

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a Bp., 1078. Marek József utca 22. számú társasház 2021. november 8-án megtartott rendkívüli közgyűlésén.

**Jelen vannak:** a tulajdonosok 6.811/10.000 tulajdoni hányada 68,11 % a mellékelt jelenléti ív szerint.

**Felvéve:** A 1078 Budapest, Cserhát utca 3 közös képviselő iroda.

**Tárgy:** A Budapest, 1078. Marek József utca 22. számú Társasház Meghívó szerinti napirendi pontokra meghirdetett éves elszámoló közgyűlése.

A közös képviselet nevében Nagy Andrea üdvözlí a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a meghirdetett ismételt közgyűlés határozatképes, így 2021. november 8-án 18.10 órakor megnyitja a közgyűlést.

### A közgyűlés napirendi pontjai:

Napirendi pont: a.) *Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása*  
 b.) *Hitelesítők megválasztása*  
 c.) *Napirendi pontok elfogadása*  
 d.) *Hangfelvétel készítése*

1. *Tájékoztatás a társasház átvételéről és a műszaki bejárásról.  
Mellékelve a műszaki bejárásról dokumentáció.*
2. *Indulás a VII. Erzsébetvárosi Önkormányzat felújítási pályázaton a IV. emeleti függőfolyosó átépítésével, statikai szakvélemény alapján. Határozathozatal  
Mellékelve a függőfolyosókról készült statikai szakvélemény*
3. *A III-II-I. emeleti függőfolyosó átépítésének finanszírozásának megbeszélése kamattámogatott hitel felvétele statikai szakvélemény alapján. Határozathozatal  
**Mellékelve a hitelkonstrukció, 5 és 8 évre, valamint az egyösszegű befizetés lehetőségének határozati javaslata.***

*Beérkezett árajánlatok a négy szintre Koszta Zsuzsanna statikai szakvéleménye, valamint a helyszíni bejárás alapján azonos műszaki tartalommal bírnak.*

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Állag-Bau Kft.              | 38.334.344.- |
| House Building Service Kft. | 33.293.817,- |
| CSTK-Generál Kft.           | 27.080.507,- |

*A fenti adatok a tájékoztatása a közös képviselet felelősségi jogköre, ugyanakkor a tulajdonosok döntési körébe tartozik.*

4. *Döntés azoknak az ingatlanoknak a tartozás kezeléséről, akik megvették az ingatlant nullás igazolással, ugyanakkor jelentős tartozás jelentkezik továbbra is jogi, illetve végrehajtási oldalon. Az a tulajdonos, aki igazoltan nullás igazolás birtokában vette*

*meg lakását, az egyetemlegesség ellenére sem vonható felelősségre, hiába került újabb ügyvédi, végrehajtási díj ingatlanjára terhelve. Határozathozatal az egyéni ügyek tisztázására, illetve jogi eljárás indítására.*

**a.) b.) Napirendi pont**

**Napirend :** Tisztségviselők megválasztása

A közgyűlés az alábbi tisztségviselőket választja meg:

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Levezető elnöknek:                                     | Nagy Andrea       | Közös képviselet |
| Jegyzőkönyv vezetőnek;                                 | Dobosi Beáta      | Közös képviselet |
| <b>(Igen:6811 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.)</b>    |                   |                  |
| Jegyzőkönyv hitelesítőnek :                            | Szántay Gábornét, |                  |
| <b>(Igen: 6811 th ; Nem 0 th ; Tartózkodott 0h. )</b>  |                   |                  |
| és Rosnyay Nóra tulajdonost választják meg.            |                   |                  |
| <b>(Igen: 6811 th ; Nem 0th ; Tartózkodott 0 th. )</b> |                   |                  |

**c.) Napirendi pont**

Napirendi pontok elfogadása;

**a.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása**

**b.) Hitelesítők megválasztása**

**c.) Napirendi pontok elfogadása**

**d.) Hangfelvétel készítése**

1. *Tájékoztatás, a társasház átvételéről és a műszaki bejárásról.  
Mellékelve a műszaki bejárásról dokumentáció.*
2. *Indulás a VII. Erzsébetvárosi Önkormányzat felújítási pályázaton a IV. emeleti függőfolyosó átépítésével, statikai szakvélemény alapján. Határozathozatal  
Mellékelve a függőfolyosókról készült statikai szakvélemény*
3. *A III-II-I. emeleti függőfolyosó átépítésének finanszírozásának megbeszélése kamattámogatott hitel felvétele statikai szakvélemény alapján. Határozathozatal*

