

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. május 9-én a Bp. VII. Dohány u. 84 sz Társasház közgyűlésén, melyet a 1074 Budapest, Dohány utca 84. sz. alatt a társasház udvarán tartottunk 17:15 órai kezdéssel: Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 53,56%-ban, 5356/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes.

Em	Alkó	Név	Jelen vannak
Fszl	2.	Szilágyi Zsuzsanna	225
Fszl	6.	Kovács Boglárka (meghatalmazott: Radisavljevic Djordje)	99
Fszl	0.	Hegyes Klaudia	128
I.a.	11	Sánta Dezső (meghatalmazott: Sánta Dezsőné)	275
I.a.	9	Breyer Zsófia (meghatalmazott: Sánta Dezsőné)	336
II.a	15	Curzola Ivan	312
II.a	16	Budapesti Intézet KFT. (meghatalmazott: Radisavljevic Djordje)	611
II.a	17	Dr. Kelemen Ferenc (meghatalmazott: Kelemen Ferencné)	231
II.a	18.	Jóó Ágnes és Hajdu György (meghatalmazott: Jóó Ágnes)	201
II.a	19	Jóó Ágnes és Jóó Anna Mária (meghatalmazott: Jóó Ágnes)	290
II.a	20	Brenner Zoltán, Brenner Krisztián (meghatalmazott: Brennerné Eperjesi Edt)	213
II.a	21	Jóó Ágnes	278
II.a	22	Székelyi Balázs (meghatalmazott: Sánta Dezsőné)	105
II.a	22.A	Szelmejer Adrienn SZVB	37
III.	24.	Radisavljevic Djordje SZVB	367
III.	24.A	Radisavljevic Djordje	218
III.	25	Somlóvári Dávid (meghatalmazott: Jóó Ágnes)	234
III.	28	Gallai Péter	218
III.	29	Török Horváth Andrea (H.É. Török László)	278
III.	30	Török Balázs	105
III.	30.A	Bentli Márk Győző (meghatalmazott: Vadász Átila István)	37
Pinc	3.	Costantini Diána (meghatalmazott: Kelemen Ferencné)	123
Pinc	4.	Costantini Diána (meghatalmazott: Kelemen Ferencné)	450

5365

Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

Hitelesítő

Hitelesítő

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

Jelen vannak: 5356/10 000 th

1/2023. sz. Határozat

**A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Török Balázs és Radisavljevic Djordje tulajdonostársakat.**

**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

**Napirendi pontok:**

1. **A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)**
2. **Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása**
3. **2022. évi beszámoló és mellékletei.**
4. **2023. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása**
5. **Szálláshely szolgáltatások**
6. **Számvizsgáló Bizottság választása**
7. **Takarító szerződése**

Jelen vannak: 5356/10 000 th

2/2023. sz. Határozat

**A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.**

3. 2022. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: Az elszámolási táblázatban a tervezett kiadások mellett a tényleges kiadásokat tüntettük fel. Van egy oszlop amely megjegyzéseket tartalmaz, hogy az egyes kifizetések milyen időszakot érintenek, illetve a munkálatok hol történtek és mekkora összegben.

A közüzemi díjaknál a 2021. november és 2022. november 30 közötti számlák kerültek kifizetésre, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelésre kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

Elég sok volt a váratlan kiadás, így a tervezett összeget sajnos meghaladtuk.

2022-ben kifizetésre kerültek a padlásfödém megerősítési és helyreállítási munkái is. Itt a tervezett munkálatokat jelentősen meghaladtuk. Elvégzésre került az Almássy téri kapualj burkolat csere is, 2022-

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

ben csak a betonzás került leszámrlázásra és kifizetésre. Valamint folyik a 2020. évi tető felújítás pályázat kölcsön törlesztése is.

Ezekon felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselő, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

Negyedévente igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mailos megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem jelentősen javult. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2022-ben. A kéményjárda felújításon 1.500.000 Ft pályázati támogatást nyertünk, melyet majd a megvalósítást követően utalnak ki. Ez kamatmentes kölcsön, melyet 36 hónap alatt kell majd visszafizetni.

