



ARANY HÁZ BETÉTI TÁRSASÁG  
Iroda: 1078. Budapest Hernád u. 32  
T:341-66-22

### Jegyzőkönyv

készült a Bp. VII. ker. Wesselényi u. 60. sz. Társasház, 2019. január 24. –én 17<sup>10</sup> órától  
az Arany Ház helyiségében (VII. ker. Hernád u. 32.) tartott  
elszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak a jelenléti ív alapján:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Magántulajdonosok: | 1509/10000 th |
| Önkormányzat:      | 1100/10000 th |
| Összesen:          | 2609/10000 th |

A közös képviselő megállapítja, hogy az ismételt közgyűlés határozatképes, a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a mellékelt jelenléti ív tartalmazza.

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

#### 1/2019 sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan Kovács Jenőt levezető elnöknek, Fürst Zsuzsanna tulajdonost és Rácz István tulajdonosokat hitelesítőkné, Kovács Erzsébetet jegyzőkönyvvezetőnek választotta meg.  
2609/10000 Igen                      0/10000 Nem                      0/10000 Tartózkodás

1. Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal
2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal
3. 2018. évi elszámolás megtárgyalása, határozathozatal
4. 2019. évi költségvetési terv megtárgyalása, LTP kiutalása, határozathozatal
5. Airbnb lakás kiadás megtárgyalása, határozathozatal
6. Számvizsgáló Bizottság választása, határozathozatal
7. Fsz. 3. lakásba klíma felszerelésének megtárgyalása, határozathozatal

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

#### 2/2019. sz. Határozat

**A közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.**  
2609/10000 Igen                      0/10000 Nem                      0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök ismerteti a tulajdonosokkal a 2018. évi pénzügyi kimutatásokat, a tulajdonosi befizetéseket-egyenlegeket, költség nemenkénti kiadásokat tartalmazó kimutatásokat.

Beszámol arról, hogy a Pajti lakás közös költség tartozása ügyében indult végrehajtási eljárás keretében a végrehajtó az értékbecslést megküldte, kértük az ingatlan árverezését

Az év végi ellenőrzésnél kiderült, hogy 4 albetétet (1,4,14,21) a Vízművek vízóra hitelesség lejáratára miatt törölt a vízszámláról, ezért vízóra nélkülivé minősítettük. Az így keletkezett közös költség tartozás növekmény 383.500,-Ft

A levezető elnök beszámol a tulajdonosoknak a 2018. évi karbantartási, javítási kiadásokról, a biztosítási kártérítésekről.

Tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy egy decemberi 17.-i dugulásként észlelt csatornavezeték csőtörés következtében elkerülhetetlenné vált a csatorna alapvezeték cseréje. A 64 fm csatornakiváltás elvégzésre került. A korábban talajszint alatt vezetett csatornát a kivitelezési költségek csökkentése és a könnyebb karbantarthatóság okán függesztett, szabadon szerelt vezetékre cseréltettük. az Önkormányzat tulajdonában lévő pincehelység területén további nyomvonal vizsgálatok szükségesek, ezek folyamatban vannak. A munkálatokban részt vett a Fővárosi Csatornázási művek is, új utcai bekötés létesült. A munkálatok finanszírozást 2019 évben kell megoldani.

Válaszol a tulajdonosok kérdéseire. A postaládák cseréje 2018. évben megtörtént.

A tulajdonosok jelzik, hogy a zöldséges üzlet és a COOP a kukát és a kukák körüli teret telerakják a göngyölegükkel. Tekintettel arra, hogy ez nem kommunális hulladék ennek elszállítására külön szerződést kell kötniük. A képviselet szólítsa fel őket a szerződéskötésre, és kérje be az FKF-el kötött külön szerződéseiket.

A Számvizsgáló Bizottság a korai közgyűlési időpont miatt a számlákat és könyvelést még nem tudta átnézni, javasoljuk, hogy hatalmazzák fel a számvizsgáló bizottságot arra, hogy azok ellenőrzése után az elszámolást a társasház nevében és helyett elfogadja.

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

**3/2019. sz. Határozat**

**A közgyűlés felhatalmazza a Számvizsgáló Bizottságot, hogy amennyiben a számlák átnézésénél mindent rendben talál, a 2018 évi elszámolást elfogadja és az Arany Ház Bt.-nek a felmentvényt megadja.**

**2609/10000 Igen**

**0/10000 Nem**

**0/10000 Tartózkodás**

A lévezető elnök ismerteti a tulajdonosokkal az Arany Ház Bt által elkészített 2019. évi költségvetési tervet. A Társasház LTP megtakarítási időszaka lejárt, áprilisban várható a kiutalása, melyből a csatorna cseréjét finanszíroznák.

