

1074. Budapest, Rottenbiller u. 10. sz. alatti Társasház (Hrsz:33571)
Kögyűlési jegyzőkönyv
Felvéve: 2025. április 15.

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült 2025. április 15-én 18:20 - kor a VII. ker. Rottenbiller u. 10. Társasház lépcsőházában tartott, megismételt közgyűlésen.

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok. A közös képviselő, Berta József, üdvözlí a megjelenteket, és bejelenti, hogy a megjelent tulajdonosok 34,31 % azaz (3431/10.000) tulajdoni hányadot képviselnek. A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

Napirendi pontok:

- 1, Levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető és két fő hitelesítő megválasztása, határozathozatal
- 2, Elszámolás 2024. év, határozathozatal
- 3, 2025. év költségvetési terv elfogadása, határozathozatal
- 4, Célbefizetés a tetőfelújításhoz, határozathozatal
- 5, Egyéb

1. napirendi pont: Levezetőelnök, jegyzőkönyv-vezető és két fő hitelesítő megválasztása, határozattal

1/2025.(04.15) határozat

34,31 % tulajdonhányad képviseletével a közgyűlés határozatképes

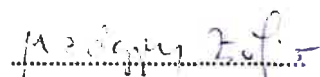
A közgyűlés **34,31 % IGEN** szavazattal, 0 % NEM és 0 % tartózkodás mellett, megválasztotta levezető elnöki tisztségére: Berta József - t

jegyzőkönyv – vezetői tisztségére: Berta József - t

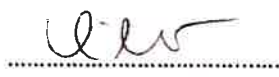
jegyzőkönyv hitelesítőknek: Medgyesy Zsófia Margit és Vilimi Mária tulajdonosokat választotta meg.

2. napirendi pont: Elszámolás 2024. év, határozathozatal

Izgalmas évet zártunk! Az éves víz-csatornadíj csökkent. Kiderült, hogy vannak, akik nem jelentik le a vízfogyasztásukat, ezért azt ideiglenesen a Társasháznak kell kifizetni. A Vízművektől 176.000 forintos jóváírást kapott a Társasház. Megúsztuk az évet, minimális tetőjavítással. A térfigyelő rendszert fel kellett újítani. Megszaporodtak a duguláskárok. Kaputelefon javítás, pincei fő elzárócsap kiépítése, kisebb vízvezeték hiba javítása. Költségvetés készíttatése a tetőfelújításhoz. A korábban beadott tetőfelújítási pályázatot elutasították, mert nem tudta a Társasház bemutatni az Önrészt a bankszámláján. Jó esély lett volna arra, hogy a gondnoki lakás eladása 2024. évben végig menjen, de sajnos nem így lett. A tetőfelújításra három árajánlat érkezett be, amit a közös tulajdon értékesítésével kapcsolatban frissíteni kell a kivitelezés és az új pályázat beadása előtt. Jogi szolgáltatásra eddig 249.424 forintot költöttünk. Az ALLIANZ Biztosító 80% - ban térítette a kárt a Társasháznak és a tulajdonosoknak közvetlenül, összesen.



jegyzőkönyv hitelesítő
Medgyesy Zsófia Margit



jegyzőkönyv hitelesítő
Vilimi Mária



jegyzőkönyv-vezető
Berta József



levezető elnök
Berta József

1074. Budapest, Rottenbiller u. 10. sz. alatti Társasház (Hrsz: 33571)

Közygylési jegyzőkönyv

Felvéve: 2025. április 15.

Egyik tulajdonos felvetette, hogy nem jó az elszámolás, mert az éves várható befizetés és a tényleges befizetés közötti különbözetnek kellene szerepelni a közös költség tartozások rovatban. A közös képviselő elmondta, hogy ez csak akkor lehetne így, ha minden tulajdonosnak az év elején nulla lenne az egyenlege. Az előző évi tartozásokat és túlfizetéseket tovább göngyöli a program. Ezért fordult elő 2022-ben, hogy az éves közös költség kötelezettséghez képest több volt a befizetés, és mégis volt közös költség hátraléka néhány tulajdonosnak.

2/2025.(04.15) határozat

34,31 % tulajdonhányad képviseletével a közgyűlés határozatképes

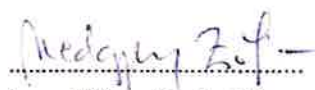
A közgyűlés **34,31 % IGEN** szavazattal, 0 % NEM és 0 % tartózkodás mellett, elfogadta a beszámolót.