Radisavljevic Djordje: A statikus még két helyen talált fafödém korhadást. Egyik Joó Ági anyukájának fürdőszobája felett és a Somlóvári felett is. A megerősítést javasolja. Sajnos mindkét helyen van álmennyezet. Áginnál ugyanaz a beázás okozta a mint nálam, a másik helyen pedig a csatorna ami kimegy a padlásra: ahogy érintkezik, azok a gerendák kezdenek rohadni. Statikus az összes szellőzőcsövet átnézte, szerencsére csak egy helyen van ilyen korhadás. Fúrni kell az álmennyezetben egy lukat és fel fúrni.

Bogár Anikó: Ezzel a megerősítéssel kell a jövőben foglalkozni.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

### **3/2023. sz. Határozat**

***A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2022. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.***

### **4.2023. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása**


Bogár Anikó: A 2023. évi költségvetést a 2022 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2023-ben még várható javításokkal.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

Kéményseprő járda felújítása, valamint a hátsó udvari félnyereg tető felújítása. Ennek költsége kb. 8.719e és 9.316e Ft között megoldható. Én inkább felül szoktam tervezni a költségvetést, tervezzünk 9600e Ft-tal, mert akkor számolunk áremelkedéssel is, illetve bármikor lehet plussz munka is.

Radisavljevic Djordje: Tetőre van három ajánlat. A Szabó Istvánék csinálták az utolsó nagy tető javítást, de most nem ők a befutók. Random felhívtam egy tűzépet. A honlapon levő árak valós árak. Ott csak a vasanyagon volt jelentős különbség. Ha meg tudjuk Szabó Istvánnal beszélni, hogy a ház rendeli meg az anyagot, akkor olcsóbban megússzuk. Ez eléggé nagy szorító.

Bogár Anikó: kérdés, hogy hol hegeszti össze.



Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető



Hitelesítő



Hitelesítő

Szatlmayer Adrienn: mi van a lebontandó kéményekkel?

Radisavljevic Djordje: Azzal én vagyok a de ne tudtam megcsinálni: futok vele egy kört.

Sánta Dezsőné: kb. hány ütem várható. még?

Radisavljevic Djordje: kb. 1300 m a tetőfelület. A szemben levő házban dolgozott egy tetős csapat. Felszedtek mindent és újra rakták. Almássy téri rész felén zsindely van, ami már nem hosszú életű. Kb. a harmada van kész.

Szilágyi Zsuzsanna: Pince vizesedéssel mi legyen?

Sánta Dezsőné: milyen finanszírozási lehetőségeink vannak?

Bogár Anikó: van pályázati támogatás, de visszatérítendő, illetve van hitel, de az idén nagyon magas kamatozása, nem javaslom. Illetve persze emelés és célbefizetés. Most egész magas a pályázati támogatás, amit elnyerünk rajta, abból lehet újra pályázni.

Sánta Dezsőné: Nem ért egyet Breyer Zsófi, ő nem akar célbefizetést, 50% emelést fogad el. Sajnos van itt néhány nagyobb tulajdoni hányaddal, akik leszavaznak mindenkit

Török Balázs: pályázatnak van elszámolási határideje?

Bogár Anikó: igen, hosszabbítást kell rá kérni.

Bogár Anikó: 800 Ft célbefizetés lenne a reális a 220 Ft költség emeléssel.

Török Balázs: a járdát meg kell csinálni. Ha ezt nem csináltatjuk meg, lezárják a kéményeket,

Bogár Anikó: Akár el is zárhatják a gázt a házban.

Radisavljevic Djordje: a három ajánlatot beszéljük át.

Bogár Anikó: A keret összeget fogadjuk el, ne a kivitelezőt ez a javaslatom, úgyis az szvb dönt majd a kivitelező személyéről.

Sánta Dezsőné: injektlással mi lesz?

Szilágyi Zsuzsanna: Zsóka lakása a házé, ez a ház érdeke, hogy az ő lakásának az állaga megfelelő legyen.

