

## JEGYZŐKÖNYV

Készült 2025. május 20-án a Budapest VII., Hársfa u. 17 Társasház elszámoló közgyűlésén, a képviseleti irodában (1071 Budapest, Dembinszky u. 11 Fsz. 8).

Jelen vannak:

DORILAT Bt közös képviselő képviseletében Zámberi Ilona,  
tulajdonostársak jelenléti ív szerint,  
továbbá Zámberi István műszaki referens

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 18:00 időpontra meghirdetett közgyűlés 648/10000 tulajdoni hányad jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a meghívóban jelzett időpontban, 18:15 órakor, változatlan napirendi pontokkal.

A megismételt közgyűlésen 1094/10000 tulajdoni hányaddal vannak jelen a csatolt jelenléti ív alapján, ezt követően a közös képviselő megnyitja a közgyűlést.

### 1. napirendi pont: napirendi pontok ismertetése

A közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és elmondja, hogy a kézbesített közgyűlési meghívó tartalmazza a napirendi pontokat.

### 2. napirendi pont: határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének és a jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról

A jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 1094/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés **határozatképes**.

### **1/2025 (05.20) számú HATÁROZAT**

A közgyűlés 1094/10000 th igen szavazattal, 0/10000 th nem szavazattal és 0/10000 th tartózkodás mellett egyhangú határozattal úgy döntött a Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének és a jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról napirendi pontban, hogy az alábbi tisztségviselőket választja meg: Levezető elnök: Zámberi Ilona, Jegyzőkönyvvezető: Zámberi Ilona, Jegyzőkönyv hitelesítő (1): Hertl János Jegyzőkönyv hitelesítő (2): Cseh Lili

### 3. napirendi pont: a Társasház záró elszámolása 2024.01.01-2024.12.31-ig terjedő időszakra vonatkozóan

A levezető elnök elmondja, hogy február elején minden tulajdonos megkapta tulajdonosonkénti bontásban a 2024. évi rezsicsökkentés tájékoztatót és a tulajdonosi folyószámla egyenlegeket. A közgyűlési meghívóval együtt a tulajdonosok megkapták a Társasház 2024. évre vonatkozó elszámolásokat. Költségnemenként részletesen ismerteti a 2024. év bevételeit és kiadásait, a Társasház üzemeltetési és megtakarítási számláinak záróegyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét. A hátralékos tulajdonosok ezév elején rendezte tartozását. A Tulajdonosok minden negyedévben megkapják az elszámolásokat, akinek esetleg a köztes időszakban 3 hónapot meghaladó tartozása összegyűlik, a közös képviselő a havi könyvelést követően értesítést küld.

CA  
Sli  
h

A tető szakasz felújítása megtörtént az év során, a pályázati elszámolás megtörtént, a pályázati összeg decemberben beérkezett a Társasház számlájára. A törlesztés idén megkezdődött.

A Társasház részéről Hertl János nézte át a könyvelési anyagot.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem érkezik, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot.

A jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 1094/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés **határozatképes**.

#### **2/2025 (05.20) számú HATÁROZAT**

A közgyűlés 1094/10000 th igen szavazattal, 0/10000 th nem szavazattal és 0/10000 th tartózkodás mellett egyhangú határozattal úgy döntött A Társasház záró elszámolása 2024.01.01-2024.12.31-ig terjedő időszakra vonatkozóan napirendi pontban, hogy elfogadja a Társasház záró elszámolását a 2024. évi gazdálkodásról és a Dorilat Bt. (képviselő: Zámberi Ilona Katalin közös képviselő) ügykezelői tevékenységét jóváhagyja. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben -, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben előírt kötelezettségek teljesítése érdekében és okán a 33624 hrsz alatt nyilvántartott Társasház, mint tulajdonostársak közössége, a beszámoló ingatlan-nyilvántartásba való benyújtásához hozzájárul.

#### 4. napirendi pont: célbefizetés a 2023. évi Társasház-felújítási pályázat keretében lebonyolított Tetőszakasz felújítására, határozathozatal

A pince rész értékesítése során az Önkormányzat részére a tulajdoni hányad szerinti vételár rész az ügyvédi letéti számláról átutalásra került (1.626.900,- Ft). A megegyezés szerint, ha a társasház felújításra fordítja a befolyt vételárat, úgy az összeg visszajár. Az adásvételi szerződés 3.4. pontja értelmében az Önkormányzat visszafizeti ezt az összeget a Társasháznak, amennyiben a Közgyűlés hoz erre vonatkozóan egy határozatot.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem érkezik, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot.

A jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 1094/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés **határozatképes**.

#### **3/2025 (05.20) számú HATÁROZAT**

A közgyűlés 1094/10000 th igen szavazattal, 0/10000 th nem szavazattal és 0/10000 th tartózkodás mellett egyhangú határozattal úgy döntött a Célbefizetés a 2023. évi Társasház-felújítási pályázat keretében lebonyolított Tetőszakasz felújítására, határozathozatal napirendi pontban, hogy a tulajdonosokat célbefizetésre kötelezi a mellékelt leosztó alapján a 2023. évi Társasház-felújítási pályázat keretében lebonyolított Tetőszakasz felújítására.

Időközben megérkezik Simó Klára tulajdonos, így a közgyűlésen már 1393/10000 tulajdoni hányaddal vannak jelen a csatolt jelenléti ív alapján.

