

## Jegyzőkönyv

**Felvéve:** 2022. május 06-án 18:15 órakor a Budapest, VII. ker. Vörösmarty utca 4/a. Társasház épületében.

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint **2.748/10.000 tulajdoni hányad**

Szabó Henrietta közös képviselő

**Tárgy:** Budapest, VII. ker. Vörösmarty utca 4/a. alatti társasház, meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlés.

A közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első szabályszerűen meghirdetett megismételt közgyűlés 2022. május 6-án 18:00 órakor 27,48%-os jelenléttel határozatképtelen.

A közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy a szabályszerűen meghirdetett megismételt közgyűlés 2022. május 6-án 18:15 órakor 31,03%-os jelenléttel tulajdoni hányadra való tekintet nélkül határozatképes.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok és meghatalmazottak névsorát a jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti ív tartalmazza.

### Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.
2. Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.
3. 2019. évi és 2020. évi elszámolás helyesbítése. Határozathozatal.
4. 2021. évi elszámolás megbeszélése, pénzügyi beszámoló elfogadása. Határozathozatal.
5. 2021. évi rezsicsökkentés pénzügyi megtakarításának felhasználása. Határozathozatal.
6. Vízdíj elszámolás 2019. 2020. 2021. év megbeszélése. Határozathozatal.
7. Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt pályázaton való indulás megbeszélése.
8. Célbefizetés megbeszélése, összegének meghatározása. Határozathozatal.
9. 2022. évi költségvetés megbeszélése, elfogadása. Határozathozatal.

### 1.sz. napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.

A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok 31,03%-nak jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő személyekre.

### 1/2022.(05.06.) Határozat

A közgyűlés 31,03% igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett Szabó Henriettát levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, Göblyös Gabriellát, valamint Bocsó Zsófiát hitelesítőkné választja meg.

### 2.sz. napirendi pont

Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal

A levezető elnök javasolja a napirendi pontok elfogadását.

### 2/2022.(05.06.) Határozat

A közgyűlés 31,03 % igen és 0% nem és 0% tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

### 3. sz. napirendi pont

2019 évi és 2020. évi elszámolás helyesbítése. Határozathozatal

A 2021. decemberében tartott közgyűlésen megbeszéltek szerint a Társasház újra könyvelése 2019. január 1-től megtörtént, amely az alábbi hibákat, hiányosságot tárta fel:

A táblázatban sárgával jelölt sorok tartalmazzák a számszaki hibákat.

2019. év nyitóegyenlege

Üzemeltetési számla: 932.493.-

Fundamenta számla: 646.651.-

Házi pénztár: 2.018.-Ft

Társasház vagyona: 1.581.162.-

2019. év záróegyenlege

Üzemeltetési számla: 948.078.-

Fundamenta számla: 897.476.-

Házi pénztár: 48.-Ft

Társasház vagyona: 1.845.602.-

A 2019. évi elszámolás és 2020. évi költségvetés táblázat 5 oszlopot tartalmaz. Az 1. oszlop a 2019.évi terv, a 2. oszlop tartalmazza azokat az adatokat, amelyeket a 2020-ban tartott elszámoló közgyűlésen Nagy Éva készített. Azon közgyűlésen a "2019 évi tény" oszlopban kizárólag a 2019.06.01. és 2019.12.31. közötti időszakra vonatkozó összegek szerepelnek.

2019. Gál Bt és Lorand-Lak Kft iratanyag átadásánál a Gál Bt. átadott egy lezárt borítékban 50 Ft-ot házipénztárként. Ez az adat nem szerepel a 2019. évi pénztár nyitó, illetve záró egyenlegében sem.

A Fundamenta lakástakarék számla nyitóegyenlegéről nincs adat, és nem történt átvzetés 2019.06.01.-2019.12.31. időszakban, továbbá nem került átírásra a Lorand-Lak Kft nevére, így kivonatok sem érkeztek a kezelésük alatti időszakban.

A teljes évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat a 4. oszlop tartalmazza. Az 5. oszlop a 2020. évi tervet tartalmazza. Ebben az időszakban 116.000.-Ft-tal több közös képviselési díj került kifizetésre.

#### **2020. év helyesbítése:**

Ebben a táblázatban szintén sárga jelöléssel tüntettem fel az eltéréseket.

#### **2020. év nyitóegyenlege**

Üzemeltetési számla: 948.078.-

Fundamenta számla: 897.476.-

Házi pénztár: 48.-

Társasház vagyona: 1.845.602.-

#### **2020. év záróegyenlege:**

Üzemeltetési számla: 44.248.-

Fundamenta számla: 1.467.476.-

Pénztár: 48.-

Társasház vagyona: 1.511.772.-

A költségek között a "papírirószer, fénymásolás" magas összege abból ered, hogy a Lorand-Lak Kft negyedévente kiállított egy erre vonatkozó számlát, amely nem tudni mit takar.

