

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Felvéve: Bp. 2022. február 22-én 16.00 órakor a VII. Budapest, Rákóczi út 28. sz. Társasház közgyűlésén
Időpont: 2022. február 22-én 16 óra 00 perc
Helyszín: Ferox Bt. földszinti irodájában (1093 Budapest, Lónyay u. 3.)
Jelen vannak: 1.667/10.000 tulajdonhányadú tulajdonos a mellékelt jelenléti ív alapján személyesen, vagy meghatalmazott útján és Ferox Bt. közös képviselő

A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés nem határozatképes, ezért azt bezárja és a meghívóban feltüntetett időpontra a megismételt közgyűlést összehívja.

.....
Közös Képviselő

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Felvéve: a Budapest VII, Rákóczi út 28. sz. Társasház közgyűlésén
Időpont: 2022. február 22-én 16 óra 05 perc
Helyszín: Ferox Bt. földszinti irodájában (1093 Budapest, Lónyay u. 3.)
Jelen vannak: 2.395/10.000 tulajdonhányadú tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív alapján személyesen vagy meghatalmazott útján, valamint Ferox Bt. közös képviselő

Napirendi pontok:

1. **Tisztségviselők megválasztása** (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása).
2. **A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a pénzügyi ellenőrzésről.**
3. **2021. évi elszámolás elfogadása, tájékoztató a közös költség tartozások alakulásáról - 2021.évi elszámolás mérleg-eredmény kimutatás mellékelve a meghívóhoz** (Határozati javaslat: a beszámolót a közgyűlés elfogadja, az éves ügykezelő tevékenységet jóváhagyja).
4. **Felújítási munkálatok megvitatása, határozathozatal** (Rákóczi u. felőli tetőrész felújítása, elektromos főelosztó szekrény felújítása)
5. **88000019-48273939 szerződés számú Fundamenta lakáskassza megtakarítás felvétele elektromos főelosztó felújításra** (határozathozatal a Fundamenta előírása alapján mellékelve)
6. **Felújítási munkák: Tető részleges felújításának megbeszélése, döntés a bekért árajánlatok alapján, pénzügyi finanszírozás, OTP Bank Nyrt.-től hitelfelvétel, célbefizetés mértékének meghatározása, célbefizetés-Ft/Th/hó, határozathozatalok** (OTP hitelfelvételhez határozat minta mellékelve)
7. **2022. évi terv megvitatása elfogadása - 2022. évi tervet mellékelve a meghívóhoz** (Határozati javaslat: a beterjesztett tervet a közgyűlés elfogadja, a közös költség mértéke 01.tőlFt/th).
8. **Elévült, behajthatatlan követelések vagy túlfizetések törléséről határozathozatal** (hat jav: A közgyűlés úgy határoz, hogy elévülés, behajthatatlan tartozások vagy túlfizetés miatt törli a nyilvántartásból az alábbi tételeket: 34500Ft Szolnoki Tibor, 4097Ft, OLG Properties Hungary Kft, 3052Ft Héber László, -1122Ft Bencze Attila)
9. **Egyéb, határozathozatal nélkül.**

Közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés megismételt, így az a megjelölt tulajdoni hányadtól függetlenül határozatképes.

1. napirendi pont: **Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása)**

2022.02.22

Oldal 1

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

hitelesítő

hitelesítő

A közös képviselő javasolja saját személyét levezető elnöknek: Anga Anita

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

Levezető elnök: Anga Anita

Levezető elnök javaslatot tesz a jegyzőkönyv-vezetőre: Anga Anita

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

Jegyzőkönyvvezető: Anga Anita

Levezető elnök kéri két tulajdonost hitelesítőnek: Klánicza Józsefné és Rozsnyai Katalin

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

Hitelesítők: Klánicza Józsefné és Rozsnyai Katalin

Levezető elnök tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a szavazást úgy vezeti, hogy feltételezi, valamennyi jelenlévő valahogy szavaz. Így a három lehetséges szavazás (igen, nem, tartózkodik) közül kettőt kérdez meg. A harmadik, fel nem tett kérdésre azok szavaznak, akik az első kettőre nem. Levezető elnöki kérdésre ez ellen nem tiltakozik senki.

Levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést, hogy az elkészítendő jegyzőkönyv a törvényi előírásoknak megfelelően csak a hozott határozatokat, azok meghozatalának körülményeit fogja tartalmazni.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy a megjelent és meghatalmazással képviselt tulajdonosok tulajdoni hányada: 2.395/10.000. A közgyűlés megismételt, illetve a tulajdoni hányadra tekintettel határozatképes. Az egyes szavazásoknál a jelenlévők tulajdonhányadát a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető állapítja meg.

2. napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a pénzügyi ellenőrzésről

A Számvizsgáló Bizottság részéről Klánicza Józsefné ellenőrizte a 2021. évi könyvelést. Megállapította, hogy a könyvelés rendben van, pontosan vezetett. Javasolja a beszámolót elfogadásra.

3. napirendi pont: 2021. évi elszámolás elfogadása, tájékoztató a közös költség tartozások alakulásáról

Tulajdonosok a meghívóval megkapták az éves beszámoló anyagát, melyet részletesen átbeszélnek a képviselettel. Levezető elnök szavazásra bocsátja az éves beszámolót.

A jelenlévő tulajdonhányad: 2.395/10.000 a közgyűlés határozatképes

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

2022.02/01.sz.határozat: A 2021. évi beszámolót a közgyűlés elfogadja, a Ferox Bt éves ügykezelő tevékenységet jóváhagyja.

4. napirendi pont: Felújítási munkálatok megvitatása

Tulajdonosok átbeszélnek a felújítási munkálatokat, melyekre szüksége van a házban

2022.02.22

Oldal 2

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

hitelesítő

hitelesítő

A jelenlévő tulajdonhányad: 2.395/10.000 a közgyűlés határozatképes

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

2022.02/02.sz.határozat: A közgyűlés úgy határoz, hogy a részleges elektromos felújítást (elektromos főelosztó felújítás) a Speedvill-Housetechnik Bt árajánlata alapján 3.970.000Ft értékben Fundamenta ráfordítással és a szükségszerű részleges tetőfelújítást (Rákóczi út felőli rész) OTP hitelfedezetből kívánja elvégeztetni az R-Bau Design Kft alapján 17.836.906Ft értékben és az ehhez tartozó műszaki ellenőrt fogad 630.000 Ft értékben.

5. napirendi pont: 88000019-48273939 szerződés számú Fundamenta lakáskassza megtakarítás felvétele elektromos főelosztó felújításra

Tulajdonosok átbeszélnek a Fundamenta megtakarítás felvételét.

A jelenlévő tulajdonhányad: 2.395/10.000 a közgyűlés határozatképes

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

2022.02/03.sz.határozat: A közgyűlés úgy határoz, hogy a társasház, Budapest VII. ker. Rákóczi út 28. 4827393-901 szerződés számú lakás-előtakarékossági szerződését 3 hónapos felmondási idővel felmondja. A közgyűlés úgy döntött, hogy a kiutalt szerződés összegét a társasház közös tulajdonában lévő részleges elektromos felújítási munkát elvégzésére használja fel, ezért kéri a saját pénzt, az állami támogatást, és a betéti kamat kifizetését, lakáskölcsön nélkül. A megtakarítási összeget kéri átutalni az OTP banknál vezetett, 11707024-20294719 számú számlájára.

A tulajdonosok felhatalmazzák a Ferox Bt-t, azon belül Breuer András Gábor közös képviselőt, hogy a felmondáshoz szükséges okmányokat a társasház képviseletében aláírja és az összes dokumentumot beszerezze, az ügyintézkést elvégezze.

6. napirendi pont: Felújítási munkák: Tető részleges felújításának megbeszélése, döntés a bekért árajánlatok alapján, pénzügyi finanszírozás, OTP Bank Nyrt.-től hitelfelvétel, célbefizetés mértékének meghatározása, célbefizetés-Ft/Th/hó,

Tulajdonosok részletesen átbeszélnek a szükséges részleges tetőfelújítást, annak finanszírozási lehetőségeit.

A jelenlévő tulajdonhányad: 2.395/10.000 a közgyűlés határozatképes

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH
Tartózkodik: 0/10.000 TH
Nem: 0/10.000 TH

2022.02/04.sz.határozat: A lakóközösség a részleges tetőfelújításhoz 16.650.000,- Ft Cash Flow fedezettel kombinált Thermo/Stílus felújítási hitelt kíván felvenni az OTP Bank Nyrt.-től. A hitelt egyenletes törlesztéssel kívánják felvenni.

A hitel futamideje 10év.

A hitellel kapcsolatos költségeket (tőke + kamat) célbefizetéssel 19Ft/th/hó kívánják törleszteni, a hitel futamideje alatt.

A szükséges önerő rendelkezésre áll.

A lakóközösség tudomásul veszi, hogy a közös képviselő ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

2022.02.22

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

Oldal 3

hitelesítő

hitelesítő

A lakóközösség megszavazza, hogy a hitel havi törlesztésének és járulékainak összegével az OTP Bank Nyrt. esedékességkor megterhelje a lakóközösség OTP Banknál vezetett pénzforgalmi számláját, és fedezethiány esetén a más hitelintézetnél vezetett bankszámláját/bankszámláit. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozói szerződések megkötésével, a hitelügylet lebonyolításával, dokumentumok beszerzésével, hitelszerződés aláírásával és teljes körű ügyintézésével, szükség esetén számlák megnyitásával.

