

JEGYZŐKÖNYV

Készült a **Budapest VII. Király u. 39.** szám alatti Társasház tulajdonosainak a **2025. április 14-ei** közgyűléséről; helyszíne a 1088 Budapest, Krúdy utca 2. fsz. 1. szám alatti ingatlan (közös képviselő irodája).

Kreczinger István mint a közgyűlést összehívó Nyolc Kör Kft. ügyvezetője köszönti a megjelenteket, a közgyűlést 17:30-kor megnyitja és megállapítja, hogy a meghirdetett 17:30 órás időpontban a megjelent tulajdonosok **2.600/10.000** tulajdoni hányadot képviselnek, a közgyűlés **nem határozatképes**, így a meghívóban közölteknek megfelelően megismételt közgyűlést kell tartani. A 17:35-kor tartandó megismételt közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes. A megismételt közgyűlés időpontjára a megjelent tulajdonosok **2.927/10.000** tulajdoni hányadot képviselnek.

A közgyűlésen megjelentek nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza.

1. napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, valamint a jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása

2025.04.14./1. számú határozat:

A közgyűlés 2.927/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - a közgyűlés levezető elnökének | Kreczinger Istvánt |
| - a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének | Miklósi Klaudiát |
| - a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonosoknak | Gálné Semler Ágnes és |
| - | Kreszánné Kónya Editet választja meg. |

2. napirendi pont

Közös képviselet 2024. évi elszámolása, döntés az elszámolás elfogadásáról és az ügykezelői tevékenység jóváhagyásáról

Elnök kivetíti az előzetesen is megküldött elszámolás táblázatát. A kiadásoknál extra tételként megjelent a pince szellőztetéséhez kapcsolódó tételek a felújítási soron. A páratartalom csökkent. Az utólagos vízszigetelés 80-100 M forint lenne. Fokozatos szellőztetéssel lehet jobb viszonyokat teremteni.

Tulajdonos kérdezi, hogy miért pont a szállodával közös falszakasz a legnedvesebb. Az építész a következő bejárás alkalmával megvizsgálja. Elégséges lehet a gépi szellőztetés.

A tulajdonosi jelenlét 4.125/10.000 tulajdoni hányadra emelkedett.

Nem érdemes részlegesen injektálni.

Több liftjavítás történt, ez drága. Más liftes nem vállalja, mert a Schindler nem ad alkatrészt. Kb. 1,5 M forint ment el a liftre. Kintlévőség magas. Gyebnár úr magyarázkodik. Nem ért egyet a

számítással. A saját számítása szerinti közös költséget sem fizeti. Egyezséget szeretne, vagy jogvita lesz.

Tulajdonosok fizetésre ösztönzik Gyebnár urat.

A használatbavételi engedélyt elnök kivetíti. Gyebnár úr szerint ez nem jogerős.

Az alapterület, plusz a terasz alapterületének a fele.

A terasz alatti födémlemez közös tulajdon, az erkélyek alapterületének a felét bele szokták számolni a tulajdoni hányadba az alapító okiratba. A teraszok szigetelése költséges munka. Más nem tudja használni. Gyebnár úr azt állítja, hogy fizetett a födém javításáért.

Ha a 61 nm-t nem vitatja, akkor fizesse ki.

Tulajdonos elmondja, hogy hasonló helyzetben volt korábban. A társasházi törvény úgy rendelkezik, hogy a terasz területének a felét fizetni kell.

A társasház nincs csödközeli állapotban.

Tulajdonos a tavalyi csatornadugulásról kérdez. Valahonnan az épületből eredt az oka.

A villanyfogyasztás visszaesett. Ha volt illegális rákötés, azt leszedték. Az óraállást a képviselőlet folyamatosan figyeli. A második emeleti önkormányzati bérlő volt valószínűleg.

Drogoznak a társasházban. Általános jelenség, rendőrt kell hívni.

Tulajdonos szerint a proxyra kell áttérni.

Tulajdonos a karkötő kifizetéséről kérdez. Terhelve lett az érintett tulajdonosra.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2025.04.14./2. számú határozat:

A közgyűlés 4.125/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett a közös képviselő 2024. évre vonatkozó elszámolását elfogadja és a 2024. évi ügykezelői tevékenységét jóvá hagyja.

