

## Jegyzőkönyv

**Felvétel:** 2023. április 28-án 18:15 órakor a Budapest, VII. ker. Vörösmarty utca 3/a. Társasház épületében.

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint 47,46% tulajdoni hányad  
Szabó Henrietta közös képviselő

**Tárgy:** Budapest, VII. ker. Vörösmarty utca 3/a. sz. alatti társasház, meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

A közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első szabályszerűen meghirdetett közgyűlés 2023. április 28-án 18:00 órakor 30,71 %-os jelenléttel határozatképtelen.

A megismételt közgyűlés 2023. április 28-án 18:15 órakor a tulajdoni hányadtól függetlenül 47,46%-os jelenléttel határozatképes.

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

### Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.
2. 2022. évi elszámolás megbeszélése. Határozathozatal.
3. 2022. évi rezsicsökkentés pénzügyi megtakarításának felhasználása. Határozathozatal.
4. Célbefizetés előírása Budapest Főváros Erzsébetváros Önkormányzata részére. Határozathozatal.
5. Lépcsőház festésére kapott árajánlatok megbeszélése, kivitelező kiválasztása. Határozathozatal.
6. 2023. évi költségvetés megbeszélése, elfogadása. Határozathozatal.
7. Bankszámla feletti rendelkezési jog megváltoztatása. Határozathozatal.

### 1.sz. napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok 47,46%-nak jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

### 1/2023.(04.28.) Határozat

A közgyűlés 47,46% igen és 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett Szabó Henriettát levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Bódis Anitát, valamint dr. Gyulai-Gaál Viktort hitelesítőkné választja meg, a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

### 2. sz. napirendi pont

2022. évi elszámolás megbeszélése, elfogadása. Határozathozatal

2022. év nyitóegyenlege

Üzemeltetési számla:	5.092.848,-
Fundamenta számla:	1.929.864,-
Fundamenta új számla:	975.325,-
Társasház vagyona:	7.998.037,-

2022 évben a Társasház összes bevétele, mely tulajdonosi befizetésből, bankkamatból, biztosítási kártérítésből, hitel folyósításból és vízdíj visszatérítésből származott 15.674.827,-Ft az összes kiadása 16.722.088,-Ft. A tulajdonosi túlfizetés 2021.12.31-én 682.143,-Ft, az összes tulajdonosi tartozás 1.729.782,-Ft. A 2022. évi tervhez képest nincs jelentős eltérés, a bevételeknél nagyságrendileg 200.000,-Ft-tal folyt be kevesebb a tervezettnél. A lépcsőház világítás felújítása áttevődött 2023 évre, a karbantartási költség is nagyságrendileg 500.000,-Ft-tal kevesebb lett a tervezettnél. A méretlen elektromos hálózat felújítás befejeződött, az Eon részére az átadás megtörtént, a kivitelező vállalási díja kifizetésre került. A társasház vagyona tárgy évben 1.047.261,-Ft-tal csökkent.

2022. év záróegyenlege

Üzemeltetési számla:	5.260.496,-
Fundamenta számla:	1.690.280,-
Társasház vagyona:	6.950.776,-

#### 2/2023. (04.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 47,46% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (52,54% tulajdoni hányad nincs jelen) úgy dönt, hogy a 2022. évi elszámolást elfogadja. A közös képviselő részére a felmentvényt megadja, ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

#### 3.sz. napirendi pont

**2022. évi rezsiesőkkentés pénzügyi megtakarításának felhasználása. Határozathozatal.**

A Társasház 2022 évben összesen 128.115,- Ft összeget takarított meg. A rezsiesőkkentésből származó megtakarítást felújítási, karbantartási munkákra kívánja fordítani.

#### 3/2023. (04.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 47,46% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (52,54% tulajdoni hányad nincs jelen) úgy dönt, hogy a 2022. évi rezsiesőkkentésből származó 128.115,-Ft megtakarítását az elektromos hálózat felújítására kívánja fordítani.

#### 4. sz. napirendi pont

**Célfizetés előírása Budapest Főváros Erzsébetváros Önkormányzata részére. Határozathozatal.**

A 2023. február 20-án eladásra került közös tulajdonból származó vételár Önkormányzatra eső részét 414.743,-Ft-ot a Vevők az Önkormányzatnak átutalták. Miután a befolyt vételár 100%-át a Társasház felújításra fordítja, emiatt az Önkormányzatot közgyűlési határozatban kell kötelezni a 414.743,-Ft célfizetés megfizetésére.

Az Önkormányzat meghatalmazottja, Frondron Éva jelzi, hogy ebben a napirendi pontban az Önkormányzat a szavazásnál nem vehet részt.

#### 4/2023. (04.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 35,12% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (64,88% tulajdoni hányad nincs jelen) úgy dönt, hogy Budapest Főváros Erzsébetváros Önkormányzatának 414.743,-Ft összegű célfizetést előír. A célfizetést legkésőbb 2023. november 01 napjáig bezárólag a Társasház OTP Banknál vezetett 11707024-20402332 számlájára a köteles teljesíteni.