Bogár Anikó: Ha csak Zsóka lakását érinti a vizesedés, akkor bekérünk csak arra ajánlatot.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

#### 4/2023. sz. Határozat

**A közgyűlés 4415/10000 th igen, 941/10 000 th nem, 0/ 10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy egyszeri célbefizetést fogad el az alábbiak szerint: 800 Ft/m<sup>2</sup>, melyet 2023.07.31-ig. meg kell fizetni a társasház bankszámlájára.**

nem: fszt 2, 1/11, 1/9, 2/22

Radisavljevic Djordje: Az lenne a cél, hogy a megemelt közös költséget félrerakjuk és hogy a pénzünk ne legyen elkölteve.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

#### 5/2023. sz. Határozat


**A közgyűlés 3338/10000 th igen, 2018/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös költséget 2023. június 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:**

**-közös költség: 250 Ft / m<sup>2</sup> / hó**

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

**-víz és csatorna díja: 29 Ft / m<sup>2</sup> / hónap víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.**

**(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1074 Budapest, Dohány utca 84. sz. társasház 2023. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)**

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő



**A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 55 Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz havi 178.310.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.**

**nem szavazatok: 3/24, 3/24a, fszt 6, 2/16, 2/18, 2/19, 3/25**

Radisavljevic Djordje: Jelenleg havi 78.468 Ft a szemétszállítás díja. 4db kukát üritenek heti 3 alkalommal. 1 db kuka üritése heti 1x 1505 Ft. Így egy alkalommal a 4 db kuka üritése 6020 Ft. Havi 13 ürités van. Jelenleg csak a kocsma van, aki több szemetet termel. Neki van is szerződése, nem tudjuk, hogy van-e rá szerződése és hogy milyen gyakran szállítják. A szelektívet ingyen üritik. A szelektívet nem használjuk ki sajnos, a szelektívból átpakol mindig a simába. Próbáljuk meg hogy legyen kevesebb sima zöld kukánk és helyette legyen plusz 1-1 szelektív.

Szilágyi Zsuzsanna: múltkor műanyag vödört láttam a zöld kukába.

Radisavljevic Djordje: ha két kukát mondanánk vissza az lenne jó. Hétfőn kell a 4 db. Bevállalom, hogy beszélek mindenkivel. A fodrász is a kartonos dobozát a kukán hagyta, megmagyaráztam és megértette. Lakók támogatják: próbáljuk meg, hogy szerdán és pénteken legyen -1 darab, azaz 4-3-3. És két plusz szelektívet rendelünk.

Knoblock Lászlóné: van, amikor színiültig van, van, amikor az 5. is kell. Sajnos a dobozokat sem szedik szét a lakók. A szelektív kuka tele van háztartási szeméttel.

Rakjuk a műanyagot a papír mellé.

Útilapu is megtömi a szelektív kukát.

Szilágyi Zsuzsanna: ha a két szelektív kukát hátra raknánk az nem lenne jó ötlet?

Bogár Anikó: A felújítási pályázatokat is kiírták, melynek rövid leírását csatoltan küldjük. Idén is csak visszatérítendő támogatást lehet nyerni sajnos.

Orbán Jánosné: külső homlokzaton az esőcsatornánál gond lehet, ázik az ablakom. Almássy téri oldalon.

Radisavljevic Djordje: lesz eső, megnézem, hogy honnan folyik.

Bogár Anikó: akarunk-e foglalkozni még valamivel a költségvetésen belül? Mi legyen az injekciózással? Ha csak Zsóka lakását érinti, akkor tudunk rá ajánlatot beérni.


A jelen levő tulajdonosok abban maradnak, hogy tetőfelújítás ügyében nyújtunk be pályázatot.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

Jelen vannak: 5356/10 000 th

#### **6/2023. sz. Határozat**

- **A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 216/2023. (III.29.) számú határozatával elfogadott, 2023. évi Társasház Felújítási Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás), a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:**
  - **a felújítási munka megnevezése : Tető felújítás – hátsó udvar hátsó szakasza**
  - **Pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt aláhúzni, csak egy pályázati típus jelölhető meg) gázvezeték / általános**

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 4.113.550,- Ft azaz négymillió-elbírálása esetén száztizenháromezer-ötszázötven forint;
- a kért támogatás összege: 2.056.000 Ft, azaz kettőmillió-ötvenhatezer forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)
- A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.
- A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.
- A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességeért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

Sánta Dezsőné: a biztosítónál nem lehet valami kedvezőbbet kérni?

Radisavljevic Djordje: 3. éve van ez, novemberben van a fordulónap.

