

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2025. április 09. napján 17,30 órakor a 1075 Budapest, Marek J. u. 5. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Marek J.5. fsz.-i előtér

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 09. napjának 17,30 órájára összehívott közgyűlés 3150/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével nem határozatképes.

A második időpontra meghirdetett közgyűlés 2025. április 09. 17,45 órakor a megjelentek tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

1. Napirendi pont

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

A közgyűlés 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.09.).1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2024. (04.09.). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Sótér Istvánné és Szabó Henrietta tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőknak.

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.

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. évről vonatkozó költségvetés tervezetét.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy a társasháznak jelenleg 801.013,-Ft kintlévősége van, amelyet a tulajdonosi tartozások képeznek, azok behajtásáról intézkedett.

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 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2024. (04.09.)3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-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 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.09.).4.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-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 emelésére a 2025. évben szükség van. A vízőrával rendelkező ingatlanok közös költség összege **265,-Ft/m²/hó**, vízőrával nem rendelkező ingatlanok közös költség összege 356,-Ft—54,-Ft (vízdíj megtakarítás) = **302,-Ft/m²/hó**.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az elektromos hálózat felújításnak a folytatására, a tető felújítására, függőfolyosó további felújítására is szükséges pénzt gyűjteniük a tulajdonosoknak. A közös képviselő várja a közös költség mértékének a meghatározására a javaslatokat. A közös képviselő elmondja, hogy a tulajdonosok által elfogadott közös költség évről-évre csak a társasház üzemeltetésére és kisebb javítási munkák elvégzéséhez elegendő. Az elektromos hálózat további felújítása szükséges.

A közös képviselő évek óta javasol megoldásokat a felújítási munkálatok anyagi finanszírozási megoldására. Önerő nélkül pályázni sem lehet. A közös költség további emelésére nincs javaslat.

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

A közgyűlés 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.09.).5.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetet, így **2025. április 01-től** a közös költség összege vízőrával rendelkező ingatlanok esetén **265,-Ft/m²/hó**, vízőrával nem rendelkező ingatlanok esetén 356,-Ft—54,-Ft (vízdíj megtakarítás) = **302,-Ft/m²/hó**.

4. Napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák és annak finanszírozásának (célbefizetés) megtárgyalása szükséges határozathozatal. (ütemezett elektromos-hálózat felújítás)

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a részlegesen végzett elektromos hálózat felújítás folytatására bekért árajánlat összege 5.682.465,-Ft, ez az 5. méretlen elektromos felszálló vezetékek cseréjére vonatkozik. A társasház jelenlegi megtakarításai nem fedezik teljes mértékben a költségeket, ezért a fennmaradó összeg biztosítására 3.000.000 Ft összegű célbefizetés szükséges. A közgyűlés döntése értelmében a célbefizetés összegét a tulajdonostársak 3 havi egyenlő részletben vagy egy összegben kötelesek teljesíteni 2025. 09. 30-ig.

A közös képviselő tájékoztatta a jelenlévőket a társasház további felújítási igényeiről is (tető, függőfolyosó, elektromos hálózat más szakaszai), és felhívta a figyelmet arra, hogy a munkák elvégzéséhez további anyagi forrásokra lesz szükség. Amennyiben a tulajdonostársak nem biztosítják a fedezetet, a közös képviselő nem tud felelősséget vállalni az ebből eredő károkért, illetve a munkák elmaradásáért.

A közgyűlés 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.09.).6.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy a társasház folytatja az **elektromos hálózat ütemezett felújítását**, amely során az 5. méretlen elektromos felszálló vezetékek cseréjére történik meg. A munkálatok teljes költsége 5.682.465,-Ft.

A közgyűlés 1494/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. (Az önkormányzat, 1656/10000 későbbi időpontban, testületi ülésen dönt)

2025. (04.09.).7.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (1494/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy a fenti munka fedezetére a társasház megtakarításai mellett 4. 3.000.000 Ft összegű célbefizetést ír elő. A célbefizetés teljesítése egyenlő részletben vagy egy összegben történik 2025. szeptember 30.napjáig.

5. Számvizsgáló bizottsági tagok megválasztása

A tulajdonosok közül Szabó Henrietta tulajdonos vállalta a számvizsgáló bizottsági tagságot. **BETIKSZ TEAM KFT.**
1075 Budapest, Károly krt. 25.
Adószám: 22774059-2-42

A közgyűlés 3150/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2025. (04.09.).8.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (3150/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy elfogadja Szabó Henrietta tulajdonost számvizsgáló bizottsági tagnak.


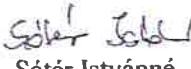
6. Napirendi pont

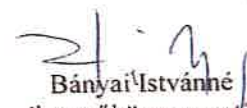

2025.évi önkormányzati pályázaton történő részvétel, határozathozatal.

A közgyűlés ebben a napirendi pontban nem hozott határozatot.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 20:20 perckor lezárásra került.

Leírva: 2025. április 09. napján


Bányai Istvánné
(levezető elnök)

Sótér Istvánné
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Bányai Istvánné
(jegyzőkönyvvezető)

Szabó Henrietta
(jegyzőkönyv hitelesítő)