



## Jegyzőkönyv

**Készült:** 2024. március 26-án a 1075 Budapest, Kazinczy u.10. sz. Társasház közgyűlésén, melyet a társasház udvarán tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 9,60%-ban, 960/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30-kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 2088/10000 th, azaz a 20,88%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőt részéről: Bogár Anikó  
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Név	Emelet	Ajtó	Th	Jelen vannak
	Fszt	1/A	113	később érkezett
	Fszt	13	163	163
	Fszt	üzlet	131	131
	I	12/A	145	145
	I	5	236	236
	II	2	231	231
	II	3	231	145
	II	8	145	145
	III	2	453	453
	III	3	226	226
	III	4	213	213
			2201	2088

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

Jelen vannak: 2088/10000 th

#### 1/2024. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 2088/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Bogár Anikó, hitelesítőknek pedig Hagymás Zsuzsa és Majzik Szabolcs tulajdonos társakat.

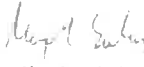
Bogár Anikó: A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük, ha azt a hozzászóló kéri.

### 2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Meghirdetett napirendi pontok:

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

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

A jelenlegi felújítási pályázati kiírás szerint mivel ha a társasháznak tudunk készíttetni 60 napon belüli (!) szakvéleményt arról, hogy veszélyes a hálózat, akkor 50% visszatérítendő és 50% vissza nem térítendő pályázati támogatást lehet nyerni. Ebben a munkanemben a maximum pályázható támogatási összeg 6.000.000 Ft.

Az 50%-a vissza térítendő támogatást, amit 24 hónap alatt kell visszafizetni. A visszafizetési kötelezettséget a költségvetésben feltüntettük.

Rendelkezésünkre álló pénzeszközök 2024. február 29-én:

Üzemeltetési számlán: 7.057.751 Ft

Elnyerhető támogatás: 6.000.000 Ft.

Amennyiben két évre osztjuk szét a megvalósítást, úgy az I. ütem 15.584.703 Ft-ba kerül+ műszaki ellenőr kb 400.000 Ft. Idén 6 millió a támogatás, 7 millió a rendelkezésre álló pénzeszköz, idénre még szükséges 5.000.000 Ft a mellékelt 2024. évi költségvetés alapján. Viszont ahhoz, hogy jövőre újra tudjunk pályázni, legalább a rendelkezésünkre kell álljon jövőre az 5 millió fölül még legalább 15 millió forint (ha jövőre a költség kb. 20 millió műszaki ellenőrrrel).

A teljes összeg megvalósításánál három lehetőségünk van:

- célbefizetés
- hitel
- esetleg a kettő ötvözte: célbefizetés és hitel.

Viszont a pályázati önerőhöz már pozitív hitelbírálat kell!! Ennek átfutása kb. 2 hónap.

2207 az összes négyzetméter a társasházban. 5.000.000 Ft célbefizetést 2266 Ft/m<sup>2</sup> összegben lehet „összedobni”. Ez egy 50 m<sup>2</sup>-es ingatlannál 113.300 Ft.

**2024. februárban futottunk egy kört az OTP-nél a hitel lehetőségek ügyében:**

Ha 20.000.000 Ft hitelt vennénk fel 5 évre (60 hónap), akkor a havi törlesztő tőke része 333.333 Ft lenne, a hitelkamat pedig 100.750 Ft (ami folyamatosan csökken a futamidő alatt). A 20 millió forint tőkén felül 3.018.708 Ft kamatot kell visszafizetni az 5 év alatt. Ezen felül van egy keretbeállítási jutalék ami 77.200 Ft. A számításról mellékeljük az otp számítását.

**A törlesztési költségek (havi tőke + kamat) 434.083 Ft / hó. 2207 m<sup>2</sup>-re vetítve ez 197 Ft / m<sup>2</sup> /hó – 5 éven át, illetve 3 év múlva felülvizsgálandó, mert csökken a kamat.**

**Amennyiben kb csak 10 milliót veszünk fel, úgy kb a fele lesz a törlesztő.**

Amennyiben az OTP-től vesszük fel a hitelt, úgy a CIB bankról át kell térni az OTP-re.

Illetve a CIB-el az is probléma, hogy nincs megfelelő társasházi számlavezetésre, a kettős aláírás nem megoldott náluk, a korábbi rendszerüket módosították. Postai jobot sem lehet lekérni jelenleg, így nem tudjuk ki fizet be postán, mert a bizonylat se nem letölthető se nem küldik ki.

Bogár Anikó: Ha a munka 34 millió forint, akkor ahhoz 6 milliót lehet nyerni. Van 7 millió önerőnk, akkor 21 millió forint hiányzik.

Ha célbefizetésben gondolkodunk, akkor az 9515 Ft célbefizetés négyzetméterenként.