7. napirendi pont: 2022. évi terv megvitatása, elfogadása

Levezető elnök: Tájékoztatja a tulajdonosokat a 2022. évi tervről, a feltett kérdésekre választ ad.

A jelenlévő tulajdonhányad: 2.395/10.000 th a közgyűlés határozatképes

Szavazás

Igen: 2.395/10.000 TH

Tartózkodik: 0/10.000 TH

Nem: 0/10.000 TH

2022.02/05.sz. határozat: A beterjesztett 2022. évi tervet a közgyűlés elfogadja a célbefizetéssel a felújítási munkálatokkal, a közös költség mértéke 2022.01.01-től az alábbiak szerint módosul: vízórák lakások esetén 175Ft/nm/hó, vízórák nélküli lakások esetén: 285Ft/nm/hó, felújítási alapképzés: 20Ft/nm/hó, többtelekhasználat 83Ft/nm/hó, hiteltörlesztés célbefizetése: 19Ft/th/hó.

8. napirendi pont: Elévült, behajthatatlan követelések vagy túlfizetések törléséről

A jelenlévő tulajdonhányad: 2.395/10.000 a közgyűlés határozatképes

Szavazás

Igen: 2.935/10.000 TH

Tartózkodik: 0/10.000 TH

Nem: 0/10.000 TH

2022.02/06.sz.határozat: A közgyűlés úgy határoz, hogy elévülés, behajthatatlan tartozások vagy túlfizetés miatt törli a nyilvántartásból az alábbi tételeket: 34500Ft Szolnoki Tibor, 4097Ft, OLG Properties Hungary Kft, 3052Ft Héber László, -1122Ft Bencze Attila

9. napirendi pont: Egyéb, határozathozatal nélkül

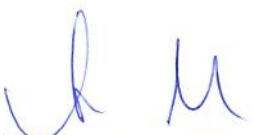
A közgyűlés az alábbi problémák és feladatok megoldását kéri:


- takarítás minősége nem megfelelő
- a tulajdonosok megkérlik tulajdonostársaikat, hogy jobban figyeljenek a ház tisztaságára
- emeletjelző táblák kihelyezése
- a tulajdonosok figyeljenek arra, hogy a kaput bezárt állapotban hagyják ott

A levezető elnök 17.06 órakor a közgyűlést bezárta.

A jegyzőkönyvben rögzített jelenlévők tulajdonhányadára vonatkozó adatot a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető közösen állapította meg.

K.m.f.