A házipénztárra vonatkozó, összesen 164.228.-Ft összegű a készpénzes számlák másolata 2022. márciusában a 3. iratanyagátadáson átadásra kerültek. Ezeket a számlákat Nagy Éva elmondása szerint a könyvelő elvesztette, az elszámoló közgyűlésen, ezért nem adott számat erről. A számlák szakipari munkák, amelyet a Lorand-Lak Kft végzett.

2020-ban a Társasház által 2019-ben megválasztott Lorand-Lak Kft megszűnt. Egy új, rövidített nevén szintén Lorand-Lak Kft kezelte tovább a társasházat.

#### **3/2022. (05.06.) sz. Határozat**

**A közgyűlés 31,03% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2019. évi és 2020. évi elszámolás helyesbítését elfogadja.**

#### **4.sz. napirendi pont**

**2021. évi elszámolás megbeszélése, pénzügyi beszámoló elfogadása. Határozathozatal.**

#### **2021. év nyitóegyenlege**

Üzemeltetési számla: 44.248.-

Fundamenta számla: 1.467.476.-

Pénztár: 48.-

Társasház vagyona: 1.511.772.-

A Lorand-Lak Kft. előleget fizetett ki magának a társasház üzemeltetési számlájáról, feltételezhetően utólagos elszámolásra. Ez, mint a 2019. évi elszámolásban is látható, többször elfordult. A "könyvelő" 2021. október havi díja 2022. áprilisig nem került kifizetésre, mivel az október havi könyvelési anyag, a záróegyenlegek, analitikák és az eredeti számla sem kerültek átadásra.

A Társasház biztosítása határidőn túl fizetett díj miatt megszűnt, a könyvelésben többszörös befizetés és a Biztosító részéről ennek visszautalásai szerepelnek. 2021.júniusától rendszeresen fizetett Aegon Társasházi biztosítással rendelkezik az épület. A közüzemi számlák fizetésével is folyamatos gondok voltak, szinte nem volt olyan hónap, amikor határidőre történt volna a teljesítés.

2021.09.30. lejárt a Fundamenta megtakarítás, illetve ugyanezen dátummal a felvett hitel is. Miután a hitel nem került határidőn belül kifizetésre, az egyösszegű végtörlesztésre nem volt fedezet, így a törlesztés befejezése 2022. márciusra módosult.

#### **2021. év záróegyenlege**

Üzemeltetési számla: 146.866.-  
Fundamenta számla: 1.937.033.-  
Fundamenta hiteltartozás: 216.500.-Ft  
Házi pénztár: 48.-Ft

#### **4/2022. (05.06.) sz. Határozat**

A közgyűlés 31,03% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2021. évi elszámolást elfogadja, a Szabó Henrietta közös képviselő részére a felmentvényt megadja.

#### **5.sz. napirendi pont**

**2021. évi rezsicsökkentés pénzügyi megtakarításának felhasználása. Határozathozatal.**

A Társasház 2021 évben összesen 177.631.- Ft összeget takarított meg. A rezsicsökkentésből származó megtakarítást felújítási, karbantartási munkákra kívánja fordítani.

#### **5/2022. (05.06.) sz. Határozat**

A közgyűlés 31,03% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2021. évi rezsicsökkentésből származó 177.631.-Ft megtakarítását karbantartásra kívánja fordítani.

#### **6. sz. napirendi pont**

**Vízdíj elszámolás 2019. 2020. 2021. év megbeszélése. Határozathozatal.**

A vízőrával nem rendelkező albetétek m<sup>2</sup> x 100.-Ft, ezt szorozva 12 hónappal, majd a ténylegesen elfogyasztott víz-csatorna díj kivonásra került az összegből. A számítások után a vízdíj visszatérítés/jóváírás mértéke az alábbiak szerint alakul:

2019. A vízőra nélkülieknek összesen: 291.561.-Ft összeg jár vissza 833 m<sup>2</sup>-rel számolva.

2020. A vízőra nélkülieknek összesen: 421.160. - Ft jár vissza.

2021. (908 m<sup>2</sup> a vízőra nélküli Önkormányzati pince lejárt vízőrája miatt)

A vízőra nélkülieknek összesen: 401.368.-Ft jár vissza.

A túlfizetés visszautalása nem lehetséges, közös költség jóváírásként elszámolható.

#### **6/2022.(05.06.) sz. Határozat**

A közgyűlés 31,03% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt a vízdíj elszámolásból visszajáró összeget a vízőrával nem rendelkező albetéteknek jóváírja. 2019-2020 évre 855.-Ft/m<sup>2</sup>-t, 2021. évre vonatkozóan 442.-Ft/m<sup>2</sup>-t, összesen: 1.297.-Ft összeget.