#### 5. napirendi pont: a 2025. évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása

A levezető elnök elmondja, hogy a költségvetést az előző évi terv és tény adatok figyelembevételével állította össze, a szolgáltatások általánosan 15%-kal emelkedtek, a

CH 11. 4

takarítási díj esetében magasabb, a képviseleti díj esetében ennél alacsonyabb díjemelést tervezett be. A tető szakasz felújítás kamatmentes kölcsön törlesztése 11 havi részlettel szerepel a tervben. Az ingatlan nyilvántartáshoz be kell jelenteni a közös képviselő adatait, a bejegyzés megtörtént. A beszámoló benyújtása is törvényi kötelezettség. Az ügyvédi képviselet kötelező, az ezzel járó költségek is be lettek tervezve. A beszámoló benyújtási kötelezettség indokolja, hogy a jövőben a Multiház költségeit a Társasház viselje (az elmúlt három évben a közös képviselő fizette)

A korábbi években sikerült kiigazítani a közös költséget, idén nincs szükség emelésre.

A jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 1393/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés **határozatképes**.

#### **4/2025 (05.20) számú HATÁROZAT**

**A közgyűlés 1393/10000 th igen szavazattal, 0/10000 th nem szavazattal és 0/10000 th tartózkodás mellett egyhangú határozattal úgy döntött a 2025. évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása napirendi pontban, hogy elfogadja a 2025. évre előterjesztett költségvetési tervet és úgy határoz, hogy 2025.06.01-től a fizetendő közös költség összege (változatlanul) vízórával rendelkező albetétek esetén 340 Ft/nm/hó és 400 Ft/nm/hó vízórával nem rendelkező albetétek esetén. A felújítási alap mindenkinek 17 Ft/nm/hó. Az LTP különbefizetés mindenkinek 4100 Ft/albetét/hó.**

#### 6. napirendi pont: meglévő klímák kondenzvíz elvezetése, határozathozatal

A közös képviselő elmondja, hogy klíma szerelés esetén a kültéri egységek általában társasházi közös területre kerülnek felszerelésre, erről a közgyűlés dönt és szükséges a műszaki megoldás miatt a közös képviselettel egyeztetni, főleg a vízelvezetés miatt. A már felszerelt klímák miatt szükséges határozatot hozni.

A jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 1393/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés **határozatképes**.

#### **5/2025 (05.20) számú HATÁROZAT**

**A közgyűlés 1393/10000 th igen szavazattal, 0/10000 th nem szavazattal és 0/10000 th tartózkodás mellett egyhangú határozattal úgy döntött a Meglévő klímák kondenzvíz elvezetése, határozathozatal napirendi pontban, hogy a már üzembe helyezett, társasházi közös területen felszerelt kültéri egységek kondenzvíz elvezetését, ahol ez jelenleg nem megoldott vagy a kondenzvíz a közös területre folyik (csöpög), a lakás tulajdonosa 2025.07.01-ig köteles gondoskodni a lakáson belüli vízelvezetésről.**

#### 7. napirendi pont: egyebek

A levezető elnök elmondja, hogy a Fundamenta hitel és a Társasház-felújítási kölcsön miatt egyelőre nem tervez nagyobb felújítási munkát. A karbantartás keretében apránként el lehet végezni a kapualj és a lépcsőház festés javítását.

Zámbori István elmondja, hogy a függőfolyosó felújítása során a munka az akkori műszaki ellenőr előírásai szerint készült. Az elképzelésről az idő bebizonyította, hogy nem volt helyes. Készült ugyan vízor, de a betonrétegbe beszivárgó víz károsítja a felületet. Szerkezeti problémát egyelőre nem okoz. Tartós megoldást az jelentene, ha egy acél ív kerülne a

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

függőfolyosó szélére, emiatt viszont a burkolatot is cserélni kell. Átmeneti megoldás és nem túl esztétikus, azonban költséghatékony megoldás a sérült felület javítása, ahogy az a II. em. 12 előtti részen megvalósult. Évente egy-egy folyosó szakaszt ki lehet javítani a karbantartás keretében.

A függőfolyosó felmosását kifejezetten támogatják a közgyűlésen részt vevő Tulajdonosok.

Rövid beszélgetés kezdődik arról, mennyire zavarja a rendezett összképet, hogy az I. emelet 7 bérlői rendszeresen kitergetnek a függőfolyosó korlátra, valamint a szerte-szét hagyott bútorok, holmik is rossz képet mutatnak a házról (függőfolyosón, udvaron).

Szóba került, hogy bár a Társasház kis alapterülete miatt igazság szerint zavaró a dohányzás a függőfolyosón és az udvaron, de csak zárt területen tiltott. Nem kívánatos, hogy a csikkeket a kert részbe dobják az emeletről, de a csikk gyűjtő flakon sem gusztusos látvány.

A közös képviselő ígéretet tesz, hogy beszél a Tulajdonosokkal, javasolja esztétikus kivitelű hamutartók kihelyezését a kellemesebb összkép érdekében. A dohányzás tiltására az szmsz keretében van lehetőség.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem érkezik, a levezető elnök megköszöni a megjelenteknek a részvételt és a közgyűlést 18 óra 45 perckor bezárja.

K.m.f.

név: ZAMBORI ILONA  
lakcím: 1074 Bp. DEMÉNSKY U 11  
aláírás: Zambori Ilona

levezető elnök

név: ZAMBORI ILONA  
lakcím: 1074 Bp. DEMÉNSKY U 11  
aláírás: Zambori Ilona

jegyzőkönyvvezető

név: Horti Zoltán  
lakcím: 1074 Bp. HÁRSFA U 17  
aláírás: Horti Zoltán

hitelesítő

név: CSEH LILI  
lakcím: Bp. 1074 HÁRSFA U 17  
aláírás: Cseh Lili

hitelesítő