***Mellékelve a hitelkonstrukció, 5 és 8 évre, valamint az egyösszegű befizetés lehetőségének határozati javaslata.***

*Beérkezett árajánlatok a négy szintre Koszta Zsuzsanna statikai szakvéleménye, valamint a helyszíni bejárás alapján azonos műszaki tartalommal bírnak.*

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Állag-Bau Kft.              | 38.334.344.- |
| House Building Service Kft. | 33.293.817,- |
| CSTK-Generál Kft.           | 27.080.507,- |

*A fenti adatok a tájékoztatása a közös képviselet felelősségi jogköre, ugyanakkor a tulajdonosok döntési körébe tartozik.*

4. *Döntés azoknak az ingatlanoknak a tartozás kezeléséről, akik megvették az ingatlant nullás igazolással, ugyanakkor jelentős tartozás jelentkezik továbbra is jogi, illetve végrehajtási oldalon.*



*Az a tulajdonos, aki igazoltan nullás igazolás birtokában vette meg lakását, az egyetemlegesség ellenére sem vonható felelősségre, hiába került újabb ügyvédi, végrehajtási díj ingatlanjára terhelve. Határozathozatal az egyéni ügyek tisztázására, illetve jogi eljárás indítására.*

A közgyűlés igen: 6405 th., nem: 406 th., 0 th. tartózkodott arányban elfogadja a meghirdetett napirendi pontok tartalmát és sorrendjét.

A hang felvétel készítését a Tulajdonosok egyhangúan elfogadták.

**1. Napirendi pont: Tájékoztatás, a társasház átvételéről és a műszaki bejárásról.**  
**Mellékelve a műszaki bejárásról dokumentáció.**

Nagy Andrea elmondja, hogy a Társasház anyagait az előző közös képvisellettől átvettük, amikor a Számvizsgálónak is megfelelt sz időpont, tartottunk egy műszaki bejárást a házban. A műszaki bejárásról készült jegyzőkönyvet mindenki megkapta, ebben olvasható a pincei állapot, csatorna vezetékek, udvar, gázvezetékek, vízvezetékek, elektromos hálózat állapota.

A tetőre nem tudtunk akkor feljutni, ezt később nézték át.

A bejárás során derült ki, hogy a függőfolyosó állapota olyan, amivel mindenképpen foglalkozni kell. Erről statikai szakvélemény is készült.

Az elektromos hálózat felújítása olyan módon történt meg az elmúlt években, ami inkább hasonlít karbantartásra, mint felújításra mert nincsen terv. Nem csináltatott tervet az előző közös képviselő. Ha bárki szeretne hálózatot bővíteni azt mindenki saját maga tudja megcsináltatni, vagy az egész házban gondolkodunk akkor először tervet kell készíteni, ennek díja 300-600 ezer forint között van. Jelenleg a hálózat kielégítő állapotban van.

Aki elolvasta a statikai szakvéleményt, az látja a függőfolyosó állapotának leírását. Az elmúlt 5-7 évben kerültek elő a függőfolyosó problémák, mostanra látszik, hogy évek (évtizedek) óta nem voltak karbantartva a függőfolyosók.

Az a baj, ha nem csináltatja meg a Társasház 1-2 éven belül. akkor alá kell dúcolni, és a dúcolás is több millió forintba kerül. Sajnos a mostani helyzetben az anyagárak is napról-napra változnak. Mindig a legfelső szint a legrosszabb állapotú.

Az Önkormányzati pályázaton maximum 4 millió forintot lehet szerkezeti felújításra megigényelni, mely összeg 60 % -ban kamatmentes és 40 % vissza nem térítendő támogatás. A pályázati leadási határidő ebben az évben, november 15-e.

Dr. Szászi Andrea felolvassa Fekete György levelét:

Közgyűlés kérje fel a közös képviselőt, hogy mérése fel az egész házban (a gáz, villany, pincei szennyvíz teljes felújítását), készítsen alapító okirat módosítást, hogy a tetőtér önálló helyrajzi szám alá kerüljön. Ha esetleg megoldás lehetne és értékesíteni tudnánk a tetőteret, akkor az egész Társasházi felújítási költségét fedezni tudná.

Nagy Andrea elmondja, hogy az átvett dokumentumok között volt alapító okirat módosítás, miszerint az Önkormányzati pince meg lett szüntetve külön albetétként, de utána jártunk és sajnos nincs beadva a Földhivatalhoz.

Tulajdonosok átbeszéljük a lehetőségeket, de a tetőtér eladást jelenleg nem tartják opciónak.

Tulajdonosi kérdésekre, Andrea elmondja mindhárom kivitelező garanciát vállal, 2 kivitelezővel már többször dolgozott együtt, a harmadikat a statikus asszony ajánlotta.

