

Flamingó

Jegyzőkönyv

Készült: 2025. április 07-én a 1074 Budapest, Dohány utca 84. sz. Társasház közgyűlésén, amit a társasházban tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 19,18 %-ban, 1918 / 10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 3498/10000 th, azaz 34,98 %-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőtestület részéről: Bogár Anikó és Derer Gabriella

Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Név	Emelet	Ajtó	Jelen vannak
	III.	27	164
	III.	24.a	216
	Fszt	6.	99
	I.e.	10	191
	I.e.	8b	136
	II.e	15.	312
	II.e	17	231
	II.e	20	213
	III.	24.	367
	III.	25	234
	III.	28	216
	III.	29	278
	III.	30	105
	III.	30a	37
Önkormányzat pince 3. (Meghatalmazott: Tóth István)	pinc	2.	342
	Pinc	3.	123
	Pinc	4.	450
			3714


1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)


Jelen vannak: 3714 / 10 000 th

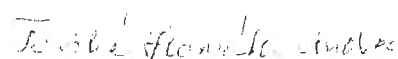
1/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3714 / 10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Kovács Boglárka és Törökné Horváth Andrea tulajdonosársakat.

A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük, ha azt a hozzászóló kéri.


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Kovács Boglárka
Hitelesítő


Törökné Horváth
Andrea
Hitelesítő



2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Meghirdetett napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2024. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2025. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása.
Célbefizetés
5. Közös képviselő módosítása. Földhivatali bejegyzések
6. Klíma kihelyezés általános szabályozása

Jelen vannak: 3714/10 000 th

2/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3714/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3.2024. évi beszámoló és mellékletei.

Levezető elnök: a közüzemi díjaknál a 2023. november és 2024. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelésre kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

Szerencsére 2024-ban kevés váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hibaelhárítások összegét nem haladtuk meg.

A biztosítási káreseményeket (viharkárok, csőtörések és helyreállításuk, mind bejelentésre kerültek a biztosítóhoz. A káreseményekből származó bevételeket a bevételek között tüntettük fel (ennek összege 1.048.238 Ft volt!). Sajnos a Groupama fel is mondta a biztosítást, a számvizsgáló bizottsággal egyeztetve a Generalival kötöttünk szerződést.

A felújítási pályázatot beadtuk, sajnos csak 2025. februárban bírálták el. A pályázaton 6.700.000 Ft kamatmentes, visszatérítendő támogatást nyertünk az Almássy utcai tető felújítására. A támogatást 48 hónap alatt kell visszafizetni.

Megvalósult a kerékpártámasz pályázat is. A munkálatra 200.000 Ft támogatást nyertünk. A támogatás 2025-ben érkezik.

Havi 178.310 Ft- megtakarítást vezet a társasház felújítási alap képzés címen az OTP-s bankszámlára.

Ezen felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselő, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

Évente több alkalommal igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mailes megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem jelentősen javult, a tartozások csökkentek. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2024-ben.

Jelen vannak: 3714 /10 000 th

3/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3714 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2024. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető

Kovács Boglárka
Hitelesítő

Törökné Horváth
Andrea
Hitelesítő

Jelen vannak: 3714/10000 th

4/2025.04.07. sz. Határozat

A közgyűlés 1253/10000 th igen, 213/10 000 th nem, 2248/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös képviselőt nem illeti meg többlet díjazás a felújítási pályázatok ügyében.

Igen szavazat :1em8/b, 1em10, 3em29, 3em30, 3em30/a

Nem: 2em20

4.2025. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása. Célbefizetés.

Levezető elnök: a 2025. évi költségvetésnél a 2024 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2025-ben még várható javításokkal.

Az egyes szolgáltatásoknál 5-10%-os áremelkedéssel számoltunk.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

2024. évi tetőfelújítási pályázat – Almássy utcai oldal felújítása 13.503.850 Ft – a költségvetésben pótmunkának is hagyunk összeget, így 15.000.000 Ft-ot terveztünk.

A munkát műszaki ellenőr kíséri figyelemmel, ennek költsége 350.000 Ft.

