

KÖZGYÜLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2023. május 11. napján 17.30 órakor a 1071. Budapest, Damjanich u. 44. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület Damjanich u. 44.Th. udvara

Jelen vannak: Bánya Istvánné - közös képviselő tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bánya Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2023. május 11. napjának 17.45 órájára összehívott megismételt közgyűlés 3135/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

1. Napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőinek, valamint a jegyzőkönyvvezetőnek a megválasztása.

A közgyűlés 3135/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3135/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bánya Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Magai István Pált jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 3135/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3135/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Hórné László Anna és Magai Istvánné tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2. Napirendi pont

A társasház 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolása, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása.

17:54 perckor a közgyűléshez csatlakozott Turáni Ágnes tulajdonos, így a tulajdoni hányad 3376/10000-re növekedett.

Közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság ellenőrizte a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását. A számvizsgáló bizottság megállapította, hogy a társasház könyvelése mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak, a könyvelés pontos és átlátható.

Fentiekre tekintettel a számvizsgáló bizottság elfogadta a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását. A közös képviselő részletesen bemutatta a 2022. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit, kiadásait, rezsi megtakarítás összegét.



A közgyűlés 3376/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3376/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakára vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés 3376/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 4.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3376/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. Napirendi pont

2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.

18:18 perckor a közgyűléshez csatlakozott Bócsai Zsuzsanna tulajdonos, így a tulajdoni hányad 3597/10000-re növekedett.

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség összege emelésre került, vízórával rendelkező ingatlanok esetén 221,-Ft/m²/hó, vízórával nem rendelkező ingatlanok esetén 300,-Ft/m²/hó +4,-Ft/m²/hó vízdíj túllépés = 304,-Ft/hó/m² 2023. 06.01 -től a következő közgyűlésig.

A közgyűlés úgy véli, hogy a társasházban továbbra is sok elvégzendő feladat lesz, így felmerült a felújítási alaphoz kapcsolódó befizetés növelése. A közgyűlés 75,- Ft/hó/m² összegben állapodik meg. Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve az ingatlanára vonatkozó 2023. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közgyűlés 3597/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 5.sz. Határozat:

A közgyűlés határozattal (2680/10000-ed IGEN szavazattal, 917/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2023. évre vonatkozó költségvetését. így **2023. június 01 - től** a közös költség előleg összege vízórával rendelkező ingatlanok esetén **221,-Ft/m²/hó**, vízórával nem rendelkező ingatlanok esetén 300,-Ft/m²/hó+4,-Ft/m²/hó vízdíj túllépés = **304,-Ft/m²/hó** és a felújítási alaphoz történő befizetés összege **75,-Ft/m²/hó**.

3. Napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása szükséges határozathozatal (elektromos hálózat további felúj.- első udvar, fsz.-i alapvezeték, 16.241.108,-Ft)

A közös képviselő elmondja, hogy a korábbi felkérés szerint az elektromos hálózat felújításának folytatását illetően az első udvar alapvezetékének a felújítására bekérte az árajánlatot, melynek a végösszege: 16.241.108,- Ft. Tájékoztatja a közgyűlést, hogy ezt a munkát lehet szakaszosan végrehajtani és ezt külön határozatokban lehet meghatározni, ill. felvázolta a ház számára megvizsgált hitelkonstrukciók lehetőségeit, lévén a társasház semmilyen munka megkezdéséhez nem rendelkezik fedezettel. Kiemelte, hogy az árajánlatban szereplő árak egy hónapig érvényesek, utána módosulás ill. emelkedés várható.

Kerényi Róbert, Ambrus Noémi vázolta a közös képviselő felé jelzett tűzfal-vizesedési problémák részleteit és a lehetséges megoldási konstrukciókat, amelyben kérték a társasház közreműködését.

Magai István Pál röviden vázolta a szomszédos társasház udvarával szomszédos falon tapasztalható vizesedési problémákat.

Javaslatként felmerült a vizesedési problémák szakértő vizsgálatának a szükségessége.

A közgyűlés 3597/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 6.sz. Határozat:

A közgyűlés határozattal (1591/10000-ed IGEN szavazattal, 2006/10000-ed NEM és 0/10000- ed TARTÓZKODÁS mellett) nem fogadta el, hogy Kerényi Róbert és Ambrus Noémi által kért felújítási munkálatok költségéből 500.000,-Ft-ot a társasház egyenlítő ki megfizetéskor, 850.000 Ft-ot a megnevezett két tulajdonos megelőlegezi a társasház részére fedezetként, ill. külön megállapodás születik a társasház és közöttük, hogy ezt a 850.000,-Ft-ot úgy törlesztik, hogy nem fizetnek közös költséget amíg ki nem egyenlítik a fenti összeget.

