül.

Kocsis József Meghatalmazott megkérdezte, hogy szokott-e a közös képviselő vízelszámolásokat készíteni, mivel a Meghívó mellékletét képező 2024-es tervben szereplő víz-csatorna díj tervösszegéhez képest, a 2024-es tényszámok kevesebb összeget mutatnak?

Balgovits Gábor levezető elnök arról tájékoztatja Kocsis Józsefet, hogy attól, hogy a tervszám eltér a tényszámtól nem jelent semmit, ezért tervszám, de természetesen minden éves elszámoláskor leellenőrizzük, hogy az adott évre mennyi volt a vízdíj előírás és mennyi volt a tényleges víz-csatornadíj kifizetés a Társasház részéről. A különbséget ilyenkor, vagy jóváírjuk a Tulajdonosoknak, vagy előírjuk. A Társasház 2024. évi fogyasztása és a vízőrával nem rendelkező Tulajdonosok előírása között elenyésző volt a különbség, 3.000 – 4.000 Ft volt, ezért nem került előírásra vagy jóváírásra a vízőrával nem rendelkező Tulajdonosok részére, de ezt az összeget a következő évi elszámolás által kiadott különbözetnél figyelembe vesszük.

Miután további hozzászólás, kérdés nem érkezett a 2024. évi elszámolással és a számviteli szabályok szerinti beszámolóval kapcsolatban, az alábbi határozat született, miután levezető elnök megállapította, hogy a községiülés határozatképes.

5 / 2025.05.07. számú határozat

Községiülés elfogadja a 2024. évi elszámolást és a számviteli szabályok szerinti beszámolót

Igen: 2801/10000 th
Nem: 0/10000 th
Tartózkodott: 0/10000 th

4. napirendi ponthoz: Udvari homlokzat lábazatának felújítása

Balgovits Gábor levezető elnök elmondja, hogy

az elmúlt közgyűléseken többször jelezték a Tulajdonostársak, hogy szeretnék az udvari homlokzat lábazatának felújítását.

A közös képviselő kért be árajánlatokat a Vállalkozóktól, de sajnos a közgyűlés napjáig 1 db 2.024.922 Ft -os ajánlat érkezett.

Az udvari homlokzat lábazatának felújítási ajánlata a Meghívó mellékleteként kiküldésre került Tulajdonosok részére.

Az ajánlat tartalmazza az előző közgyűlésen megbeszélt, 10 cm eltartással a lábazati eltakarásához használt mészkőlapokat, a felázott, salétromosodott falfelület lekaparását, illetve a lábazat feletti terület homlokzatjavítását.

A munkafolyamat alkalmával eltávolításra kerül téglafalazatig a felázott vakolat kb 50 cm magasságig. A mészkőlapokból készülő kb 60 cm magas lábazati rész nem közvetlenül a falazatra kerül felragasztásra, hanem megfelelő légrés kialakítással, mely biztosítja a falszerkezet megfelelő szellőzését a jövőben.

Szeretném megkérdezni, hogy van-e kérdés az udvari homlokzat lábazatának felújításával kapcsolatban?

Miután hozzászólás, kérdés nem érkezett a az udvari homlokzat lábazatának felújításával kapcsolatban, az alábbi határozat született, miután *levezető elnök megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.*

6 / 2025.05.07. számú határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy megrendeli az udvari homlokzat lábazatának felújítási munkáit 2.024.922,-Ft összegben a Rebuilding Home Kft-től. Felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére, aláírására.

Igen: 2801/10000 th

Nem: 0/10000 th

Tartózkodott: 0/10000 th

17:45 órakor Kocsis József a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának meghatalmazottja távozott (1.752 th).

5. napirendi pont: Felújítási munkákhoz szükséges célbefizetés

Balgovits Gábor levezető elnök elmondja, hogy

a 2020. július 29. napján kihirdetett írásbeli közgyűlésen az 1/2020. sz. határozattal a Társasház tulajdonosai megszavazták a Budapest VII. kerület Vörösmarty u. 14. pincszinten található közös tulajdonú 3,9 m2 alapterületű pincerekesz értékesítését a **Corvin Plaza Apartments Kft.** tulajdonostárs részére. Az értékesítésből származó összeget az udvari homlokzat lábazatának felújítására kívánjuk felhasználni.

Szeretném megkérdezni, hogy van-e kérdés az 5. napirendi ponttal kapcsolatban?

Váradai Eszter megkérdezte, hogy nem látja a többi Tulajdonosra vonatkozó célbefizetés összegét.