Ezen felül tervezzük az idei tetőfelújítási pályázatot. Két rész van még, ami nincs felújítva:

– hátsó udvar bal oldali belső udvari szakasz (7. szakasz):

Szabó István árajánlata 7.415.620 Ft (144 m² tetőcserép, tetőléc bontása, 30 fm deszka szintezése, 158 m² tetőfólia, 144 m² tondach tetőcserép, 50 fm horganyzott lemezből falszegély, hátrész és előrész gyártása, 6 db kémény és légudvar körbe bádогоzása, 2db tetőkibúvó beépítése, 2 db világító ablak beépítése, 20 fm régi kúpcserép bontása, 2 db légudvar fedősorainak vakolása, új anyagok szállítása, 36m³ bontott anyag letermelése és elszállítása, tartalék keret anyagra 10%)

-első udvar bal oldali belső udvari szakasz (5. szakasz): 19.304.852 Ft (420 m² tetőcserép, tetőléc bontása, 85 fm deszka szintezése, 462 m² tetőfólia, 420 m² tondach tetőcserép, 100 fm horganyzott lemezből falszegély, hátrész és előrész gyártása, 15 db kémény és légudvar körbe bádогоzása, 2db tetőkibúvó beépítése, 3 db világító ablak beépítése, 44 fm régi kúpcserép bontása, 4db légudvar fedősorainak vakolása, új anyagok szállítása, 15m³ bontott anyag letermelése és elszállítása, tartalék keret anyagra 5%)

Most is visszatérítendő támogatást lehet nyerni. Véleményem szerint minél tovább húzunk egy beruházást, annál többbe kerül egy munka az infláció miatt.

A felújítási pályázat ügyében 50% visszatérítendő támogatást lehet nyerni. A jelenlegi költségvetésbe csak a kisebbik oldali munkát fér bele. Amennyiben a nagyobbik oldallal szeretnének foglalkozni, úgy oda jelentős célbefizetés lenne szükséges, vagy majd két részre javasolt bontani a pályázatot, mert csak 6,7 millió forint támogatás nyerhető maximum. A munkálatokhoz javasolt lenne célbefizetés.

Tulajdonos: régebben volt róla szó, hogy lehetne lift a házban.

Levezető elnök: lifttel egy kört futunk a lakóknál, akik most nincsenek itt, nekik mi a véleményük. Többféle lehetőség is van. Az egyik, hogy a lakók 100 %-a támogatja a lift létesítését, vagy a földszinti lakókat kihagyni, ebben az esetben a többiek többet fizetnek.

Tulajdonos: sok a földszinti lakás és az üzletek


Levezető elnök: lehet proxyssá alakítani a liftet, aki nem száll bele a lift létesítésbe, azok nem kapnak proxyt. SZMSZ-be bele kell írni akkor.

Levezető elnök: az első 5-8 év garanciális szokott lenni. Statika kiépítése az általában nincs benne az ajánlatban.

Tulajdonos: egyre nehezebb felmenni, tolókocsival meg pláne nem lehet.

Jelenlévők abban maradnak, hogy a többi lakók véleményét is ki szeretnék kérni a lift létesítésével kapcsolatban.

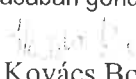
Levezető elnök: a tetőfelújítás folytatásában gondolkodnánk, ha halogatjuk, akkor csak egyre drágább lesz.



Bogár Anikó

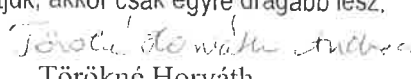
Levezető elnök és

jegyzőkönyvvezető



Kovács Boglárka

Hitelesítő



Törökné Horváth

Andrea

Hitelesítő



Flamingó

Tulajdonos: a tető felújításával mindenféleképpen haladni kell.

Tulajdonos: ha jól értelmezem, akkor idén megcsinálják az Almássy utca felőli teljes szakaszt.

Levezető elnök: igen, idén pedig lehet pályázni egy újabb szakasszal, vagy az első udvari hosszabb szakasszal, vagy a hátsó udvari rövidebb szakasszal. Idén 5,5 milliót lehet nyerni, visszatérítendő támogatást.

Tulajdonos: ami most idén megvalósul, ott XXL-es cserép lesz ugyanúgy ahogy tavaly, mert az könnyebb és olcsóbb és biztonságosabb is.

Levezető elnök: mindkét helyen XXL-es cserép lesz, akkor ahogy kéri.