#### 5.sz. napirendi pont

**Lépcsőház festésére kapott árajánlatok megbeszélése, kivitelező kiválasztása. Határozathozatal.**

A beérkezett árajánlatok a meghívó mellékletét képezték. Mindhárom árajánlat műszaki tartalma azonos. Tartalmazzák az olajfesték lekaparását, glettelést, festést, szükség szerinti állványozást. Az árajánlatok a kapualjra és a fölépcsőházra vonatkoznak. Bódis Anita a ZOOM Öknyomda Kft munkáját ismeri, emiatt 9,04%-kal rájuk szavaz. 38,42% Kovács Tibor által készített - Kovács Olívia e.v. árajánlatát fogadja el.

Jelenlévő tulajdonosok megállapodnak abban, hogy a lépcső alatti részt leválasztják takarítóhelyiségnek. A leválasztott rész hosszát úgy határozzák meg, hogy a 8-as létrát be lehessen oda tenni. Megállapodnak abban, hogy a régi postaládákat a festés után nem helyezik vissza, vesznek újat maximum 400.000,-Ft értékben, úgy, hogy a földszinti lakások postaládáit szintén a kapualjban helyezik el.

#### 5/2023. (04.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 38,42% tulajdoni hányad igen, 9,04% tulajdoni hányad nem, 0% tulajdoni hányad úgy dönt, hogy Kovács Olívia egyéni vállalkozó árajánlatát elfogadja. Felhatalmazza a közös képviselőt a szerződés megkötésére. Új postaládákat maximum 400.000,-Ft értékben vásárolhat a közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyeztetve.

#### 6.sz. napirendi pont

**2023. évi költségvetés megbeszélése, elfogadása. Határozathozatal**

A 2023. évi költségvetés változatlan közös költséggel került kiszámításra. A lépcsőház világítás április hónapban történik, mivel az eladásra került földszinti mosókonyhát, valamint KWC-t a mért hálózatról le kell kötni.

Ezt követően kerülhet sor a kapualj és lépcsőház festésére. A 3. emeletet állványozni kell, a munkálatok alatt a 3. emeleti lakásokat a hátsó lépcsőház felől lehet majd megközelíteni. A felújítási munkák kb. 6,3 M Ft-ot tesznek ki. Előre nem látható, hogy a festék lekaparása közben van-e olyan rész, ahol a vakolatot is le kell verni. Ezzel előre kalkulálni nem lehet. A festés után a régi elgörbitett megrongált postaládákat nem lenne célszerű visszarakni. Mindenképp javaslom, hogy minden albetét a festés után kapjon egy új postaládát. Az üzemeltetéshez szükséges költségekre 3,8 M Ft. általános karbantartásra 1,5 M Ft lett tervezve.

A várható záróegyenleg az üzemeltetési számlán, 4,4 M Ft. a Fundamenta megtakarítási számlán cc. 2,5 M Ft.

**6/2023. (04.28.) sz. Határozat**

A közgyűlés 47,46% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (52,54% tulajdoni hányad nincs jelen) úgy dönt, hogy a 2023. évi költségvetést elfogadja. A vízőrával rendelkező lakások közös költsége 386.- Ft/hó/m<sup>2</sup>, a vízőrával nem rendelkező lakások pedig 400.-Ft/hó/m<sup>2</sup> fizetnek meg.

**7. sz. napirendi pont**

**Bankszámla feletti rendelkezési jog megváltoztatása. Határozathozatal.**


2021 évi elszámoló közgyűlésen Lindner Ádám tulajdonos bankszámla feletti rendelkezésének jogáról lemondott. Horváth Rozálián kívül szükség lett volna még legalább egy tulajdonosra, aki Horváth Rozália akadályoztatása esetén a banki tranzakciók jóváhagyását végre tudja hajtani. Ebben az évben Bódis Anita és Mezei Zénó számvizsgáló bizottsági tagok jelezték, hogy vállalni tudják a bankszámla feletti rendelkezési joggal járó feladatok elvégzését.


**7/2023.(04.28.) sz. Határozat**


A közgyűlés 47,46% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem, és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (52,54% tulajdoni hányad nincs jelen) úgy dönt, hogy a bankszámla feletti rendelkezési jog továbbra is kettős. A banki tranzakciók végrehajtására Szabó Henrietta közös képviselő és Horváth Rozália tulajdonos mellett Bódis Anita, valamint Mezei Zénó tulajdonosok is jogosultak a banki tranzakciók indítására.

További napirendi pont nem lévén a levezető elnök a közgyűlést 19:08 órakor bezárja, és megköszöni a jelenlévő tulajdonosok részvételét.

kmf.

  
levezető elnök

  
jegyzőkönyvvezető

  
hitelesítő

  
hitelesítő