Balgovits Gábor levezető elnök tájékoztatta a Közgyűlést, hogy a célbefizetés csak az Önkormányzatra vonatkozik, mert az évekkel ezelőtti pincerekesz értékesítéséből az Önkormányzathoz befolyt vételár-rész összeget az Önkormányzat csak megfelelő határozat birtokában tudja befizetni a Társasház számlájára.

Miután több hozzászólás, kérdés nem érkezett az 5. napirendi ponttal kapcsolatban, az alábbi határozat született, miután *levezető elnök megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.*

7 / 2025.05.07. számú határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a pincerekesz értékesítéséből származó összeget, az udvari homlokzat lábazatának felújítására kívánja felhasználni, így kötelezi a tulajdonosokat, hogy **egyszeri célbefizetés** jogcímen, a mellékelt leosztóban meghatározott 244.760 Ft összeget, a Társasház OTP banknál vezetett, 11713005-20238881 sz. bankszámlájára utalják át 2025.07.01. napjáig.

Igen: 1049/10000 th

Nem: 0/10000 th

Tartózkodott: 0/10000 th

6. napirendi pont: 2025. évi költségvetési terv megvitatása, elfogadása

Balgovits Gábor levezető elnök elmondja, hogy

a tervet a Számvizsgáló Bizottság tagjával leegyeztettük, de majd a közgyűlés fogja eldönteni, hogy a benne lévő számokat elfogadja-e a közgyűlés.

A tervben szereplő közüzemi díjak a 2024. évi tényszámaira épülnek.


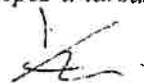
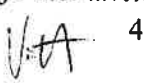
A közös képviseleti díjon 3,7% emelést állítottunk be, mely a tavalyi évi infláció mértéke.

17:50 órakor Kocsis József a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának meghatalmazottja megérkezett (1.752 th).

Az „Üzemelési költségeknél” látható 2 új tétel. Az Áramdíj 4. em. kazán (hőszivattyú) és a 4. em. kazán (hőszivattyú) karbantartás, mely költségek a 4. emeleti lakások fűtését-hűtését és meleg víz ellátását központilag előállító hőszivattyús rendszer üzemelésével járó költségek. Ezen költségeket a Társasház fizeti meg, de a 4. emeleti lakások mindenkori Tulajdonosai fizetik meg közös költség módjára a Társasháznak az SZMSZ alábbi rendelkezései alapján.

SZMSZ rendelkezései:

„4.6. Az SZMSZ II. részének 4.1. pontja alól kivételt képez a társasház földszintjén lévő geo tarifás



elektromos mérőhely, és a IV. emeleti lakások fűtését központilag előállító hőszivattyús rendszer hőközpontja (a benne elhelyezett összes szerelvénnel és automatikával, fűtés-hűtés- melegvíz előállítását célzó berendezéssel együtt), valamint a hőszivattyús rendszer telőszinti kompresszorai. Jelen pontban meghatározott berendezéseknek fenntartásával (karban tartásával, felújításával) járó költségeket csak és kizárólag a IV. emeleti lakások mindenkorai tulajdonosai kötelesek viselni. A IV. emeleti lakások tulajdonosai között a költségek a közös tulajdoni arányuk mértékében oszlik meg.

6. A IV. emeleten lévő lakásokra vonatkozó külön szabályok

6.1. A társasház IV. emeletén lévő, újonnan kialakított lakásokra (29-35 albetétszám) a tulajdonosok a következő külön szabályokat állapítják meg:

6.2. Az előző pontban felsorolt lakások összes vízfogyasztásának mérése a társasház pincéjében lévő vízmérő órájával történik. A lakások vízfogyasztásának mérésére lakásonként külön meleg vizes mérőórákkal a IV. emeleti közös gépészeti helyiségben történik. A tulajdonosok a meleg vizes mérőóra mérése szerint fizetik a meleg víz fogyasztást, amelyet a közös költséggel együtt kötelesek fizetni. A használati melegvíz előállításának valós költsége alapján a felmelegítési díj köbméterenkénti egységárát a megelőző év adatai alapján a közös képviselő határozza meg és értesíti erről a tulajdonosokat. A csatornadíjra és a hideg vízfogyasztásra jelen SZMSZ II. részének 7.1. pontjában foglalt rendelkezések az irányadóak.

6.3. A IV. emeleti lakások hő ellátása teljesen független a társasház egyéb helyiségeitől, albetéteitől. A hőszivattyús fűtési rendszer által elfogyasztott villamos energiát a hitelesített hőmennyiség mérők által mért energia arányában kerül meghatározásra a IV. emeleti lakások között. A IV. emeleti lakások a fűtési-hűtési rendszer üzemeltetésére, karbantartására havi, lakásonként egységes mértékű fűtési alapidjat kötelesek fizetni.