A közgyűlés 3597/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 7.sz. Határozat:

A közgyűlés határozattal (1591/10000-ed IGEN szavazattal, 2006/10000-ed NEM és 0/10000- ed TARTÓZKODÁS mellett) nem fogadta el, Kerényi Róbert, Ambrus Noémi és Magai István Pál által jelzett vizesedési problémákkal kapcsolatban szakértői véleményezésre megbízás legyen adható.

18:40 perckor a közgyűléshez csatlakozott Mihályi Miklósné tulajdonos, így a tulajdoni hányad 3706/10000-re növekedett.

4. Napirendi pont

2023. évi önkormányzati pályázatok beadására határozathozatal (társasház felújítási)

A közös képviselő ismételt felhívja a közgyűlés figyelmét, hogy pályázati ügyben döntéshozatalhoz mindenképpen 50+1% jelenlét szükséges a közgyűlésen és mindig 70% önerővel kell rendelkezni a pályázat benyújtásához.

A közgyűlés 3706/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 8.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3706/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja, hogy a mai közgyűlésen a társasház pályázaton való részvételről nem tud dönteni, mert a közgyűlésen a tulajdonosok legalább 50%-nak jelenlétére lenne szükség.

5. Napirendi pont

Társasházi hitel felvételére határozathozatal

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a villamos felújítási munkálatokhoz rendelkezésre álló önerő hiányában szükséges lenne a hitel felvétele a ház részéről. Alternatívaként július 31-ig szükséges összegyűjteni célbejelzetésként a munkálatok megkezdéséhez 8.000.000,-Ft-ot és december 31-ig a fennmaradó 8.241.108,-Ft-ot.



A közgyűlés 3706/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 9.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3706/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja, hogy a társasház nem kíván hitelfelvétellel élni.

A közgyűlés 3706/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.11.). 10.sz. Határozat:

A közgyűlés határozattal (3110/10000-ed IGEN szavazattal, 596/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja, hogy a tulajdonosok a tulajdoni hányaduk arányában célbefizetés formájában befizetik a 9.000.000,-Ft-ot 2023. július 31-ig, ill. a fennmaradó 7.000.000,-Ft-ot 2023. december 31-ig.

6. Napirendi pont

Tamara Vallois (II.em.1.) lakásához csatolt osztatlanközös tulajdonú előtér használatával, hasznosításával kapcsolatos tájékoztatás, határozathozatal

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a korábbi határozat szerint – mivel mindkét fél számára kielégítően nem sikerült a megállapodás – a társasház jogi ill. bírósági úton kívánta érvényesíteni a követelését. Az azóta eltelt időben ügyvédi közreműködéssel, mediálás során sikerült közelíteni az álláspontokat. A közös képviselő ismerteti a megszületett szerződéstervezet részleteit, feltételeit, a benne szereplő összegeket és konstrukciókat a társasház és Tamara Vallois között, így a közgyűlés megismerte a teljes a szerződést.

A közös képviselő felhívta a társasház figyelmét arra, hogy a szerződés során szerzett összeg hivatalosan megkért NAV állásfoglalás szerint adóköteles, ami 15%-os úgynevezett forrásadó.

A közgyűlés 3706/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

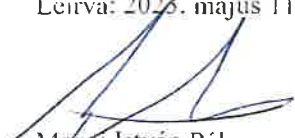
2023. (05.11.). 11.sz. Határozat:


A közgyűlés egyhangú határozattal (3706/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul, hogy a 2. em. 8. sz. lakáshoz a 2. emeleti Előtér 9,53 m2 területe hozzátartozásra kerüljön.

A közgyűlés egyhangú határozattal (3706/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) az Alapító Okirat rendelkezéseivel összhangban kizárólagos használatot biztosít 99 évre az érintett osztatlan közös tulajdonú területen

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 20:17 perckor bezárásra került.

Leírva: 2023. május 11. napján


Magai István Pál
jegyzőkönyvvezető


Magai Istvánné
hitelesítő


Bányai Istvánné
levezető elnök


Horne László Anna
hitelesítő