Bogár Anikó: Mi minden évben a fordulónap előtt megnézzük, hogy érdemes-e módosítani.

Sánta Dezsőné: Ez a netház ez mit jelent? Ez a kezelési díjon felül többlet?

Bogár Anikó: Igen, sajnos emelni szeretnénk a kezelési díjon, valamint az általunk használt netház programot megvásárolta az In house Kft., és emiatt jelentős áremelés lett a programban, amit nem tudunk kifizetni. Annyi többlet lesz viszont ezáltal, hogy a házak adatai és a tulajdonosok egyéni folyószámlái egyedi kód megadásával webes felületen is hozzáférhetővé válnak. Ennek keretében minden tulajdonos bármikor betekinthez saját folyószámlájába, megnézheti kötelezettségeit, befizetéseit, ellenőrizheti egyenlegét. Megnézheti a társasház iratanyagait így az alapító okiratot, szervezeti – működési szabályzatot, biztosítási kötvényt, alaprajzokat, jegyzőkönyveket. A számvizsgáló bizottság tagjai betekintheznek a ház összes bevételeibe és kiadásaiba, és minden tulajdonos folyószámlájába.

A jövőben már csak az új rendszerű nyilvántartás működik, melynek díja 127 Ft/albetét havonként.

Lakó: a Szokol idejében a netes hozzáférést kértünk.

Sánta Dezsőné: a megtakarítási számlának megemelkedett a kamata, kérjük hogy rakjuk oda át a pénzünket.

Bogár Anikó: Átrakjunk oda a ház összes megtakarítását, amit jelenleg nem használjuk!! Ez jelenleg kb. 5 millió forint.

Radisavljevic Djordje: ha megnyerjük a pályázatot, akkor a villany elosztó dobozt kell felújítani. Az összes időzítő kapcsolót. Ha kinyitjuk, lógnak a kábelek. Ezt lehet kicsire és szabványosra csinálni. Ház villanyóra kulcsai Zsókanál vannak, lakattal lezárva.

Bogár Anikó: bekérek rá pontos ajánlatot. Addig javaslom, hogy a költségvetésbe: 400.000 Ft kerüljön.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

#### 7/2023. sz. Határozat

A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással határoz, hogy elfogadja a társasház 2023. évi költségvetési tervét.

2023-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

#### 5. Szálláshely szolgáltatások

Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

Hitelesítő

Hitelesítő

Az Erzsébetvárosi Önkormányzat 2019.01.06.-i rendelete alapján a társasháznak vagy szabályzatban vagy közgyűlési határozatban szükséges rendelkezni arról, hogy a közgyűlés engedélyezi-e a szálláshely szolgáltatást a társasházban. Amennyiben a Szervezeti és Működési szabályzat ezt nem tartalmazza, úgy az Önkormányzat a közgyűlési határozatot is elfogadja.

Jelenleg szálláshely szolgáltatási engedéllyel rendelkezik:

Tulajdonos	Cím	lakás m2	ágyak száma	Szálláshely kezdete
Vadász Tünde	3.em. 30/a, 33735/0/A/50	12	2	2018.10.19
Itzhak Gavish	1.em.12. 33735/0/A/25	66	7	2019.09.19

Radisavljevic Djordje: itt arról van szó, hogy valamilyen értékrendszert kell meghoznunk. Tündinek és az izraeli tulajdonosnak van engedélye. Ha ezt valakinek vállalkozásból csinálja, az felelősségteljes legyen. Kötelezzük, hogy akinek van, legyen kiírva a 24 órás elérhetőségük, hogy őket elérhessük.

Török Balázs: a problémát kell megoldani. Ha valaki be van jelentve, ki kell írni a csengőre az elérhetőségét. Tulajdonos adjon garanciát, hogy nem lesz hangoskodás.

Sánta Dezsőné: Zsófi kérte, hogy tolmácsoljam: legyen a házirend, ha panasz érkezik a szomszédoktól akkor el kell hagynia a lakást a vendégnek.

Radisavljevic Djordje: akinek van engedélye, ott a ki kell írni, a kapuknál, hogy melyik lakásoknak van engedélye. Figyelmeztetjük a turistákat, hogy amelyik ingatlan nincs rajta a listán, az illegálisan foglalkozik szálláshellyel.

