

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2025. április 08. napján 16,00 órakor a 1074 Budapest, Dob u. 97. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Dob u. 97. szám alatti Társasház udvarán

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

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2025. április 08. napjának 16,00 órájára összehívott közgyűlés nem határozatképes. 2025. április 08. napjának 16,15 órájára összehívott megismételt közgyűlés 5608/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

1. Napirendi pont

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

A közgyűlés 5608/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.08.). 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5608/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 5608/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.08.). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5608/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Fűri Éva és dr. Balásy István Zsolt tulajdonost jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2. Napirendi pont

A társasház 2024. január 01. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolása, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása.

A közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2024. január 01. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság ellenőrizte a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását, megállapították, hogy a könyvelés pontos és átlátható, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak. Fentiekre tekintettel a számvizsgáló bizottság elfogadta a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását, azt a közgyűlésnek elfogadásra javasolják.

A közös képviselő ismerteti, hogy a kintlévőségek kezelése folyamatban van, az érintett tulajdonostársakat felszólította a közös képviselőt a teljesítésre. A közös képviselő részletesen bemutatta a 2024. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

A közgyűlés 5842/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. (16 óra 25 perckor megérkezett Galambos Gézáné, 234/10000)

2025. (04.08.). 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5842/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2024. január 01. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő időszakára vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés egyhangú határozattal (5842/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

A közgyűlés 5842/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.08.). 4.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5842/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. Napirendi pont

2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség összege változik. Így vízőrával rendelkező ingatlanok esetén 287,-Ft/m²/hó, vízőrával nem rendelkező ingatlanok esetén 330,-Ft-12,-Ft jóváírás=**318,-Ft/m²/hó** 2025. április 01-től.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve az ingatlanjára vonatkozó 2025. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közgyűlés 5842/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.08.). 5.sz. Határozat:

A közgyűlés (5842/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. Így **2025. április 01-től** a közös költség összege vízőrával rendelkező ingatlanok esetén 287,-Ft/m²/hó, vízőrával nem rendelkező ingatlanok esetén 330,-Ft – 12,-Ft jóváírás=**318,-Ft/m²/hó**.

4. Napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása, szükséges finanszírozásról (célbefizetés, hitel, pályázat) határozathozatal (javasolt felújítási munka: függőfolyosók felújítása)

A közös képviselő elmondja, hogy több felújítási munka került előtérbe az elmúlt években, az utcai és udvari homlokzat javítása, szigetelése, korlátfestés és a függőfolyosók javítása, elmondja továbbá, hogy az elmúlt időszakban 3x kellett veszélyteleníteni a függőfolyosót így ez a felújítás mindent megelőz. A függőfolyosó át fog szakadni, ha nem javíttatja ki a társasház. A bekért árajánlat alapján az 1-2 emeleti függőfolyosó burkolatának felújítása 6.291.409,-Ft összegű. A költségvetés a korlátok felújítását festését és folyosók aljának javítását nem tartalmazza, valamint a feltárás utáni esetleges szerkezeti károk javítását sem. A tulajdonosok javasolják, hogy a korlátok rozsdás foglalatának felújítását még rendelje meg a társasház.

A közös képviselő elmondja, hogy a társasház megtakarításból 3MFt-ot lehet felhasználni, ezért további 3MFt összegre van szükség a munka megrendeléséhez. A közös képviselő elmondja, hogy az önkormányzati pályázat egy kamatmentes hitel, amit teljes mértékben vissza kell fizetni. Banki hitel felvételét a tulajdonosok nem javasolják, célbefizetés mellett döntenek. A célbefizetést 3 hónap alatt egy összegben vagy részletekben fizetik meg a tulajdonosok 2025. július 31. napjáig.

Három tulajdonos vállalta, hogy a munka megkezdésekor együtt kiválasztják a függőfolyosó burkolatát.
(Bayer Katalin, Galambos Gézáné, dr. Tóth Dominika)

A közgyűlés 6063/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. (17 óra 00 perckor megérkezett Szívós Mihály, 221/10000)

2025. (04.08.). 6.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (6063/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy a javasolt 1-2 emeleti függőfolyosó burkolatának 6.291.409,-Ft összegű felújítási munkálatait a közös képviselő rendelje meg, amint a munka megrendeléséhez szükséges összeg összegyűlt a társasház bankszámláján.

A közgyűlés 2312/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. (Az önkormányzat, 3751/10000 későbbi időpontban, testületi ülésen dönt)

2025. (04.08.). 7.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (2312/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy a fenti felújításhoz szükséges, a megtakarításon felüli 3.000.000,-Ft-ot, célbefizetéssel fizeti meg, 3 havi részletben vagy egyösszegben 2025. július 31. napjáig.

5. Napirendi pont

2025. évi pályázati támogatás igénylése.

A tulajdonosok nem szeretnék pályázni az önkormányzatnál, ebben a pontban nem hoznak határozatot. Az 1-2 emeleti függőfolyosó felújítást a társasház megtakarításából és célbefizetésből finanszírozza.

6. Napirendi pont

Számvizsgáló bizottsági tagok megválasztása.

A tulajdonosok közül Galambos Gézané tulajdonos vállalta a számvizsgáló bizottsági tagságot.


A közgyűlés 6280/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. (17 óra 30 perckor megérkezett dr. Tóth Dominika, 217/10000)

2025. (04.08.). 8.sz. Határozat:


A közgyűlés egyhangú határozattal (6280/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy elfogadja Galambos Gézané tulajdonost számvizsgáló bizottsági tagnak.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 17:40 perckor lezárásra került.

Leírva: 2025. április 08. napján


Bányai Istváné
(levezető elnök)


Fűri Éva
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Bányai Istváné
(jegyzőkönyvvezető)


dr. Balásy István Zsolt
(jegyzőkönyv hitelesítő)