3. napirendi pont

Pincei födém javítása statikai szakvélemény alapján

Statikus megvizsgálta a pincét: korrodálnak az acélgerendák. Statikus részletezte a teendőket. Két ajánlat érkezett. A műszaki ellenőrnek felügyelnie kell a munkát. A felmérés részletes. A boltozatokat oldalról is meg kell bontani és szűrőpróba szerűen vizsgálni kell. Valószínűleg csak az alsó övvel van probléma.

Elnök célbefizetést javasol a födém rendbetételére.

Két ajánlat érkezett, egy olcsóbb és egy drágább. Elnök az olcsóbb ajánlattevőt javasolja elfogadásra, de érdemes rászámolni az ajánlatra.

Tulajdonos a hitelfelvétel feltételeiről kérdez.

Tulajdonos arról kérdez, hogy a ráépítés mennyire terhelte meg az épületet. Vannak repedések a falakon. Hálóval érdemes megerősíteni.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2025.04.14./3. számú határozat:

A közgyűlés 4.125/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy elfogadja az Alpin Pau-bau Kft. (székhely: 2098 Pilisszentkereszt, Pataksor utca 3.; adószám: 14885714-2-13) bruttó 3.295.066 forintos ajánlatát fogadja el a födém javítására.

4. napirendi pont

Pinceajtó rácsra cserélése

Érdemes lenne a szellőztetés miatt rácsra cserélni a pince ajtaját.

Négy ajánlat érkezett két kivitelezőtől: sima börtönrács és díszes rács. Képeket mutat levezető elnök.

Tulajdonos perforált lemezt javasol. Nem lenne jó.

A légmozgást a rács segítené.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2025.04.14./4. számú határozat:

A közgyűlés 4.125/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a pinceajtó cseréjét elnapolja a jövő évre.

5. napirendi pont

Pincei vezetékek karbantartása, korróziómentesítése és szigetelése

A csövek tisztítása, korróziómentesítése és szigetelése lenne a cél. Egy értékelhető ajánlat érkezett.

Proxys beléptetést szeretnének a tulajdonosok és tiltani a kulcsszéfeket.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2025.04.14./5. számú határozat:

A közgyűlés 4.125/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy elfogadja az Alpin Pau-bau Kft. (székhely: 2098 Pilisszentkereszt, Pataksor utca 3.; adószám: 14885714-2-13) bruttó 1.183.640 forintos ajánlatát fogadja el a vezetékek karbantartására.

6. napirendi pont

Pályázatok

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

Ebben a napirendi pontban nem született határozat.

7. napirendi pont

Biztonsági kérdések (SzMSz, kamerarendszer, beléptető rendszer)

A társasház új SzMSz-t szeretne, a jelenlegi 2004-es. Online közgyűlés szabályait rögzíteni kell. Tulajdonosok beleszólhatnak a tervezetbe. Szálláshely-szolgáltatást a társasház engedélyezte közgyűlési határozatban. Lehet finomítani a szabályokat. A kamerarendszer feltételeit is megteremteni. Üzemeltető cég is kell majd a kamerához.

Tulajdonos elmondja, hogy csomagmegőrzőkben át lehet adni a kulcsokat a vendégek számára. Kulcsszéf nem felhelyezhető.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2025.04.14./6/1. számú határozat:

A közgyűlés 4.125/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy készüljön új SzMSz, amely lehetővé teszi a kamerarendszer kiépítését is.

2025.04.14./6/2. számú határozat:

A közgyűlés 3.329/10.000 igen, 796/10.000 nem szavazattal, /10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a belépőkódokat kivezetik és áttérnek a kizárólagos proxys bejutásra.

8. napirendi pont

Alapító okirat módosítás (ideértve a költségviselés kérdését)

Az alapító okirat módosításának a befejezésére nem érkezett még meg az ajánlat. Több millió forint lesz. A költségviselője a lényeges, az építető cég megszűnt. 3-5 M forint a becsült költsége. A használatbavételi engedély Gyebnár úr szerint nem jogerős.

Fellebbezésnek helye nincs, a döntés végleges a dokumentum szerint.

Becsülni lehet az ügyvédi költségeit az alapító okirat módosításának. Egyezség kell, hogy ki ad megbízást az ügyvédnek és ki fizeti a költségeket. A beruházónak kellett volna fizetnie, de csődbe ment. Tulajdonos szerint a ráépítéssel albetétek tulajdonosainak kellene fizetniük. A tetőtér tulajdonosok érdeke, hogy ez megvalósuljon, a költségeket nekik kell állniuk.