Jelen levő tulajdonosok: Az 1. emelet 12-re nagyon sok panasz van: 7 ágy van, sokszor hangoskodnak, többször volt ilyen és elérhetetlen a tulajdonos, kérjük adjon meg egy 0-24-es elérhetőséget. Az ingatlan 69 m2-es, 7ágyra. Ide bulizók jönnek. Aki ezt pénzt szerez, annak kell intézkedni.

Radisavljevic Djordje: akinek ebből pénzük van, nincsenek motiválva, hogy renden legyen a ház. Motiválni kell őket, hogy ne a rendőrséget hívjuk.

Török Balázs: 1957.-ben született anyukám, a dédnagyszüleim is itt laktak. Én megörököltem a kis lakást. Kb. 1 éve nem lakom itt, mert rám talált a szerelem. Nem szeretném, ha üresen állna az ingatlanom. Zsófi elmondta, hogy ő azért csinálta ezt mert kiköltözött Izraelbe. Sajnos korábban neki nem érte meg a covid miatt, mert jelentős költségei merültek fel. Ez 32 m2. Ha hosszú távra kiadnám, akkor lelakják. Szeretném kontrolláltan kiadni, megbíznék egy szakavatott, 0-24-ben elérhető céget, aki csak minősített embereket hozna ide. Nekem az a fontos, hogy a lakásom állaga ne romoljon. Én azt kérem, hogy ne zárjuk ki ezt a lehetőséget. Aki jogtalanul csinálja, az ne csinálhassa. Aki csinálja, az pedig legyen szabályozva szigorúan. Tündinél olyan szabályzat van németül, magyarul, angolul, hogy aki nem tartja be, azt leminősítik. Kicsi lakás, max 2 főre kiadva, nem fog hangoskodni.

Radisavljevic Djordje: ha 5x hívjuk ki a rendőrséget, akkor kikérjük a jegyzőkönyvet és bepereljük a tulajdonost.


Török Balázs: Az airbnb-nek van egy oldala, ahol fent vannak a 0-24-es elérhetőségeket, utána nézek.

Radisavljevic Djordje: tulajdonosváltásnál, ha kérnek nullás igazolást, akkor kérjük szereplejen rajta, hogy: „szálláshely ügyében közgyűlési határozat szükséges: szigorú, egyedi elbírálás alapján!”

Jelen vannak: 5356/10 000 th

**8/2023. sz. Határozat**

**A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy közgyűlési határozathoz köti a szálláshely szolgáltatást / rövid távú bérbeadást.**



Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető



Hitelesítő



Hitelesítő



Jelen vannak: 5356/10 000 th

**9/2023. sz. Határozat**

A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy engedélyezi Török Balázs (3.em.30.) részére a szálláshely szolgáltatást / rövid távú bérbeadást az alábbi feltételekkel:

- ingatlanon belül magyar – angol – német házirend (a társasház érvényes szabályzata alapján)
- tulajdonos / üzemeltető 0-24-es elérhetőségének kihelyezésre az ajtóra, kapuk mellé és a facebook csoportba
- hiteles vízóra felszerelése, szerződéskötés és a szerződés fenntartása a vízművekkel
- ingatlanon belül szelektív hulladékgyűjtés biztosítása, majd a hulladék szelektíven történő kidobása az arra kijelölt hulladéktárolóba.
- az ingatlan ajtaján a szálláshely logója
- „BE QUIET!” felirat és logó
- hamutartó kihelyezése és napi ürítése (forgalmat nem akadályozhatja)

Jelen vannak: 5356/10 000 th

**10/2023. sz. Határozat**

A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy engedélyezi Szatlmayer Adrienn (2.em.22/a.) részére a szálláshely szolgáltatást / rövid távú bérbeadást az alábbi feltételekkel:

- ingatlanon belül magyar – angol – német házirend (a társasház érvényes szabályzata alapján)
- tulajdonos / üzemeltető 0-24-es elérhetőségének kihelyezésre az ajtóra, kapuk mellé és a facebook csoportba
- hiteles vízóra felszerelése, szerződéskötés és a szerződés fenntartása a vízművekkel
- ingatlanon belül szelektív hulladékgyűjtés biztosítása, majd a hulladék szelektíven történő kidobása az arra kijelölt hulladéktárolóba.
- az ingatlan ajtaján a szálláshely logója
- „BE QUIET!” felirat és logó
- hamutartó kihelyezése s napi ürítése (forgalmat nem akadályozhatja)