Referenciaként például a Garay utca 33., Nefelejcs utca 17. Garay 32. Nefelejcs utca 10. Bethlen G. utca 9.-ben megtekinthető a függőfolyosó felújítások.

A IV. emeleti függőfolyosó 6.771.309 Ft, ennek finanszírozása, a Társasház üzemeltetési számlájáról az önerő és a pályázati támogatás.

A fennmaradó 20.309.199 Ft-ra (a I-III. emeleti függőfolyosó) hitelt venne fel a ház.  
A hitel ajánlat alapján a törlesztés 5 évre 142 Ft/m<sup>2</sup>/hó, 8 évre 96 Ft/m<sup>2</sup>/hó – plusz költséget jelent a Tulajdonosoknak.

Tulajdonosi kérdés, amennyiben valaki vállalja a plusz költség fizetését és mégsem teszi meg, mi a megoldás?

Nagy Andrea elmondja, ugyanúgy behajtható, mint a közös költség elmaradás.

**2. Napirendi pont: Indulás a VII. Erzsébetvárosi Önkormányzat felújítási pályázaton a IV. emeleti függőfolyosó átépítésével, statikai szakvélemény alapján. Határozathozatal Mellékelve a függőfolyosókról készült statikai szakvélemény**

**6/2021. (2021. 11. 08.) Határozat**

A Budapest VII. kerület **Marek József utca 22.** szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) **68,11%** szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogkörében a 746/2020. (XI.06.) számú határozatával a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságtól visszavont feladat- és hatáskörében meghozott 569/2021. (VI.01.) számú határozatával elfogadott, 2021. 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: **IV. emeleti Függőfolyosó átépítése**
- Pályázat típusa: (kérjük a megfelelő aláhúzni, csak egy pályázati típus jelölhető meg) **rendeltetést gátló / gázkizárt / általános / egyéb**
- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: **6.771.309,- Ft azaz Hatmillió-hétszázhetvenegyezer-háromszázkilenc forint;**
- a kért támogatás összege: **4.000.000,- Ft, azaz Négymillió 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 elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszedési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

**(Igen 6351 th; Nem 460 th; Tartózkodott 0 th.)**

**3. Napirendi pont:** *A III-II-I. emeleti függőfolyosó átépítésének finanszírozásának megbeszélése kamattámogatott hitel felvétele statikai szakvélemény alapján. Határozathozatal*

*Mellékelve a hitelkonstrukció, 5 és 8 évre, valamint az egyösszegű befizetés lehetőségének határozati javaslata.*

*Beérkezett árajánlatok a négy szintre Koszta Zsuzsanna statikai szakvéleménye, valamint a helyszíni bejárás alapján azonos műszaki tartalommal bírnak.*

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <i>Állag-Bau Kft.</i>              | <i>38.334.344.-</i> |
| <i>House Building Service Kft.</i> | <i>33.293.817,-</i> |
| <i>CSTK-Generál Kft.</i>           | <i>27.080.507,-</i> |

**7/2021 (2021.11.08.) Határozat**

- A közgyűlés úgy határoz, hogy a Társasház épületén az alábbi felújításokat végzi el: függőfolyosó átépítése / felújítása, melyre a CSTK-Generál Kft Kft. árajánlatát fogadják el összesen bruttó: 20.309.199- Ft összegben,
- Az a) pontban meghatározott felújítási munkákat, a Társasház minimum a teljes beruházási összeg 10 %-ának megfelelő összegű önrésszel, a fennmaradó részt, de maximum 18.278.000,- Ft-ot, a 12/2001-es kormányrendelet által kamattámogatott bankkölcsönből kívánja finanszírozni, melyet az OTP Bank Nyrt-től kíván igénybe venni cash flow fedezettel, 96 hónap futamidőre, egyenletes törlesztési ütemezéssel.
- A Tulajdonosoknak lehetősége van a pozitív közgyűlési döntést követően a közös képviselő által meghatározott időintervallumon belül, várhatóan 2021.11.20-ig nyilatkozni arról, hogy milyen módon (egyösszeg, vagy 5 évi részlet, vagy 8 évi részlet) kívánják megfizetni a lakásukra jutó beruházási hitelösszeget a Társasház felé. Amely tulajdonos a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, annak a 8 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a közös költség folyószámlájára. A közös képviselő pontos tájékoztatást ad, hogy albetétenként mely dátumtól, mekkora összeggel emelkedik a közös költség összege havonta, illetve az egyösszegű befizetések pontos összegéről, határidejéről.