Tulajdonos: a lécezés kerül sokba nem is a cserép

Tulajdonos: jövőre a hátsó kis szakaszt és a zsindeyes szakaszt lehetne majd megint egybe felújítani pályázattal együtt. A zsindeyes szakasz kb 10 éve lett felújítva, de a zsindeyyel az a baj, hogy hamarabb tönkremegy, olcsóbb is volt, nem olyan tartós és ráadásul már veszélyes hulladéknak számít

Levezető elnök: a pályázatot most nem tudjuk megszavazni, majd írásbeli szavazást fogunk kiírni rá.

Jelen vannak: 3372 /10 000 th Önkormányzat nem szavaz (342 Th)

5/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3372 /10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy 1542 Ft/m². összegű célbefizetést fogad el tetőfelújítás folytatása ügyében, amelyet 4 hónap alatt kell, 4 egyenlő részletekben megfizetni. Első befizetési határidő 2025. május 01., utolsó részlet határideje 2025. augusztus 01.

Jelen vannak: 3714/10000 th

6/2025.04.07. sz. Határozat

A közgyűlés 3714/10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a házmesteri lakás bérleti díja 2025.05.01.-től 33.000.- Ft / hónap

Tulajdonos: Amit fizet az lényegében a közös költség összege. Volt arról szó, hogy az éves inflációval emelünk, ahogy nőnek a ház kiadásai is.

Jelen vannak: 3714 /10 000 th

7/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3714 /10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2025. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés úgy határoz, hogy a közös költség változatlan marad

közös költség: 250 Ft / m² / hó

Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül

-víz és csatorna díja: 29 Ft / m² / hóvíz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1074 Budapest, Dohány utca 84. sz. társasház 2025. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 55 Ft/m²/hó, azaz havi 178.310 Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2025-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető

Kovács Boglárka
Hitelesítő

Törökné Horváth
Andrea
Hitelesítő



5. Közös képviselő módosítása. Földhivatali bejegyzések

Levezető elnök: a társasház képviseletét jelenleg Bogár Anikó egyéni vállalkozóként látom el / látjuk el. Mivel a vállalkozást szeretném megszüntetni, kérem, hogy fogadják el, hogy a közös képviselő ezt követően a Flamingó Társasházkezelő Kft. lesz. A cégünk természetesen felelősségbiztosítással rendelkezik. Változás csak annyi lesz, hogy a képviseleti díjról szóló számlát a cégem fogja kiállítani, minden más változatlan marad.

Jelen vannak: 3714 /10 000 th

8/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3714/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös képviseleti tevékenységet 2025. május 01-től a Flamingó Társasházkezelő Kft. látja el Bogár Anikó egyéni vállalkozó helyett.

A Társasházi törvény (Tht.) 2025.01.15-től hatályos módosítása alapján idén május 1-ig minden közös képviselő (intézőbizottsági elnök) köteles gondoskodni arról, hogy az általa kezelt társasházak vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba közös képviselőként bejegyzésre kerüljön; május 2-től csak ekként láthatja el jogszerűen a társasház ügyeinek intézését [Tht. 55/A. § (2) bekezdése és 64/A. §]. A közös képviselők nyilvántartásba vétele a társasház fekvése szerint illetékes földhivatal feladata. Az eljárásban az ügyfél nem a közös képviselő, hanem maga a társasház, ezért minden egyes társasház esetében külön-külön kell elvégezni a bejelentést. A nyilvántartásba vételi eljárásban a jogi képviselet kötelező. A nyilvántartásba vételi kérelemhez mellékelni kell a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési jegyzőkönyvet, továbbá a jogi képviselő meghatalmazását.

A kérelem benyújtását megelőzően ellenőriztük a megválasztási jegyzőkönyv adattartalmát és formai megfelelőségét [Tht. 39. § (1) és (2) bekezdések].

Fontos megjegyezni, hogy mind az e-papír, mind a papír alapú eljárás kizárólag addig elérhető, ameddig az új ingatlan-nyilvántartási törvény [2021. évi C. törvény] alapján hatályba nem lép a kötelező, újfajta elektronikus eljárás (ún. E-ING), amely alapjaiban változtatja meg az eddigi rendszert. Az E-ING hatálybalépésének időpontja nem egzakt, mert azt a vonatkozó jogszabály úgy határozza meg, hogy „az ötszázazredik végleges döntés meghozatalát követő 10. napon lép hatályba”, azonban a várható hatálybalépése előreláthatólag innentől számítva május hónapig mindenképpen bekövetkezik. Az E-ING kötelező alkalmazásával az eljáró jogi képviselő felelőssége még a korábbiakhoz képest is jelentősen megnő, továbbá számos plusz terhet ró a jogi képviselőkre az új rendszer (pl. kiegészítő felelősségbiztosítás megkötése stb.).