Vadász Attila István: lakáson belül nem tudjuk megoldani a szelektívet, de mindig szétszedjük a szemetet.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

**11/2023. sz. Határozat**

A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy kéri a jelenlegi rövid távú szálláshely szolgáltatókat, hogy a ház nyugalmanak érdekében biztosítsa az alábbiakat az ingatlanon belül:

- ingatlanon belül magyar – angol – német házirend (a társasház érvényes szabályzata alapján)
- tulajdonos / üzemeltető elérhetőségének kihelyezésre az ajtóra.
- hiteles vízóra felszerelése, szerződéskötés és a szerződés fenntartása a vízművekkel
- ingatlanon belül szelektív hulladékgyűjtés biztosítása lehetőség szerint, majd a hulladék szelektíven történő kidobása az arra kijelölt hulladéktárolóba.
- az ingatlan ajtaján a szálláshely logója
- „BE QUIET!” felirat és logó
- hamutartó kihelyezése s napi ürítése (forgalmat nem akadályozhatja)

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő



Radisavljevic Djordje: rakjuk át a postaládákat a másik falra. Oda lehetne rakni az összes szelektívet. Az összes láda itt lenne, a faliújság helyén. Én megoldom az átszerelést, a falat is meg tudjuk csinálni.

Lakók ezt támogatják.

Szatlmayer Adrienn: bevállalom, hogy a falra legyen felirat.

#### 6. Számvizsgáló Bizottság kiegészítése

Szatlmayer Adrienn jelezte, hogy sajnos az elmúlt időszakokban nincs sok kapacitása. A ház sorsát mindig szívén viselte, de szeretné átadni az szvb tagságot egy arra jobban ráérő felelős személynek.

Kérjük, gondolják át a tulajdonostársak, hogy ki az, aki vállalná ezt a tisztséget.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

#### 9./2023. sz. Határozat

**A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy megköszöni Szatlmayer Adrienn-nek az eddigi munkáját. A közgyűlés számvizsgáló bizottsági tagnak választja: Szilágyi Zsuzsanna tulajdonostársat.**

**Jelenlegi számvizsgáló bizottsági tagok: Kovács Boglárka, Radisavljevic Djordje, Szilágyi Zsuzsanna**

#### 7. Takarító szerződése

Bogár Anikó: Jelenleg havi 25.000 Ft a gondnoki lakás használati díja, viszont cserébe megoldja a takarítást.

A bérleti díj a piaci ár kb. 150.000 Ft + közös költség. Az ingatlanban van hiteles vízóra, ami 2029-ben jár le.

Korábban már számoltunk, hogy többbe kerülne a háznak, ha külön lenne a takarítás és a gondnokság, mert forrásadót kellene fizetni a használati díj után. Illetve a takarítási díj is most már többbe kerülne, hiszen megszűnt a KATA, így több mint 30% többletköltség várható.

Havi 150.000 Ft árbevétel után a forrásadó 22.500 Ft. A takarítási díj egy hasonló méretű sarokházban 110.000 Ft.

Ha így nézzük a költségeket, akkor a ház összes kiadása 132.500 Ft lenne, az árbevétel pedig 150.000 Ft. A kiadás-bevétel egyenleg így kb. 17.500 Ft (jelenleg 25.000 Ft jön be)


Radisavljevic Djordje: két dolog van, 15 éve lakik itt, benne van itt, hogy inflációval emelkedik. Ez 25e Ft nagyon régóta. Nincs aláírt szerződése. Bogi kérte, hogy a hátsó udvar is takarítva legyen. FKF-nél kér kuka takarítást.

Bogár Anikó: 62m2 a házfelügyelői lakás.

Jelen vannak: 5356/10 000 th

#### 10./2023. sz. Határozat

**A közgyűlés 5356/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással a takarító díjazásáról, valamint a házmesteri lakás (Knoblock Lászlóné) használati díjáról, közös költséggel az alábbiak szerint határoz: az elfogadott díj 30.000 Ft havonta 2023.06.01.-től.**

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

Új szerződés aláírása szükséges az új takarítói feladatokkal.