- d) A közgyűlés úgy határoz, hogy lehetőséget ad a Tulajdonosok részére, hogy a rájuk jutó beruházási hitelösszeget egy összegben fizessék meg a Társasház felé. Ebben az esetben őket az „e)” pont szerinti közös költség emelés nem érinti. Az egyösszegű befizetés határideje várhatóan 2021.11.20. Amennyiben a közös képviselő által megadott időpontig a vállalt befizetés nem érkezik meg a Társasház számlájára, úgy a 8 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a tulajdonosi közös költség folyószámlára.
- e) Határozatba foglalják, hogy azok a lakástulajdonosok, akik a finanszírozásban részt vesznek, - tehát nem egyösszegben fizetik meg a rájuk jutó beruházási hitelösszeget, - vállalják a megemelt közös költségük fizetését a hitel futamidejére. A közös költség megemelésének összege – a tulajdonosi nyilatkozattételeket követően, - várhatóan 2021.12.01-től lakásonként eltérő Ft/hó, ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát.

5 évre: 142,- Ft / m<sup>2</sup> / hó

8 évre: 96,- Ft / m<sup>2</sup> / hó

A lakások tulajdonosai tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

- f) A közösség felhatalmazza a jelenleg közös képviseletet ellátó Nívós Kettő Kft. ügyvezetőjét, Nagy Andreát, a hitellel kapcsolatos teljes körű ügyintézésére és hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat a Társasház nevében beszerezze. A megbízás határozatlan idejű. A Társasház megbízza a közös képviselőt, hogy a hitelszerződést cash-flow fedezettel kösse meg, a vállalkozói kivitelezői szerződés(ek)e)t írja alá.
- g) A Társasház vállalja, hogy az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett üzemeltetési számlán (11707024-20339157) bonyolítja a hitellel és felújítással kapcsolatos teljes pénzmozgást továbbá a hitel törlesztésére csoportos beszédésre ad felhatalmazást.

(Igen 5425 th; Nem 1386 th; Tartózkodott 0 th.)

**4. Napirendi pont:** *Döntés azoknak az ingatlanoknak a tartozás kezeléséről, akik megvették az ingatlant nullás igazolással, ugyanakkor jelentős tartozás jelentkezik továbbra is jogi, illetve végrehajtási oldalon. Az a tulajdonos, aki igazoltan nullás igazolás birtokában vette meg lakását, az egyetemlegesség ellenére sem vonható felelősségre, hiába került újabb ügyvédi, végrehajtási díj ingatlanjára terhelve. Határozathozatal az egyéni ügyek tisztázására, illetve jogi eljárás indítására.*

Nagy Andrea elmondja: Az átvett anyagokat átnéztük, több olyan esettel találkoztunk, hogy adásvételkor az előző Tulajdonos elmaradt közös költsége a mai napig nem lett tisztázva.

Van egy Tulajdonos akinek nullás igazolás lett kiadva a közös képviselet és a Végrehajtó részéről is, mégis a következő évben végrehajtóhoz került kb. 600.000 Ft.

#### 8/2021 (2021.11.08.) Határozat

Tulajdonosok felhatalmazzák a közös képviselőt, hogy a tévesen kiadott nullás igazolások miatt, az előző közös képviselet felelősség biztosítására behajtsa.

(Igen 6811 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.)



Tulajdonosok kérik, hogy az elszámolásban a parabola miatti bérleti díj külön sorban szerepeljen, mert volt olyan év amikor tudomásuk szerint sokára fizették meg.

A közös képviselő a tároló szerződéseket szeretné frissíteni, mert a szerződés szerint az használhat tárolót, aki Tulajdonos, de a szerződések alapján már van aki elköltözött. Tulajdonosok jelzik, hogy tudomásuk szerint a földszinti tárolót valaki megkapta, de bérleti díjat nem fizet érte.

Tulajdonosok kérik, hogy a bejárati lépcső balesetveszélyes, ez legyen megcsinálva, illetve a bejáratnál található villanykapcsolót nézessék meg, mert nagyon messze van a kaputól, sokáig kell sötétben keresni.

A hitelszerződéshez szükséges az alapító okiratot aktualizálni. Jelenleg a régi alapító okirat alapján tudunk dolgozni, de az Önkormányzat már kivette a rendszeréből a 42. albetétet, és a Földhivatalnál még mindig szerepel nem lett törölve.

A levezető elnök megköszöni a részvételt, és 19.55 perckor bezárta a közgyűlést.

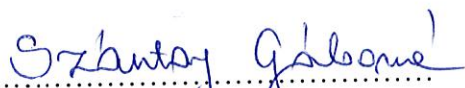
K.M.F.



Levezető elnök



Jegyzőkönyv vezető



Jegyzőkönyv hitelesítő



Jegyzőkönyv hitelesítő