A bejegyzés díja kb. 45.000-80.000,- Ft + ÁFA / társasház!

Mindenképpen biztató hír, hogy ezen, közös képviselő nyilvántartásba-vételi eljárást elegendő egyetlen egyszer elvégezni társasházanként, és ezzel a dologgal soha többé nem kell foglalkozni. Ezzel szemben a –szintén 2025.01.15-től hatályos– Tht. 55/B. § (2) bekezdése szerinti beszámoló benyújtását minden évben kötelező lesz idéntől elvégezni (azaz már idén is), amely eljárásban a jogi képviselet szintűgy kötelező, és ennek külön ügyvédi díja van.

Összefoglalva tehát:

- idén május 1-ig bezárólag minden egyes társasháznál be kell jelenteni a közös képviselőt az ingatlan-nyilvántartásba,
- innentől kezdve minden évben (már idén is) be kell nyújtani a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót az ingatlanügyi hatósághoz (földhivatalhoz).

Jelen vannak: 3714/10 000 th

9/2025. 04.07.sz. Határozat

A közgyűlés 3714 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 1074 Budapest, Dohány utca 84. sz. Társasház közgyűlése (természetbeni cím: 1074 Budapest, VII. kerület, Dohány utca 84, belfterület hrsz 33735) az alábbi határozatot hozta:

Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető

Kovács Boglárka
Hitelesítő

Törökné Horváth
Andrea
Hitelesítő

A közgyűlés feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest, VII. kerület, belterület, 33735 hrsz alatt felvett, Budapest, VII. ker., Dohány utca 84 szám alatti Társasház (a társasházközösség neve: VII. kerület Dohány utca 84. Társasház; nyilvántartó hatóság a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály) törzslapjára a 2025. április 07. napján a 9/2025.04.07. sz. határozattal határozatlan időtartamra közös képviselővé választott Flamingó Társasházkezelő Kft. közös képviselőre vonatkozóan a közös képviselői tisztség keletkezésének és fennállásának a ténye bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg az alábbi adatok is bejegyzésre kerüljenek:

megválasztott közös képviselő:

- neve: Flamingó Társasházkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
- székhelye: 2014 Csobánka, Pataksor utca 3.
- cégjegyzékszám: 13-09-187017,
- adószáma: 24309444-1-13
- képviseletében eljár: Bogár Anikó ügyvezető önállóan
- nyilvántartó hatóság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróháza
- elektronikus levélcím: info@tarsashazak.com,
- telefonos elérhetőség: + 3630 687 87 47
- a megválasztott tisztségviselő tisztsége: közös képviselő
- a tisztség keletkezésének időpontja: 2025. máj
- a tisztség határozatlan időre jött létre, visszavonásig érvényes

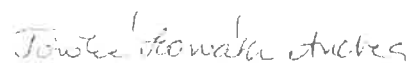
A Társasház közgyűlése egyúttal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A. § (1) és 55/B. § (1) bekezdése, továbbá 55/B. § (2) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) sz. Kormányrendelet alapján a Társasház képviseletében a szükséges bejelentéseket tegye, ennek keretében a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő adatainak bejegyzésére, későbbiekben a törlésére, megváltozására irányuló kötelezettségét teljesítse, a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót benyújtsa és ennek során teljes jogkörrel eljárjon Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya előtt azzal, hogy az eljárások lefolytatására ügyvéd vagy ügyvédi iroda részére megbízást jogosult adni, mivel az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárás jogi képviselő köteles. A társasházközösség a közös képviselő tisztsége keletkezésének ténye bejegyzéséhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, a bejegyzési engedélyt megadja.

6. Klíma kihelyezés általános szabályozása

Tulajdonos: Ezt már tavaly megbeszéltük és szavaztunk is róla.


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Kovács Boglárka
Hitelesítő


Törökné Horváth
Andrea
Hitelesítő