**Heti három alkalommal szemét szállítási napokon végzendő feladatok:**

- Az épület körül található járdaszakasz és kapualjak leseprése, szemétszedés, szükség szerinti fellocsolás az utcán és a kukák körül (5 °C felett)
- Szeméttároló tartályok (kukák) ki és behúzásának megoldása szemétszállítási napokon
- Kaputelefon, kapu fogantyúinak / kilincsenek fertőtlenítése
- Kapualjak darabos szemét összeszedése

**Heti egy alkalommal végzendő feladatok:**

- Mindkét lépcsőház és udvarok felseprése
- Mindkét lépcsőház vegyszeres felmosása (50C felett)
- Mindkét lépcsőházi kapaszkodók letörlése
- Mindkét udvaron darabos szemét összeszedése, seprés.

**Havonta végzendő feladatok:**

- Szemétgyűjtő tartályok tisztítása, fertőtlenítése (tavasztól őszig)
- Udvari összefolyók ellenőrzése, összefolyók körüli takarítás, összefolyók pereme körüli takarítás,
- Pincelejáró és padláslépcső felseprése
- Közös párkányok portalanítása
- Pince ellenőrzése (vízfolyás, szeméttlerakás, stb)

**Negyedévente végzendő feladatok:**


- Kapcsolók, folyosói elosztó szekrényajtók, lépcsőházi ajtók, takarítása portalanítása
- Lépcsőházak pókháló mentesítése
- Kerékpár tároló takarítása, pókhálótlanítás

**Folyamatosan végzendő feladatok:**

- Az épület előtti járdaszakasz szükség szerinti hó eltakarítása, csúszásmentesítése, munkaszüneti napokon is
- Kukák ürítésekor a kukák időben való kihelyezése és az ürítés befejezésekor a kukák visszavitele az épületbe.
- Villanyégők szükség szerinti cseréje (led izzók)
- Kerti növényeknél darabos szemét, csikk összeszedése
- Kukák feliratozása társasház nevével, címével

**Eseti feladatok:**

- Évente két alkalommal (megrendeléskor) nagytakarítás elvégzése: függőfolyosók felseprése és vegyszeres felmosása. Közös területek ablak üvegfületeinek tisztítása, ajtók, korlát rácsok, mosható falak, lámpatestek, villanykapcsolók, postaládák tisztítása, pince lépcsők és padlásfeljáró pókháló mentesítése és felseprése
- Az épület lobogózása a nemzeti ünnepnapot megelőző munkanapon, az ünnepnapot követő napig
- Udvari burkolat gyom irtóztatása (külön egyeztetés alapján. Gyomirtó költségét a társasház viseli, külön költségét.)
- Égve maradt lámpák lekapcsolása udvaron, kerékpár tárolónál

  
Levezető elnök és  
jegyzőkönyv vezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

**2023. évi költségvetési terv**  
a 1074 Budapest, Dohány utca 84. sz. Társasházra

Megnevezés	Darab	Menny. egys.	Egységár	Mértékegység	Havi össz.	Mértékegység	Tervezett kiadások
<b>Közfizetési díjak</b>							
Víz-csatorna fogyasztás (takarítás, locsolás)	1	m <sup>3</sup> /hó	600	Ft/m <sup>3</sup>	600	Ft/hó	7 200 Ft
Víz-csatorna fogyasztás (nem vízórás lakások)	25	m <sup>3</sup> /hó	600	Ft/m <sup>3</sup>	15 000	Ft/hó	180 000 Ft
Áramdíj (fogyasztás rendszerhasználati díjjal)	70	KWh	40	Ft/KWh	2 800	Ft/hó	33 600 Ft
Szemétszállítási díj (240 l) + 2021-ről 2 havi	4db heti 3x		14	hónap	78 468	Ft/hó	1 098 552 Ft
<b>Összesen (kerekítve):</b>							<b>1 319 352 Ft</b>

**Karbantartási és javítási munkálatok:**

Tetőjavítás, általános szükséges karbantartás							1 500 000 Ft
Kaputelefon karbantartás, javítás							
Csörepedések javítása helyreállítással							
Épületlakatos munkák							
Villanyszerelési munkák							
Korábbi vihar utáni helyreállítások							
Egyéb váratlan meghibásodások							
<b>Összesen (kerekítve):</b>							<b>1 500 000 Ft</b>