Tulajdonos elmondja, hogy ez a ház irata, és mindenki tisztában volt, hogy az alapító okiratot módosítani kell. A kivitelező költsége lett volna, de csődbe ment.

Elnök elmondja, hogy a régi tulajdonosok nem fogják akadályozni a módosítást. Két beruházótól volt ígéret, hogy a költségeit ennek viselik, de egyik esetben sem történt meg.

Gyebnár úr semmivel sem ért egyet.

Elnök elmondja, hogy Gyebnár úr rossz taktikát követ, még közös költséget nem fizetett.

Gyebnár úr perre menne.

Tulajdonos elmondja, hogy az új tulajdonosoknak kell a költségeket állniuk.

Gyebnár úr határozatot vár a tulajdonosi állásponttól.

Maradhat úgy az alapító okirat úgy, ahogy van.

Gyebnár úr szerint nem fizethetik csak azok, akiket érint.

Sándor Ibolya szerint csak akkor lenne szabad döntenie, ha többen vesznek részt a közgyűlésen.

Gyebnár úr szerint majd a bíróság dönt.

Tulajdonosok vitáznak.

Elnök javasolja Gyebnár úrnak, hogy a jogászok egyeztessenek egymással. Gyebnár úr ezt mondja, hogy ultimátumot ő nem fogad el. Tőle csak azt várják el a tulajdonosok, hogy az elmaradt közös költségét fizesse ki, de ki kell számolni rendesen a tartozását. Neki a negyediken ugyanaz a problémája, bár nem lakik a házban, mint aki a másodikon lakik.

Gyebnár úr a saját maga által elismert közös költség tartozását sem fizette meg. Ennek meg kellett volna történnie. Perelni is csak a vitatott összeg miatt lehet.

Gyebnár úr is megcsinálhatja az alapító okirat módosítását.

Gyebnár úr nagyon sokat tett a házért ingyen. Kifizetett egy ázás javítást is.

Gyebnár úr nyitott az egyezkedésre, amíg a társasház egésze fizeti az alapító okirat módosításának költségeit.

Sándor Ibolya szerint is minden tulajdonosnak kellene fizetni a módosításért.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 4.125/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

Ebben a napirendi pontban nem született határozat.

9. napirendi pont

2025. évi költségvetés

Elnök kivetíti a költségvetést. Az üzemeltetés és karbantartási költségek emelkednek, ebben felújítás nincs. Ennek egyik oka, hogy 44 nm az átlagos albetétméret. A tervezett karbantartási kiadásokat emelni kellett.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 2.984/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2025.04.14./9/1. számú határozat:

A közgyűlés 2.188/10.000 igen, 796/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a pincei földem javítását és járulékos költségeit célbefizetésből finanszírozza, 2025.07.31. határidővel, egyszeri 3.683,-Ft/nm célbefizetésről dönt úgy, hogy aki tudja, fizesse be a határidő előtt.

2025.04.14./9/1. számú határozat:

A közgyűlés 2.188/10.000 igen, 796/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett a közös képviselőt jelen jegyzőkönyvhöz is mellékelte 2025. évre vonatkozó, takarítási díj (2025. január 1-től 87.500,-Ft/hó) és kezelési díj (2025. január 1-től 184.513,-Ft/hó) emelést is tartalmazó módosított költségvetési javaslatát elfogadja. A tervezett kiadások alapján a közgyűlés a tulajdonosi közösség közösen viselt kiadásaihoz való hozzájárulás mértékét 2025. május 1-től az alábbiak szerint állapítja meg:

Közös költség	506,-Ft/nm/hó
Vízátalány (vízóra nélküli)	144,-Ft/nm/hó
Célbefizetés (2025.07.31-ig)	3683,-Ft/nm

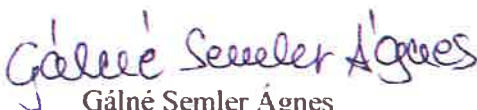
Levezető elnök megköszöni a részvételt és a közgyűlést 20:15-kor berekeszti.



Kreczinger István
levezető elnök



Miklósi Klaudia
jegyzőkönyvvezető



Gálné Semler Ágnes
jegyzőkönyv hitelesítő



Kreszonné Kónya Edit
jegyzőkönyv hitelesítő