3. napirendi pont: 2025. évi költségvetési terv elfogadása, határozathozatal

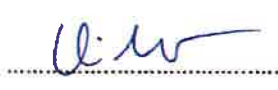
A 2025. évben, amennyiben végig megy az osztatlan, közös tulajdonú ingatlan eladása, akkor megnyílik az út a tetőfelújítás felé. A közös képviselő részletes tájékoztatást adott az eladás jelenlegi állásáról. A közgyűlés idejéig az ingatlan eladása nem realizálódott. Ez ügyben újabb közgyűlést kell majd összehívni. Az új közgyűlésen kell majd dönteni, hogy indul-e a Társasház a kerületi Önkormányzati Pályázaton, Fel kíván-e venni OTP hitelt, hogy a teljes tető felújításra kerüljön. Több forrásból kellene finanszírozni a felújítást. Padlástéri lakás eladásából származó bevétel, Önkormányzati Pályázati támogatás, OTP hitel, célbefizetés (4. napirendi pont) és a társasházi bankszámláról kiegészítés. OTP hitel felvételkor meg kell emelni a közös költséget a hitel törlesztő összegével. További problémát okoz a körfolyosók szegélyénél a beton kitöredezése, ahol alá tud ázni a folyosó. Néhány burkolati lap mozog. Az udvari esőcsatorna egy szakasza javításra szorul. A háztakarító az emelés fejében vállalja, hogy az évi két nagytakarításkor, magasnyomású mosóval kimossa a kukákat. A megbeszélés közben változott a tulajdonhányad. A költségvetés elfogadása előtt a célbefizetésről kell szavazni. A közös költség változatlan marad. A kintlévőségek miatt a közgyűlés 10% késedelmi kamatot vetne ki a tartozó tulajdonosra. A késedelmi kamat számolása 2025. május 01 – től indulna. Fizetési kötelezettség, minden hónap vége. A hátralékot a következő hónaptól számítják.

Vízórások közös költsége: 200 Ft / m2 / hó változatlanul

Vízóra nélküli lakások közös költsége: 315 Ft / m2 / hó változatlanul



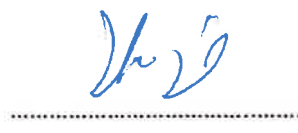
jegyzőkönyv hitelesítő
Medgyesy Zsófia Margit



jegyzőkönyv hitelesítő
Vilimi Mária



jegyzőkönyv-vezető
Berta József



levezető elnök
Berta József

1074. Budapest, Rottenbiller u. 10. sz. alatti Társasház (Hrsz: 33571)
Közgyűlési jegyzőkönyv
Felvéve: 2025. április 15.

3/2025.(04.15) határozat

41,16 % tulajdonhányad képviselével a közgyűlés határozatképes

A közgyűlés 41,16 % tulajdoni hányaddal elfogadja a 2025. évi költségvetési tervet a célbefizetéssel és a 10 % késedelmi kamattal együtt, 0 % tulajdoni hányad tartózkodott, és 0 % NEM szavazat volt.

4. napirendi pont: Célbefizetés a tetőfelújításhoz, határozathozatal

A célbefizetés megbeszélésénél vita alakult ki, hogy ingatlanokként egységesen 200.000 Forint legyen, vagy tulajdonhányad alapján osszák szét a 6.400.000 forint várható célbefizetés kötelezettségét. Ebben az összegben már a padlástéri lakás új tulajdonosa is benne van. Az Önkormányzatoknak 1-1 albetét alapján kell célbefizetést utalni. Tehát Önkormányzatokként 200.000 Forintot. A 9. albetét esetében, amely lakást három felé osztottak, lakrészenként kell megfizetni a 200.000 Forint célbefizetést. Így jön ki a 32 célbefizetés. (32 x 200.000)

* 4/2025(04.15)

3/2025.(04.15) határozat

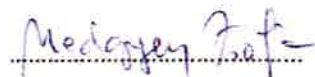
41,16 % tulajdonhányad képviselével a közgyűlés határozatképes

A közgyűlés 38,98 % tulajdoni hányaddal elfogadja az ingatlanonként egységesen megfizetendő célbefizetést a 2025. évi költségvetési tervben, a fenti részletezéssel. A célbefizetés határideje 2025. december 31.

0 % tulajdoni hányad tartózkodott, és 2,18 % NEM szavazat volt.

A közgyűlést a levezető elnök 20:08 órakor berekesztette.

Felhívom a kisebbségben maradt tulajdonostársak figyelmét, hogy a közgyűlési határozat meghozatalától számított 60 napon belül, írásos nyilatkozatban jelezhetik, hogy élnek-e, a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.



jegyzőkönyv hitelesítő
Medgyesy Zsófia Margit



jegyzőkönyv hitelesítő
Vilimi Mária



jegyzőkönyv-vezető
Berta József



levezető elnök
Berta József