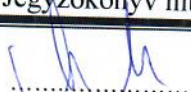

.....
Levezető elnök



.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Jegyzőkönyv hitelesítő

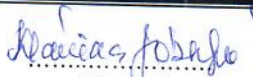

.....
Jegyzőkönyv hitelesítő


2022.02.22


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető

Oldal 4


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő

2022. 01.01-től elfogadott közös költség felosztása

lakás	tulajdonos	tulajdonhányad	m ²	vízóra	cég	k ö l t s é g	többlet használa t	2021-as víz fogyasztá s hiány	alapké pzés	hiteltörle szté	fizeten dő
0.em 1	Ryndzevich Artsiom	227	89	1		25 365 Ft	7 832 Ft	-1 602 Ft	1 780 Ft	4 313 Ft	37 688 Ft
0.em. 1/a.	Kun Zoltán	171	67			19 095 Ft	0 Ft	-1 206 Ft	1 340 Ft	3 249 Ft	22 478 Ft
0.em 2	Le Thu Houg, Dr. Le Tuy Oanh	480	188			53 580 Ft	0 Ft	-3 384 Ft	3 760 Ft	9 120 Ft	63 076 Ft
0.em 3.	Rebell Telecommunication Zrt	217	85			24 225 Ft	0 Ft	-1 530 Ft	1 700 Ft	4 123 Ft	28 518 Ft
0.em. 3/a	Nguyen Thi Ha	204	80			22 800 Ft	0 Ft	-1 440 Ft	1 600 Ft	3 876 Ft	26 836 Ft
0.em 4.	Jon Nordbotten	306	120			34 200 Ft	0 Ft	-2 160 Ft	2 400 Ft	5 814 Ft	40 254 Ft
1.em 5.	Rozsnyai Katalin	256	99			28 215 Ft	0 Ft	-1 782 Ft	1 980 Ft	4 864 Ft	33 277 Ft
1.em 6	Vorgity Anikó Dr.	409	157	1	1	27 475 Ft	13 816 Ft	0 Ft	3 140 Ft	7 771 Ft	52 202 Ft
1.em.6/a.	Szánthó Csaba	181	71	1		12 425 Ft	0 Ft	0 Ft	1 420 Ft	3 439 Ft	17 284 Ft
1.em 7	Klánicz Józsefné	199	78	1		13 650 Ft	0 Ft	0 Ft	1 560 Ft	3 781 Ft	18 991 Ft
1.em 7/a.	Pataki Imre Dr. és Dr. Patakiné Farkas Judit	104	41	1		7 175 Ft	0 Ft	0 Ft	820 Ft	1 976 Ft	9 971 Ft
1.em 7/b.	Fleisman Emanuel és Zippor	145	57			16 245 Ft	0 Ft	-1 026 Ft	1 140 Ft	2 755 Ft	19 114 Ft
1.em 8	Dr. Jürgen Hofbauer	306	120	1		34 200 Ft	10 560 Ft	-2 160 Ft	2 400 Ft	5 814 Ft	50 814 Ft
2.em. 9/a.	Lehotkai Ákos	220	86			24 510 Ft	0 Ft	-1 548 Ft	1 720 Ft	4 180 Ft	28 862 Ft
2.em. 9/b.	Drávecz Gabriella	122	48			13 680 Ft	0 Ft	-864 Ft	960 Ft	2 318 Ft	16 094 Ft
2.em 10.	David Jorge Rodriguez Barcala	301	118	1		20 650 Ft	0 Ft	0 Ft	2 360 Ft	5 719 Ft	28 729 Ft
2.em.10/a.	Andóné Timkó Zsuzsanna	237	93	1		16 275 Ft	0 Ft	0 Ft	1 860 Ft	4 503 Ft	22 638 Ft
2.em. 11.	Kiss Katalin	109	43			12 255 Ft	0 Ft	-774 Ft	860 Ft	2 071 Ft	14 412 Ft
2.em. 11/a.	Szentesi Péter Ferenc	104	41			11 685 Ft	0 Ft	-738 Ft	820 Ft	1 976 Ft	13 743 Ft
2.em. 11/b.	Vu Phoung Lien	209	82			23 370 Ft	0 Ft	-1 476 Ft	1 640 Ft	3 971 Ft	27 505 Ft
2.em. 12.	Dálnoki Áron	316	124			35 340 Ft	0 Ft	-2 232 Ft	2 480 Ft	6 004 Ft	41 592 Ft
3.em.14.	Sárosdy Zsuzsa	145	57			16 245 Ft	0 Ft	-1 026 Ft	1 140 Ft	2 755 Ft	19 114 Ft
3.em.14/a.	Zhou Ziqin	255	100	1	1	17 500 Ft	8 800 Ft	0 Ft	2 000 Ft	4 845 Ft	33 145 Ft
3.em.14/b.	Róth Ádám Péter, Róth Olivér Márk, Szabó Pálné	141	55			15 675 Ft	0 Ft	-990 Ft	1 100 Ft	2 679 Ft	18 464 Ft
3.em.15.	Mónus Albert és Albertné	219	84	1		14 700 Ft	0 Ft	0 Ft	1 680 Ft	4 161 Ft	20 541 Ft
3.em.15/a.	Szőke Ervin	214	82	1		14 350 Ft	0 Ft	0 Ft	1 640 Ft	4 066 Ft	20 056 Ft
3.em.16.	Konig Elasar	316	124	1		35 340 Ft	10 912 Ft	-2 232 Ft	2 480 Ft	6 004 Ft	52 504 Ft
3.em.17.	Bur Erika	337	132	1		23 100 Ft	0 Ft	0 Ft	2 640 Ft	6 403 Ft	32 143 Ft
padlás1	Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft	138	54			15 390 Ft	0 Ft	-972 Ft	1 080 Ft	2 622 Ft	18 120 Ft
padlás2	Pálinkás Katalin	94	37			10 545 Ft	0 Ft	-666 Ft	740 Ft	1 786 Ft	12 405 Ft
üzlet1	Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft	1055	395	1		69 125 Ft	0 Ft	0 Ft	7 900 Ft	20 045 Ft	97 070 Ft
üzlet2	Fegamúr Ker. Bt.	2238	874			249 090 Ft	0 Ft	-15 732 Ft	17 480 Ft	42 522 Ft	293 360 Ft
üzlet3	Mollys Ker. Bt.	25	10			2 850 Ft	0 Ft	-180 Ft	200 Ft	475 Ft	3 345 Ft