6.4. A hőszivattyúk teljes elektromos fogyasztását a társasház földszintjén lévő elektromos mérőhely méri, amelynek költségét a IV. emeleti tulajdonosok a lakásonként elfogyasztott hőmennyiség arányában viselik, amelyet a közös költséggel együtt kötelesek fizetni."

Általános éves karbantartásra 800.000 Ft-ot irányoztunk elő.

Amennyiben a Társasház megszavazza a lábázat felújítási munkálatokat, és amennyiben semmilyen váratlan nagyobb kiadás nem lesz, és minden Tulajdonostárs befizeti a közös költséget, a vízdíj előírását, a szabadon felhasználható pénzeszközük 2025. december 31-én 2.313.682 Ft lesz.

Szeretném megkérdezni, hogy van-e kérdés a 2025. évi költségvetési tervvel kapcsolatban?

Miután hozzászólás, kérdés nem érkezett a 2025. évi költségvetési tervvel kapcsolatban, az alábbi határozat született, miután levezető elnök megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.

8 / 2025.05.07. számú határozat

Közgyűlés elfogadja, hogy a közös képviseleti díj 139.007 Ft/hó összegről 144.150 Ft/hó összegre módosuljon 2025. májusától.

Igen: 2801/10000 th

Nem: 0/10000 th

Tartózkodott: 0/10000 th

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

9 / 2025.05.07. számú határozat

Közgyűlés elfogadja a 2025. évi költségvetési tervet, úgy hogy a közös költség mértéke változatlanul 280 Ft/m²/hó, melyből a felújítási alap 30 Ft/m²/hó, a vízárával nem rendelkező albetétek vízdíj előírása változatlanul 90 Ft/m²/hó.

Igen: 2801/10000 th

Nem: 0/10000 th

Tartózkodott: 0/10000 th

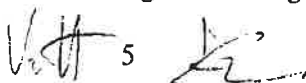
7. napirendi pont: Számvizsgáló Bizottsági új tag választása

Balgovits Gábor levezető elnök elmondja, hogy

az Önök társasházában két Számvizsgáló Bizottsági tag volt 2025. február 17-ig, Vörös Linda és Zalaveczi Tadeusz.

Vörös Linda eladta a lakását 2025. februárjában, így jelenleg egy Számvizsgáló Bizottsági tagja van a Társasháznak.

Javasoljuk, hogy legyen három tagból álló Számvizsgáló Bizottsága a Társasháznak.



Levezető elnök megkérdezte a Közgyűlést, hogy jelentkezik e valaki Számvizsgáló Bizottsági Tagnak.

Miután senki nem jelentkezett, jelentkező hiányában ennél a napirendi pontnál határozat nem született.

8. napirendi pont: Egyebek

Balgovits Gábor levezető elnök megkérdezi a Közgyűlést, hogy van-e olyan kérdés, amit a közgyűlés folyamán nem érintettünk?

Váradai Eszter tájékoztatta a közös képviselőt, hogy ismét megjelentek a „lomok” az udvaron.

Közgyűlés megvitatta a „lomok” eltávolításával kapcsolatos lehetőségeket, és egyhangúan amellett döntöttek, hogy abban az esetben, ha nem derül ki a „lomok” Tulajdonosa, akkor majd a következő lomtalanítás alkalmával a Társasház eltávolítja azokat az udvarról.

Bulecza Gábor jelezte a közös képviselő felé, hogy a lépcsőházban lévő kovácsolt vas korlát kapaszkodó része alatti területén lévő szennyeződések nincsenek eltávolítva. Ez a szennyeződés már nagyon régen ott van és egyre csúnyább.

Balgovits Gábor levezető elnök tájékoztatta a Közgyűlést, hogy szól a takarítást végző Vállalkozónak, de valószínűleg ez majd a nagytakarítás alkalmával kerül letisztításra.

Megjelent Tulajdonosoktól miután további hozzászólás nem érkezett, Balgovits Gábor, levezető elnök a közgyűlést 18:10 órakor berekesztette. Megállapította, hogy a közgyűlés sikeresen megtörtént, a határozatokat meghozták.


Kmf.



Váradai Eszter jegyzőkönyv-hitelesítő



Zalaveczki Taddeus jegyzőkönyv hitelesítő



Balgovits Gábor levezető elnök



Ádor Györgyi jegyzőkönyvvezető

A 4/2025.05.07. számú határozatot szerkesztettem és a jegyzőkönyvet ezen vonatkozásban ellenjegyzem.

Budapest, 2025.05.07.

dr. Nagy Kristóf ügyvéd
kamarai azonosító száma: 36079632