#### **7. sz. napirendi pont**

**Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt pályázaton való indulás megbeszélése.**

Járfás Lilla javaslatára, ezt a napirendi pontot megbeszélés céljából betettük. A Társasház anyagi helyzete jelenleg csak akkor teszi lehetővé a pályázaton való indulást, ha az ehhez szükséges fedezet a rendelkezésre áll. A Fundamenta megtakarítás ebben az esetben lehívható, de célbefizetéssel ki kell egészíteni. A közgyűlésen résztvevő tulajdonosok 2022. évben nem szeretnének pályázaton indulni, emiatt új közgyűlés összehívását nem kéri.

#### **8. sz. napirendi pont**

**Célfizetés megbeszélése, összegének meghatározása. Határozathozatal.**

A teljes visszajáró vízdíjat kellene előírní célbefizetésként.

A célbefizetéssel a fizetésképtelenség elkerülése a cél. Az elmúlt hónapokban látványosan nőtt a Társasház üzemeltetési számláján lévő összeg, de ez még nem teszi azt lehetővé, hogy elkerüljék a célbefizetést. Ennek előírása nélkül nem lesz képes biztonságosan üzemelni a Társasház. Abban az esetben, ha a vízdíjből származó túlfizetésüket a vízőrával nem rendelkező lakások tulajdonosai igénybe vennék a vízőrás lakások által fizetett közös költség kevés lenne az üzemeltetési költségek fedezésére. Miután a visszajáró összeg és a célbefizetés összege ugyanaz, a vízőra nélkülieknek semmit sem kell fizetni. A vízőrás lakások a közgyűlés által meghatározott mértékben 2022. december 31-ig bezárólag egyösszegben vagy részletekben megfizetik.

Polgár Zsolt az Önkormányzat képviselőjeként jelzi a közös képviselő felé, hogy nincs felhatalmazása ekkora összegben a többségi tulajdonosokkal szavazni, ez PKB hatásköre.

#### **7/2022.(05.06.) sz. Határozat**

A közgyűlés 16,38 % tulajdoni hányad igen, 14,65% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a célbefizetés összege a vízdíj túlfizetésből visszajáró 1.297.-Ft/m<sup>2</sup>. Ezt az összeget 2022. december 31-ig a Tulajdonosok a társasház üzemeltetési számlájára befizetik.

#### 9. sz. napirendi pont

##### **2022. évi költségvetés megbeszélése, elfogadása. Határozathozatal**

A Lorand-Lak kft-nek ügyvédi felszólítás februárban elküldésre került, mivel nem adta át az iratanyagokat hiánytalanul 2022.02.10.-ig bezárólag sem, illetve felszólítottuk a 537.588 Ft, számlával való leigazolására, vagy az összeg hiánytalan visszafizetésére, amely 373.360.- (előleg kifizetésből) és 164.228, - (házipénztár) tevődött össze. Az ügyvédi felszólításra reagált.

2022. márciusban számlával a 164.228.-Ft-ot Nagy Éva leigazolta, valamint 269.380.-Ft-ot az iratanyag átadásnál átadott, amely a Társasház üzemeltetési számlájára, az 50.-Ft házi pénztárral együtt befizetésre került. A fennmaradó 103.980.-Ft összeg a régi, már 2 éve megszűnt Lorand-Lak Kft ideje alatt került kifizetésre a Társasház számlájáról.

A vízőra nélküli lakások vízdíj túlfizetése miatt a közösköltségét csökkenteni kell 365.-Ft/m<sup>2</sup>/hó-ra.

A 2 év újrakönyvelésére (2019.-2020. év) 135.000 Ft-os összeg került betervezésre, ebből 65.000.-Ft volt a könyvelési program bérleti díja és 70.000.-Ft (1 havi képviseleti díj) a munkadíja.

Késedelmi kamatra 10.000 Ft összeget terveztem be, miután a Díjbeszedő számlái határidőn túl kerültek kiegyenlítésre 2021 évben. Az aktuális havi számlák még mindig a Díjbeszedő Faktor költségével terhelve vannak.

#### 8/2022. (05.06.) sz. Határozati javaslat

A közgyűlés 31,03% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2022. évi költségvetést elfogadja. A vízőrával rendelkező lakások közös költsége 300.-Ft/hó/m<sup>2</sup>, a vízőrával nem rendelkező lakások 365.-Ft/hó/m<sup>2</sup> fizetnek meg 2022. június 01. napjától kezdődően. A Társasház a Lorand-Lak Kft-vel szembeni 103.980.-Ft követelését elengedi, a behajtás érdekében jogi lépéseket nem tesz.

Többi napirendi pont és hozzászólás nem lévén a levezető elnök a közgyűlést 19:33 órakor bezárja, és megköszöni a jelenlévő tulajdonosok részvételét.

  
levezető elnök

kmf.

  
jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyvhitelesítő



jegyzőkönyvhitelesítő