**Beruházások, felújítások**

Átvezetés felújítási alapképzésre	6	hónap	hónap		32 420	Ft/hó	194 520 Ft
Átvezetés felújítási alapképzésre	6	hónap	hónap		178 310	Ft/hó	1 069 860 Ft
Kéményseprő járda felújítás 2022. évi pályázat keretén belül							9 500 000 Ft
hátsó udvarban utolsó szakasz / félnyereg tető felújítása							
Villany elosztó doboz felújítása (ha nyerünk tető pályázaton)							400 000 Ft
Almássi téri kapualj burkolási munkák							188 250 Ft
Kölesön törlesztés 2020. évi tető pályázat 2024.01.01-ig	12	hónap			43 800	Ft/hó	525 600 Ft
Kölesön törlesztés 2022. évi kéményjárda pályázat	3	hónap			41 667	Ft/hó	125 001 Ft
Kölesön törlesztés 2023. évi tető pályázat	3	hónap				Ft/hó	0 Ft
<b>Összesen (kerekítve):</b>							<b>12 003 231 Ft</b>

**Ügyviteli és egyéb költségek:**

Közös képviselő	12	hónap	hónap		110 000	Ft/hó	1 320 000 Ft
Netház program használati díja	12	hónap	hónap		6 350	Ft/hó	76 200 Ft
Épületbiztosítás roupama	4	negyedév	negyedév		305 000	Ft / név	1 220 000 Ft
Ügyviteli költségek (posta, nyomtatvány, fénymásolás, csekk):							80 000 Ft
Bankköltség	12	hónap	hónap		10 000	Ft/hó	120 000 Ft
Behajtások költsége hátralekös tulajdonosokra terhelve							100 000 Ft
NAV felé forrásadó a bérleti díj után 15%							45 000 Ft
<b>Összesen (kerekítve):</b>							<b>2 961 200 Ft</b>

**Kiadások összesen:**

**17 783 783 Ft**

**Források:**

Előző időszaki maradvány (2022.12.31.) minden pénzeszköz	<b>4 940 979 Ft</b>
--	---------------------

**Bevételek:**

Közös költség befizetések (szemétszállítással és vízdíj)	12	hónap			703 509	Ft/hó	8 442 110 Ft
Célbefizetés tető és kéményjárda felújításra	3242	m2					2 593 600 Ft
Bérleti díj házmesteri lakás	12	hónap			25 000	Ft/hó	300 000 Ft
Átvezetés felújítási alapra (nem tényleges bevétel)							194 520 Ft
2022. évi felújítási pályázati támogatás kéményjárdára							1 500 000 Ft
2023 évi felújítási pályázati támogatás							
<b>Tárgyévi Bevételek összesen</b>							<b>13 030 230 Ft</b>

	terület	01.01.-05.31.		06.01.-12.31.		Éves összesen
		Közös költség	időszak (hónap)	Közös költség (m2/hó)	időszak (hónap)	
Közös költség díja	3242 m2	165 Ft	5	<b>250 Ft</b>	7	8 348 150 Ft
Vízóra nélküli lakások víz díja	270 m2	29 Ft	5	29 Ft	7	93 960 Ft
						<b>8 442 110 Ft</b>
Célbefizetés tetőre és járdára	3242 m2			800 Ft	1	2 593 600 Ft

**2023 december 31-én várható maradvány**

	Üzemeltetési alap számla	Pénztár	Lekötött betét	OTP LTP	Felújítási számla	Mindösszesen
Nyitó (tény) 01.01.	4 914 188 Ft	26 791 Ft		0 Ft	0 Ft	4 940 979 Ft
Tervezett bevétel 01.01.-12.31.:		12 835 710 Ft			194 520 Ft	13 030 230 Ft
Tervezett kiadás 01.01.-12.31.:		17 783 783 Ft				17 783 783 Ft
<b>Tervezett záró egyenleg 12.31.</b>		<b>-7 094 Ft</b>		<b>0 Ft</b>	<b>194 520 Ft</b>	<b>187 426 Ft</b>