Fentiek alapján az üzemeltetéshez és a felújítási munkákhoz szükséges közös költség 2019. január 1.-től a vízórával rendelkezőknek változatlanul 225.-Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízórával nem rendelkezőknek 355.-Ft/m<sup>2</sup>/hó.

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

**4/2019. sz. Határozat**

**A közgyűlés megszavazta, hogy 2019. január 1.-től a közös költség a vízórával rendelkezőknek 225.-Ft/m<sup>2</sup>/hó, a vízórával nem rendelkezőknek 390.-Ft/m<sup>2</sup>/hó. A közös költség 40.-Ft/m<sup>2</sup> felújítási alapképzést tartalmaz.**

**A közgyűlés kéri a 11773999-23122022 LTP számla megtakarításának kiutalását, melyet a Társasház közös tulajdonát képező utcai attika csatorna cserére és gerenda javításra és a pincei csatorna alapvezeték cseréjére kívánnak felhasználni. A közös képviseletet ellátó Arany Ház Bt. mandátumát megerősíti és felhatalmazza Kovács Jenőt, a cégjegyzésre jogosult képviselőjét, a szükséges dokumentumok benyújtására és ezzel kapcsolatos ügyintézésre.**

**2609/10000 Igen**

**0/10000 Nem**

**0/10000 Tartózkodás**

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

**5/2019. sz. Határozat**

**A közgyűlés úgy határozott, hogy a pincei csatorna alapvezeték cseréjét 1.400.000,-Ft célbefizetésből finanszírozzák. A célbefizetést tulajdoni hányad alapján (140.-Ft/th), 3 hónap alatt, 2019. február 1.-től, 2019. április 30.-ig fizetik be.**

**1509/10000 (57,8%) Igen**

**1100/10000 (42,2%) Nem**

**0/10000 Tartózkodás**

A lévezető elnök elmondja, hogy gyakoriak a megkeresések, hogy az airbnb típusú lakáskiadást engedélyezi-e a társasház. Kéri a tulajdonosokat, hogy szavazzanak, hogy mi a társasház véleménye erről. A lehetőségek, hogy az elkövetkezendőkben megtilthatják újabb lakás létesítését, vagy kéri, hogy minden alkalommal írásos szavazással döntsenek, emelhetik akár duplájára a közös költséget.

Bucskó Éva (Önkormányzat) elmondja, hogy az Önkormányzat álláspontja szerint a tulajdonos szabadon gazdálkodhat a tulajdonában, ha az esetlegesen okozott károkat megtérítik és dupla közös költség legyen meghatározva.

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

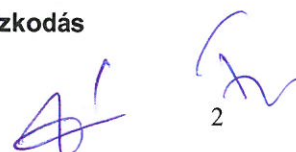
**6/2019. sz. Határozat**

**A közgyűlés úgy határozott, hogy a társasházban az üzleti tevékenységet végző ingatlanoknak a mindenkor közös költség kétszeresét kell fizetni.**

**2609/10000 Igen**

**0/10000 Nem**

**0/10000 Tartózkodás**





**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

**7/2019. sz. Határozat**

**A közgyűlés úgy határozott, hogy új rövid távú (airbnb) lakáskiadáshoz a társasházban nem járulnak hozzá.**

**2609/10000 Igen**

**0/10000 Nem**

**0/10000 Tartózkodás**

A levezető elnök elmondja, hogy lakás eladások következtében Fürst Zsuzsanna tulajdonos maradt az egyedüli Számvizsgáló Bizottsági tag. Tekintettel az alacsony részvételre ezt a napirendi pontot elnapolják.

A fsz. 3 lakás tulajdonosa klímát szeretne szereltetni a lakásába. A kültéri egység elhelyezése egy, a Rejtő J. u.-i falmélyedésbe kerülne.

**A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2609/10000 th**

**8/2019. sz. Határozat**

**A közgyűlés engedélyezi a fsz 3 lakásban a kérés szerint a klíma felszerelését**

**2609/10000 Igen**

**0/10000 Nem**

**0/10000 Tartózkodás**

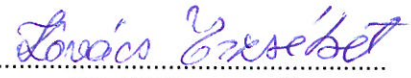
Mivel más kérdés nem merült fel, az elnök megköszönve a tulajdonosok közreműködését, a közgyűlést 18<sup>30</sup> perckor berekeszti.

Kmf.

  
.....  
hitelesítő

  
.....  
levezető elnök

  
.....  
hitelesítő

  
.....  
jegyzőkönyv vezető