Lehóczky Márta: Ez nekem 475.000 Ft célbefizetés és nem kell felvenni hitelt. Kérdés, hogy hogyan tudjuk ezt ütemezni?

Lehóczky Márta: hogy lehet ütemezni?

Bogár Anikó: Ahhoz, hogy idén beadjuk a pályázatot, ahhoz szükséges az önerő igazolása. Tehát idén beadnánk az I. ütemre a pályázatot, ahhoz kell 5 millió forint célbefizetés. A fennmaradó összeget pedig akár egy év alatt lehet befizetni célbefizetésként vagy hitelként felvenni.

**A közgyűlés 1277/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 811/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy egyszeri 5 millió forint összegű célbefizetést fogad el az alábbiak szerint: 2266 Ft / m<sup>2</sup>, melyet 2024. május 31-ig kell befizetni.**

Tartózkodás: 1.em.12/a. (145), 3.em.2. (453), 3.em.4. (213)

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

Hitelesítő 

A jelen levő tulajdonostársak abban maradnak: írásban szavaznak a pályázat I. üteméről és 22 millió forint hitelfelvételről, hogy egyben meg tudják valósítani munkát, hiszen jövőre sokkal drágább lesz. Így az 5 évig csak 197 Ft / m<sup>2</sup> többletet jelent. Ha 10 hónapra lenne célbefizetés, akkor az plussz havi 770 Ft-ot jelentene négyzetméterenként!! A cél az lenne, hogy a tulajdonosok támogassák a hitelfelvételt, amelyhez szükséges a tulajdonosok 50%-ának hozzájárulása. A gond abból lesz, ha írásban nem támogatják a hitelt, akkor nem tudjuk megvalósítani a munkálatokat két évben belül. Emiatt a jelen levők egy feltételes határozatban gondolkodnak: most meghozzák a célbefizetésről a határozatot, mert azt ekkora jelenlét mellett is lehetséges. Ha a tulajdonosok támogatják a hitelt majd, akkor a csökkentett, 197 Ft / m<sup>2</sup>-es összeget kell fizetni 5 évig. Ha nem támogatják, akkor 10 hónapos célbefizetés marad, ami 770 Ft négyzetméterenként.

Jelen vannak: 2088/10000 th

**4/2024. 03.26.sz. Határozat**

**A közgyűlés 1277/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 811/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy egyszeri 5 millió forint összegű célbefizetést fogad el az alábbiak szerint: 2266 Ft / m<sup>2</sup>, melyet 2024. május 31-ig kell befizetni.**

Tartózkodás: 1.em.12/a. (145), 3.em.2. (453), 3.em.4. (213)

Jelen vannak: 2088/10000 th

**5/2024. 03.26.sz. Határozat**

**A közgyűlés 1277/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 811/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy folyamatos célbefizetést ír ki a társasház 2024. június 1-től, melynek összege 770 Ft / m<sup>2</sup> / hónap, 10 hónapon át. Első befizetési határidő: 2024.06.15., utolsó részlet határideje 2025.03.15. A részleteket az aktuális közös költséggel kell együtt megfizetni, mindig tárgyhó 15-ig. A közös képviselet írásbeli szavazást köteles kiírni a hitelfelvétel ügyében. Amennyiben a hitelfelvételt a tulajdonosok nem támogatják, úgy jelen határozat érvényben marad. Amennyiben támogatják, úgy jelen határozat érvényét veszíti. A lakóközösség célja, hogy a felújítási munkálatok idén megkezdődjenek, egy ütemben befejeződjenek, hogy ne legyen életveszélyes állapot.**

Tartózkodás: 1.em.12/a. (145), 3.em.2. (453), 3.em.4. (213)

**Az Ízek és Zamatok képviselői távoztak, így a jelen levők tulajdoni hányada 1794/10000 th-ra változott.**

Jelen vannak: 1794/10000 th

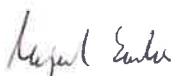
**6/2024.03.26.sz. Határozat**

**A közgyűlés 1794/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy felhatalmazza Bogár Anikót a Flamingó Kft. közös képviselet részéről, hogy a CIB banknál mondja fel a bankszámla szerződést (10702404-67189067-51100005) és nyisson az OTP-nél új üzemeltetés és felújítási vagy megtakarítási bankszámlát a hitelfelvétel miatt. A bankszámla felett az alábbiak szerint rendelkezik: a bankszámla felett egyszeres aláírás lesz, viszont minden utalás előtt a kifizetésre váró számlákat köteles megküldeni a számvizsgáló bizottság részére elektronikusan. Amennyiben 48 órán belül nem érkezik visszajelzés, úgy a számlák utalhatóak.**

Jelen vannak: 1794/10000 th

**7/2024. 03.26.sz. Határozat**

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő