

HIVATALI KAPUN ÉRKEZETT

2023 OKT 30.  
33558/20  
HKP-  
Budapest Főváros  
VII. Kerület Erzsébetvárosi  
önkormányzat Hivatala



AVDH SIGN  
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi önkormányzat Hivatala  
Központi iktató  
Hivatkozási szám: X/331-1/2023  
2023 OKT 31.  
előszám: melléklet: előadó: db: 30

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Azonosító:EPAPIR-20231030-2710

Küldő

Viselt név: JUHÁSZ DÓRA  
SZVETLANA

Dátum: 2023.10.30

Hivatkozási szám:

S

A

S

S

Azonosító: EPAPIR-20231030-2710

Témacsoport azonosító: ONKORM\_IGAZGATAS

Témacsoport neve: Önkormányzati igazgatás

Ügytípus azonosító: ONK\_TESTULET

Ügytípus neve: Az önkormányzat képviselő-testületével kapcsolatos ügyek

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
1073, Budapest  
Erzsébet körút 6

Tárgy:

Kerékpártárolók/kerékpártámaszok kialakításának támogatása" tárgyú 2023. évi pályázat

Tisztelt Vida Zsuzsanna!

Csatolom a kerékpártámasz pályázathoz a kért anyagokat:

pályázati adatlap

nyilatkozat a melléletekről

és a melléletek az alábbiak szerint:

I. sz. melléklet közös képviselő megválasztásáról szóló társasházi közgyűlési határozat másolata

II. sz. melléklet A kerékpártároló/kerékpártámasz beszerzése ügyében a társasház, lakásszövetkezet közgyűlése által hozott határozat csatolása, amely tartalmazza a pályázati részvételre vonatkozó döntést.

IV. sz. melléklet A társasház udvarának/közös tulajdonú területének rajza, melyen megjelölésre kerül a tervezett kerékpártároló/kerékpártámasz helye. A közterületen (pl. járdán) történő elhelyezése tilos.

V. sz. melléklet: pályázati költségvetés

Mellékletek száma: 6

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
D52_kerekpar_palyazati_I._sz._melleklet.pdf	5.5 MB	KRX/OCD/Payload/I D-2	BC40725E7ED646F D0F742B031A2125 AACC2FF9F806001 06BECA3B77024A1 539B
D52_kerekpar_palyazati_II._sz._melleklet.pdf	2.4 MB	KRX/OCD/Payload/I D-3	10ACBFC07E5D2E 446D861C144A23E 82C0CF94B9E0B53 904795149480883B 74B7
D52_kerekpar_palyazati_IV._sz._melleklet.pdf	3.0 MB	KRX/OCD/Payload/I D-4	1B05C175CEC0DD 0EBB67CC5644951 0BEF04E58A15804 DE0BC17ABDB518 4FFC68
D52_kerekpar_palyazati_nyilatkozat.pdf	43.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-5	373BA24D25ADBD 6789FA2926E4F9C D4D917E21213BE3 77AB74FBC9F6498 E5D0E
D52_kerekpar_palyazati_V._sz._melleklet.pdf	348.0 kB	KRX/OCD/Payload/I D-6	4E5ED1AC96BF1B 8BE6035C24412DC 29F67713C206723 A59FCDB096CCD6 D09267
palyazati_adatlap_kerekpar_D52.pdf	115.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-7	4A224CC39E14EBF 2F642F924AFFC56 E257DB083D5F43B A31BC6AC6C57C1 0111B

## PÁLYÁZATI ADATLAP

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési Bizottsága 124 /2023. (VI.19.) számú határozatával kiírt „Kerékpártárolók/kerékpártámaszok kialakításának támogatása” tárgyú 2023. évi pályázathoz**

Sorszám<sup>1</sup>: ..... Benyújtás dátuma <sup>2</sup>: 2023. ....hónap,.....nap

- 1) A pályázó megnevezése: **Damjanich u 52 Társasház**  
Azonosító adatai (adószáma stb.):  
Címe: 1072 Budapest, Damjanich u 52 ( 33476 hrsz.)  
Bankszámlaszáma: 11707024-20391713  
Adószáma: 28909345-1-42
- 2) A pályázó képviselőjének neve: Juhász Dóra Szvetlana  
Levelezési címe: 1072 Bp Klauzál tér 16 3 em 19  
Telefonszáma: 06/70-944-4758 Email címe: juhasz.d.szvetlana@gmail.com  
Elektronikus elérhetőség (ügyfélkapu, cégkapu): juhasz.d.szvetlana@gmail.com
- 3) Nyilatkozat arról, hogy jelen jelentkezési adatlaphoz csatolásra került
  - **I. sz. melléklet** közös képviselő megválasztásáról szóló társasházi közgyűlési határozat másolata
  - **II. sz. melléklet** A kerékpártároló/kerékpártámasz beszerzése ügyében a társasház, lakásszövetkezet közgyűlése által hozott határozat csatolása, amely tartalmazza a pályázati részvételre vonatkozó döntést.
  - **IV. sz. melléklet** A társasház udvarának/közös tulajdonú területének rajza, melyen megjelölésre kerül a tervezett kerékpártároló/kerékpártámasz helye. A közterületen (pl. járdán) történő elhelyezése tilos.
  - **V. sz. melléklet:** pályázati költségvetés
- 4) Támogatási igény megjelölése egyben pályázati költségvetés, (pénzösszeg megjelölés, a kerékpártároló/kerékpártámasz összege):  
187.960,-Ft, azaz száznyolcvanhétezer kilencszázhatvan forint  
(A támogatás összege legfeljebb 200.000,-Ft; A kerékpártároló/kerékpártámasz beszerzésén kívül, a kialakításával kapcsolatos egyéb kiegészítő felépítmények, valamint a szállítási költség és az összeszerelés is támogatható.

Budapest, 2023. .október 30



Pályázó aláírása

<sup>1</sup> Polgármesteri Hivatal tölti ki

<sup>2</sup> Polgármesteri Hivatal tölti ki



A pályázat benyújtásával egyben hozzájárulok ahhoz, hogy jelen adatlapon rögzített adatokat az Európai Parlament és Tanács 2016/679. számú rendelete (GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit betartva, a pályázatot kiíró Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, valamint a támogatási döntést előkészítő- és a támogatási döntést meghozó szerv a pályázattal, a pályázati eljárással és a támogatási döntéssel összefüggésben kezelje.

Mint a pályázat benyújtója, felelősséget vállalok arra vonatkozóan, hogy a pályázati eljárás során általam benyújtott anyagban szereplő természetes személyek adatainak kezelése jogszerűen történt, az érintettek a szükséges tájékoztatást megkapták.

Tudomásul veszem, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján a pályázatok alapvető adatai és a pályázatok eredménye az Önkormányzat hivatalos honlapján ([www.erzsebetvaros.hu](http://www.erzsebetvaros.hu)) az Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján nyilvánosságra kerülnek.

Budapest, 2023. október 30



.....  
Pályázó aláírása

**1071 Budapest, Damjanich u. 52. szám alatti Társasház  
Közgyűlési jegyzőkönyv**

Közgyűlés időpontja: 2020. 11.09. 17:30
Helyszín: 1071 Budapest, Damjanich u. 50. rendezvényterem
Jelen vannak: Melléklet szerinti tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik
Megjelent tulajdoni hányad: (49,42 % ; 4942/10000)
Összesen: 76 albetét (68 lakás 6 pince 2 tároló)

Napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, határozathozatal
2. Közös képviselő lemondásának tudomásulvételét követően, a jelöltek közül a közös képviselő megválasztása, határozathozatal
3. Döntés az Esztergom-Budapest Főegyházmegye ellen indított perrel kapcsolatban, határozathozatal
4. SZB tagok megválasztása, határozathozatal
5. Döntés Számvizsgáló Bizottsági tag Társasház számlájához való betekintési jogáról, határozathozatal
6. Döntés a Számvizsgáló Bizottság díjazásának mértékéről, határozathozatal

**1. napirendi pont:**

Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítők megválasztása

**Kapás Ágnes:** Megállapítja, hogy a közgyűlés nem határozatképes a 17:15 órakor megjelent 1273/10000 tulajdoni hányad alapján.

Megnyitja a 17:30-ra meghirdetett megismételt közgyűlést. Megállapítja, hogy a megismételt közgyűlés a megjelent tulajdoni hányadra – ami 4942/10000 tulajdoni hányad - tekintet nélkül határozatképes és javaslatot tesz a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítőinek személyére.

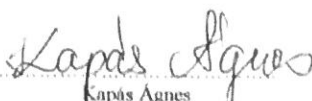
**1/2020 (11.09) számú határozat:**


A közgyűlés 4942/10.000 th igen, 0/10.000 th nem és 0/10.0000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett megválasztja:

levezető elnöknek: Kapás Ágnes

jegyzőkönyvvezetőnek: Kapás Ágnes

jegyzőkönyv hitelesítőnek: Laczkóné Csaba Katalint, Solti Imrét

  
Kapás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

  
Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő

## 2. napirendi pont:

Közös képviselő lemondásának tudomásulvételét követően, a jelöltek közül a közös képviselő megválasztása, határozathozatal

**Kapás Ágnes:** Bemutatkozáshoz szólítja a pályázó társasházkezelő cégeket:

### Bemutatkoznak a Flamingó Kft. képviselői

Kiemelik, hogy a kezelt társasházaiak zöme hetedik kerületiek, ismerik a régi társasházak gondjait, jó kapcsolatot ápolnak az Erzsébetvárosi Önkormányzattal, saját szakembergárdával rendelkeznek a felújításokhoz. Társasházkezelői díjukban a könyvelésen és ügyintézésen kívül évi 1 rendes közgyűlés megtartása van, rendkívüli közgyűlés megtartására, ill. mindenfajta pályáztatásért külön díjat számítanak fel.

### Bemutatkozik a Certidom Ingatlankezelő Bt. képviselője

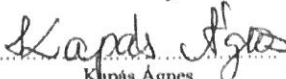
A társaság már az előző közös képviselőt választó közgyűlésen is bemutatkozott. Azóta az akkori cégvezető elhunyt, őt bízták meg a tulajdonosok a közös képviselői munka elvégzésére, míg az irodai és könyvelési háttérrel továbbra is biztosítják a Bt. munkatársai. Nagy hangsúlyt fektet a folyamatos tanulásra, nyomon követi a jogszabályi változásokat és figyelemmel követi a pályázati lehetőségeket. Megválasztása esetén igyekszik a bizalmat a tulajdonosok felé nemcsak kéréseik teljesítésével, de a kezelésére bízott vagyonuk megvédésével is meghálálni.

### Bemutatkozik a Mary Poppins Társasházkezelés képviselője

A társasházkezelőnek két tulajdonosa van, a most bemutatkozó képviselő látta a házat is. Tudomására jutott, hogy egy tulajdonostárs kifogást emelt a társasház levelezőrendszerén velük kapcsolatban. A hölgy elmondta a történet másik oldalát, miszerint ők, mint társasházkezelők csak az általuk kezelt háznak az érdekeit nézték, amiben egy társasházi üzlethelyiséget kozmetikai szalonként használtak. A ház átvétele után a szerződések felülvizsgálatakor látták, hogy a helyiség mindössze 40.000,- Ft-ért, a piaci ár kb. 1/3-áért van kiadva, úgy, hogy a bérbevevő nem csak egymaga használta a helyiséget tevékenységére, de még másik 3 szolgáltatót is odavett. A kiköltözés után derült ki, hogy jócskán át lett áztatva az üzlethelyiség, aminek helyrehozatalára még 400.000,- Ft-ot is rá kellett a társasháznak költeni. A helyiség bérletére akadt jelentkező a társasház tulajdonosai közül is, aki havi 110.000,- Ft-ot is hajlandó volt bérleti díjként kifizetni. A konfliktus a társasház számára rendkívül előnytelen bérleti szerződés felmondásából eredt, nem azért, mert ők nem jól végezték a munkájukat. Kevés társasházat kezelnek, jelentősen nem is kívánják az ügyfelek számát növelni, mert akkor nem tudnák a tőlük megszokott, magas színvonalat hozni.

### Bemutatkoznak a Domus Consul Bt. képviselői

Mindketten látták személyesen a házat is, valamint már az előző közös képviselő választáson is bemutatkoztak jelöltként. Eddig főként a XIV.-XV. kerületben kezeltek társasházakat, de nemrég egy VII. kerületi, műemléki védettséget élvező Jósika utcai társasház kezelésére is megbízást kaptak. Négyfős irodájukban komoly számítástechnikai fejlesztéseket hajtottak

  
Káposzta Ágnes  
levelező elnök, jegyzőkönyvvezető

2

  
Laczikó Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő



végre, hogy a tulajdonosok, akik igénylik, mindenfajta ügyintézkést elektronikusan is megtehesse.

**Bemutakozik Juhász Dóra Szvetlana egyéni vállalkozó**

Kijelenti, hogy nem kíván különösebben bemutatkozni, mindenki olvashatta a bemutatkozó anyagát, aki akarta. A Rákóczi úton és a Klauzál téren kezel egy-egy nagyobb, ehhez hasonló társasházat. Nem a szokásos közös képviselői módszerekkel dolgozik, kérdezzük meg Shabant, ha kíváncsiak vagyunk a munkájára.

Arra a kérdésre, hogy a ház megtekintése után maga mondta le a pályázást, mert nem kívánt több társasházat vállalni, mégis miért döntött úgy, hogy pályázik, azt a válaszolja, hogy bár egyedül dolgozik, nincsenek alkalmazottai egyéb, külsős segítők bevonásával majd meg fogja oldani a feladatokat. Ajánlatadásához külsős segítők pozitív válaszára várt.

**Bemutakozik: NMD Future Társasházkezelő Bt. képviselője**

Elmondja, hogy nem akarja bő lére ereszteni a bemutatkozását, hiszen tudja, hogy még hosszú közgyűlés vár ránk. A legnagyobb társasháza, amit kezel majdnem 290 albetétes, igyekszik a lehető legjobb kapcsolatot kialakítani mind az SZB-tagjaival, mind a tulajdonosokkal. Minden javításra megvannak a megbízható vállalkozói, de a korábban máshol már jól bevált szakembereket nem cseréli le.

Arra a kérdésre, hogy a bemutatkozó anyagában nincs belvárosi társasház, nem tart-e a régi építésű társasházakkal járó problémáktól azt válaszolja, hogy korábban több régi építésű társasházat is kezelt, van tapasztalata ezen téren. Most nincs ilyen társasház a kezelésében, de ismeri a régi házakkal járó feladatokat.

**Kapás Ágnes:** Megkéri a tulajdonosokat, hogy a szétosztott, a pályázó cégeket felsoroló szavazólapon jelöljék be az általuk választott jelöltet. Továbbá kéri, hogy a nevük mellett még írják rá a szavazólapra mennyi tulajdoni hányaddal szavaznak. A szavazólapok összesítése után kihirdeti az eredményt:

Flamingó Kft.	240/10000 tulajdoni hányadot,
Mary Poppins Társasházkezelés	924/10000 tulajdoni hányadot,
Certidom Ingatlankezelő Bt:	548/10000 tulajdoni hányadot,
Domus Consul Bt.:	460/10000 tulajdoni hányadot,
Juhász Dóra Szvetlana EV.:	2770/10000 tulajdoni hányadot,
NMD Future Társasházkezelő Bt:	0/10000 tulajdoni hányadot kapott.

**2/2020 (11.09) számú határozat:**

A közgyűlés megválasztja 2770/10000 th igen szavazattal **Juhász Dóra Szvetlana egyéni vállalkozót** (székhely:1072 Budapest, Klauzál tér 16, adószám: 67672901142, EV nyilvántartási szám: 50583658 statisztikai számjel.: 67672901 6832 231 01) társasház közös képviselőjének ellátására azzal, hogy az alábbi feltételekkel kösse meg a Társasház **vele a szerződést:**

  
.....  
Kapás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

3

  
.....  
Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
.....  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő

Az új közös képviselő juttatásainak díjazása az alábbiak szerint alakul: a 1071 Budapest, Damjanich u. 52. alatti társasház közös képviseletét az ajánlatában megadott 2100 Ft albetétenkénti összegért lássa el, mely tartalmazza a könyvelési díjat valamint a közös képviselői és társasházkezelői tevékenység díját. Egyéb feltételeket a Felek egyező akaratával a közös képviselői megbízási szerződésben rögzítik.

A Társasház bankszámlái felett (üzemeltetési számla 11707024-20391713, valamint a hozzá kötődő alszámlák) az SZMSZ 13 fejezete alapján a közös képviseletet ellátó Juhász Dóra Szvetlana egyéni vállalkozó (székhely:1072 Budapest, Klauzál tér 16, adószám: 67672901142, EV nyilvántartási szám: 50583658 statisztikai számjel.: 67672901 6832 231 01) önálló, egy személyben történő rendelkezési jogot kap.

### 3. napirendi pont:

Döntés az Esztergom-Budapest Főegyházmegye ellen indított perrel kapcsolatban,  
határozathozatal

**Kapás Ágnes:** Felkéri dr. Kondorosi Krisztián ügyvéd urat adjon tájékoztatást az egyházi perrel kapcsolatban.

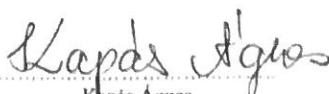
**Trásy Katalin:** Kéri az ügyvéd urat foglalja össze laikus számára is érthető módon milyen alternatívák közt választhatunk, mivel nem vagy csak részben olvasta a tájékoztató anyagokat.

**dr. Kondorosi Krisztián:** A tájékoztató anyagot épp ezért írta le, hogy a tulajdonosok informálódni tudjanak, a perrel kapcsolatos anyagok elolvasása alapfeltétele annak, hogy érdemi szinten történjen az egyeztetés.

Elmondja, hogy sok munkával, alapos utána járással beleásta magát az utóbbi 4,5 fél év történéseibe, már a nem csak a jogi, de építészeti szakmai kérdésekre is van bizonyos rálátása. Ő csak a jogi részét tudja vinni a pernek, az építészeti szakmai része a szakértőre hárul. Röviden ismerteti a tájékoztatóban leírtakat s kiegészíti a következőkkel tulajdonosi kérdések alapján.

#### - Megegyezéssel kapcsolatban:

Ő, mint ügyvéd csak a peres fél ügyvédjeivel áll (állhat) kapcsolatban, s bár az építető fél ügyvédje jelezte, hogy a 8 M kárösszeg elfogadása esetén csak a perköltségüket kéri megállapítani, az Egyház képviselője nem jelzett ilyen szándékot. A társasház részéről meg lehet keresni az Egyházat ilyen megegyezés tekintetében, egyházi döntéshozónál kellene puhatolózni. Ő, mint ügyvéd ezt nem teheti meg. Kevés esélyt lát a per előzményei és peres eljárás során tapasztaltak alapján a megegyezésre, de meg lehet kísérelni, ha társasház ezt szeretné. Az Egyház anno nem volt a megegyezés híve, azért indult a per. A perben 8 M kárösszeg megállapítással az Egyház jár jobban, szerinte nem „érdeke” a megegyezés. Természetbeni helyreállítás sem érdeke az Egyháznak, mivel valószínűen 8 M Ft felett lehet ezt kivitelezni.



Kipás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető



Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő



Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő



- Szakértői álláspontok ütköztetése kárösszeg felemelésének érdekében

A szakértői álláspontok ellentmondóak. Több szakvélemény is készült. Pl. ÉMI előzetes szakvélemény szabványhibát állapít meg, ÉMI végleges szakvélemény. jet-cölöphibát. Készült még Bobay-féle, Berzi-féle szakvélemény, Grófcsik úr szakvéleménye és az igazságügyi szakértő szakvéleménye. A hátsó homlokzat beleértve a pillérek helyreállítására építőipari ajánlatokat kellene beszerezni, amit a bíróságnak be lehet mutatni s érvelni, hogy 8 M Ft-ból nem lehet a mai építőipari árak mellett a helyreállítást elvégeztetni. Építőipari rezsidíj alapján is kalkulációt lehetne bemutatni, ami szintén ezt bizonyítaná. A falakon és földemeken megjelenő repedésekkel miért nem foglalkoztak a szakértők? Eredményezhet-e ez értékcsökkenést az ingatlanokban? Ilyen jellegű kérdéseket kellene ütköztetni.

- Kereset leszállítása

Ez 90%-os pervesztességet jelent. A keresetet leszállítani még akkor is lehet, ha a következő tárgyalásra nem sikerül a 8 M Ft-tól elmozdulni felfelé. A perköltség megállapítása külön eljárásban is kérhető. Fellebbezésnek van díja, nem sok. Fellebbezés esetén további 50%-os perköltség kalkulálható, azt azonban mérsékelheti a bíróság.

- Szakértői díj csökkentése

A tulajdonosok véleményével egyet tud érteni, akik kifejtik, hogy mindenkinek a COVID helyzetre való tekintet nélkül kell megfelelni munkájának. Az igazságügyi szakértő gyermekének COVID fertőzése miatt mulasztotta el a határidőt. A határidő mulasztás miatt a szakértői díjjegezzék megfellebbezhető.

**Tulajdonos:** A szakértői díj csökkentése a ház érdeke, Ezt meg kellene lépni.

**Kovács Szilárd, több tulajdonossal egyetértve :** A perrel kapcsolatban nem lenne jó további kiadásokba kerülni, így is sokba került már. Sokat kockáztatunk.

**Grófcsik György:** A ház 17 mm süllyedt a pillérek összeroppanásakor, szabvány szerint 20 mm a megengedett, 80%-át már elértük a szabványnak, tehát a ház a biztonsági tartalékai 80%-át elvesztette. A szakvéleményekben nem írták le, hogy milyen módszerrel állapították meg a 17 mm süllyedést, csak mint tényt közölték. A repedések a falakon és boltíven állékonyságromlást jeleznek, az épületszerkezetének megváltozását.

A korábban mindkét telken megállapodott, kialakult talajvízszerkezet megváltozott a beépített mélygarázs következtében, a föld szerkezetének lassú konszolidációja megy majd végbe, amit csak nehezít a vízáramlatok változása. Lehet, hogy x év múlva esik le vakolat a mennyezetről, és ez az épületszerkezet megváltozására vezethető vissza.

**dr. Kondorosi Krisztián:** A jövőben esetleg bekövetkező károkkal nem lehet érvelni.

**Grófcsik György:** A repedéseket elvakolták nem csak a magánlakásokban, hanem a közös területeken is néhány helyen. Ez nehezíti a bizonyítást. Az épületszerkezet károsodottnak tekinthető, ez értékcsökkenést jelent. Maga az értékcsökkenés ténye, így mértéke sem lett megállapítva a szakértői véleményekben, pedig bizonyos % értékcsökkenést el kellene ismernie a szakértőknek. A bírósági szakértő asszony anyagában is számos ellentmondás van,

  
Kárpás Ágnes  
levelező elnök, jegyzőkönyvvezető

5

  
Laczóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő

amit észrevételezni lehet. Próbál kérni- de nem ígéri, hogy sikerül kapni - kivitelezői árajánlatot a pillérek helyreállítására. A pincén keresztül megközelíthetősége a munkaterületnek drágítja az árat és evvel az igazságügyi szakértő nem számol.

Egyetértve az ügyvéd úrral, mivel a helyreállítási költség-kalkuláció 8 M összege még egy laikusnak is alulkalkuláltnak tűnik, érdemes lenne egy építőipari árszakértő bevonásával egy másik költség-kalkulációt készíttetni, amelyet szintén becsatolhatnánk a bírósági anyagok közé. Tudomása szerint ennek 100.000,- Ft-nál nem lenne magasabb költsége és alátámasztaná a valós piaci árak figyelembevételének igényét.

**Solti Imre:** Ő próbált már kérni kivitelezői árajánlatot, de akikkel ő tárgyalt ingyen nem vállalták. A frízek helyreállítását is kérte.

**Laczkóné Csaba Katalin:** A jelenlegi helyzetben az elmondottak alapján úgy tűnik konszenzus alakul ki abban, hogy legjobb stratégia, ha megpróbáljuk a 8 M Ft kármegállapítást feljebb tornáztatni. Erre viszont áldozni kellene, mert kivitelezői árajánlatot és/vagy építőipari rezsikalkulációt ingyen nem kapunk.

**Tőrek Andrea:** Mennyi pénze van a háznak?

**Laczkóné Csaba Katalin:** Sajnos csak a júliusi adatok vannak meg nála, mivel a közös képviselő nem ad erről tájékoztatást, és ezt megteheti. Bár ő többször kérte és a közös képviselőnek a vállalkozói szerződésében is benne van az adatszolgáltatási előírás, nem kapott adatot. Júliusban 6 és fél millió Ft volt a számlán.


**Solti Imre:** Keretösszeget kellene meghatározni a kivitelezői ajánlatok beszerzésére és minden egyéb szakértői anyagra, ami bizonyítja hogy 8 M Ft-ból nem lehet a pilléreket helyreállítani körülbelül 300.000,- Ft összeghatárig.

**Kapás Ágnes:** Szavazásra bocsátja a kérdést. Jelzi, hogy a tulajdoni hányad 4525/10000 változott, miután Trásy Katalin a közgyűlésről távozott.

### **3/2020 (11.09) számú határozat:**

A közgyűlés 3710/10000 th igen szavazattal, 0/100000 th nem szavazattal és 815/10000 th tartózkodással a társasház költségvetésének terhére 300.000,- Ft keretösszeget biztosít kert felőli homlokzat és a pillérek helyreállításának kivitelezői ajánlataira, szakértői anyagok beszerzésére.

**dr. Kondorosi Krisztián:** Legközelebb a következő 2021 január 14-re kitűzött tárgyalás után érdemes közgyűlést tartani, ahol már konkrét döntéseket lehet hozni a perrel kapcsolatban. 2020 november 27-ig meg kell kapnia a szakértői anyagot és a kivitelezői ajánlatokat, mivel 2020 december 02-ig be kellene nyújtani indítványainkat, észrevételeinket a perbeli szakértői véleménnyel kapcsolatban. A következő tárgyaláson már akár ítélelhozatal is elképzelhető, de ha akkor nem is, legfeljebb még 2 tárgyalási nap után már ítéletet fog hozni a bíróság.

  
Kapás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

6

  
Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő

**Kapás Ágnes:** Összegezve az elhangzottakat, megállapítja, hogy a tulajdonosok megállapodnak arról, hogy a 2021. január 14-re kitűzött tárgyalás utáni első hétfőn közgyűlést tartanak a perrel kapcsolatos további döntések meghozatala céljából.

**4. napirendi pont:**

SZB tagok megválasztása, határozathozatal

**Kapás Ágnes:** Jelzi, hogy több tulajdonos távozása miatt a tulajdoni hányad 3277/10000 th-ra csökkent.

**Laczkóné Csaba Katalin:** Felolvassa Molnár György SZB tagságról lemondó levelét. Molnár György SZB tag a közgyűlés napjával 2020.11.09-vel SZB tagi tisztségéről lemond.

**Kapás Ágnes:** A közgyűlés a lemondást tudomásul veszi. Ki vállalna Számvizsgáló Bizottsági tisztséget?

**Kovács Szilárd:** Ahogy már a levelezőrendszeren is jelezte, ő szívesen dolgozna a társasház érdekében, felajánlja szakmai tudását. Számvizsgáló Bizottsági tisztséget vállal, amennyiben természetesen bizalmat szavaz neki a közgyűlés.

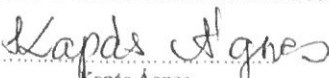
**Kapás Ágnes:** Szavazásra bocsátja a kérdést.

**4/2020 (11.09) számú határozat:**

A közgyűlés 3027/10000 th igen szavazattal, 0/100000 th nem szavazattal és 250/10000 th tartózkodással Kovács Szilárd tulajdonost Számvizsgáló Bizottsági taggá választja.

**Laczkóné Csaba Katalin:** Három és fél éve viszi díjazás nélkül az SZB elnöki tisztséget, ami nemcsak rengeteg munkával jár, hanem egyben rengeteg stresszel is. Személye ellen irányuló nemtelen támadásokat is viselnie kell. Több esetet is felsorol. Sok idejét és energiáját fekteti bele a közös képviselet ellenőrzésébe, a ház ügyeinek vitelébe, SZB tagokkal és tulajdonosokkal való egyeztetésekbe. A könyvelés és számlák ellenőrzését is ő végzi. Úgy döntött tovább nem akarja vinni ezt az időt, energiát felemésztő hálátlan feladatot és 2020. december 1-vel lemond SZB tagságáról, így természetesen SZB-elnöki tisztségéről is és emelt fővel távozik. Munkájába soha nem tudtak belekötni, minden kapott reakció csak személyeskedésben tudott megtestesülni. Természetesen, ha megkeresés érkezik, számíthat rá a társasház, mint tulajdonosra. Tanácsot, vagy tapasztalatot, információt szívesen meg fog osztani.

**Kapás Ágnes:** Sajnálja, hogy Kati így döntött, de teljesen meg tudja érteni. A tulajdonosok nem is tudják mennyi időt, energiát emészt fel az SZB-ben végzett munka. Nem egyszerű Bizottságban együttműködni és képviselni a ház érdekeit, segíteni, de egyben ellenőrizni is a közös képviselő munkáját. A közgyűlés a lemondást tudomásul veszi.

  
Kapás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

7

  
Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő



**5. napirendi pont:**

**Döntés Számvizsgáló Bizottsági tag Társasház számlájához való betekintési jogáról, határozathozatal**

**Kapás Ágnes:** Sajnos a társasház nem tudja ellenőrizni a saját pénzügyeit, mert ez a közös képviselő jóindulatától függ, elküldi-e a bankszámla kivonatokat vagy nem. Az előző napirendben is elhangzott, hogy novemberben júliusi egyenlegállást ismerünk, pedig fontos peres kérdésekben döntenünk kell. Ilyen és ehhez hasonló helyzetnek a kiküszöbölésére javasoljuk, hogy legyen egy SZB tagnak betekintési joga a Társasház számlájához. A legjobb lenne a kettős aláírás, ami anno benne volt az SZMSZ-ben, de a társasház egyes, csak a közös képviselői aláírásra módosította azt. Többszöri nekifutásra sem szavazta meg a ház azt az SZMSZ módosítást, amiben visszaállítanánk a kettős aláírást a társasházi számla tekintetében. Nagyon nehéz ellenőrizni a közös képviselő munkáját mindenfajta felhatalmazás nélkül. A betekintési jog legalább gyorsabb információt tesz lehetővé a társasház pénzügyinek áttekintésére. Ki vállalná el, hogy ellenőrzi ilyenformában a társasház számláját?

**Laczkóné Csaba Katalin:** Megállapítja, hogy senki.

**Kapás Ágnes:** Akkor csak elvi szinten hozhatunk döntést, mert az OTP-nél meg kell nevezni a határozatban azt a személyt, akinek betekintési jogot ad a Társasház. A következő közgyűlésen napirendre kellene felvenni a kérdést, addigra lehet, hogy vállalná a házból valaki. Felteszi szavazásra a kérdést.

**5/2020 (11.09) számú határozat:**

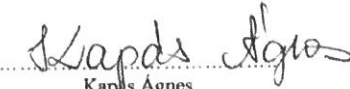
A közgyűlés 3277/10000 th igen szavazattal, 0/100000 th nem szavazattal és 0/10000 th tartózkodással a Társasház számlájához (11707024-20391713) betekintési jogot ad Számvizsgáló Bizottság egyik tagjának.

**Kapás Ágnes:** Sajnos 2020. 12.01. után, Laczkóné Csaba Katalin lemondásával senki nem fogja ellenőrizni a társasház számláját.

**6. napirendi pont:**

**Döntés a Számvizsgáló Bizottság díjazásának mértékéről, határozathozatal**

**Kapás Ágnes:** Az SZMSZ biztosít lehetőséget a Számvizsgáló Bizottság tagjainak díjazására. Bár volt, hogy az SZB ezt kérte, de a ház nem biztosított erre keretösszeget. A számlát ellenőrző SZB tagnak legalább adni kellene díjazást. A díjazás valamennyire kifejezné jelképesen, hogy a tulajdonközösség megbecsüli a társasház vagyonát óvó, ellenőrzést végző SZB tagokat. .

  
Kapás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

8

  
Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hitelesítő

**Laczkóné Csaba Katalin:** A díjazás amúgy csak jelképes lenne, mert az a pár ezer Ft nem lenne szembeállítható a befektetett idővel, munkával.

**Solti Imre:** Ez költségvetési kérdés. Halasszuk el ennek a napirendi pontnak megtárgyalását a jövő évben tartandó költségvetést megvitató közgyűlésre!

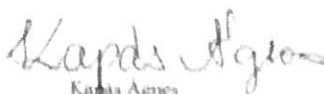
**Kapás Ágnes:** Megállapítja, hogy a 6.számú napirendi pontban a közgyűlés nem hoz határozatot, azt a 2021. évi rendes évi közgyűlésen fogja tárgyalni.

Miután a tulajdonosoknak nincs több észrevétele, kérdése megköszöni a részvételt és a közgyűlést bezárja.


.....  
A jegyzőkönyv készült 9, azaz – kilenc – számozott oldalon.

Az eredeti jegyzőkönyvhöz lefűzése kerültek az alábbi mellékletek:

- 1 példány jelenléti ív + meghatalmazások
- 18 példány Közös képviselő jelöltekről szavazólap
- 1 példány Molnár György SZB tag lemondó nyilatkozata

  
Kapás Ágnes  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

9

  
Laczkóné Csaba Katalin  
jegyzőkönyv hítelestető

  
Solti Imre  
jegyzőkönyv hítelestető





Bp. VII.Damjanich u 52 Társasház

## Közyűlési jegyzőkönyv

(nem szőszerinti)

Felvéve: 2023. október 27 én este 18 óra 15 perckor az ismételt közgyűlésen

A közgyűlési helye: Bárczi Gusztáv Gyakorló Iskola (1071 Budapest, Damjanich utca 41-43.) ebédlő

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok 3982/10000 tulajdoni hányaddal.

A közös képviselő üdvözli a megjelenteket, elmondja, hogy a 18:15 perckor kezdődő ismételt közgyűlés a jelenlevő 3982 / 10000 th-dal határozatképes.

### 1. napirendi pont

#### 1./2023. (10.27) sz. Határozat

**A tisztségviselőket a közgyűlés egyhangúlag megválasztotta: levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Juhász Dóra Szvetlanat, jegyzőkönyv hitelesítőknak Nádasi Mariannát és Pintér Margót.**

### 2. napirendi pont

A közös képviselő tájékoztatja a megjelenteket, hogy a 8. napirendi pontban nem határozatképes a közgyűlés, ezért arról nem szavazhat, valószínűleg a szokásos, hibrid szavazás útján fog dönteni a kérdésben.

#### 2./2023. (10.27) sz. Határozat

**A közgyűlés a napirendi pontokat egyhangúlag megszavazza.**

**A 8. napirendi pontot nem tárgyalja a közgyűlés.**

### 3. napirendi pont

A közös képviselő ismerteti az Önkormányzat kerékpártárolók/kerékpártámaszok kialakítására kiírt pályázatát, valamint azt a tényt, hogy jelenleg a biciklik tárolása nem optimális. Véleménye szerint 5 db kerékpártámaszra 10 bicikli kényelmesen, 20 kevésbé kényelmesen kiköthető. Napi használatban körülbelül 10 kerékpár van, így azoknak mindenképp elég lenne. Az a törekvés már megvalósult, hogy a ritkán használt kerékpárok a hátsó lépcsőház felé eső részre kerültek, a lift felé eső részen pedig a napi használatban lévők parkolnak. A támaszoknak több előnye van: egyrészt a terület könnyebben takaríthatóvá, látványa pedig rendezettebbé válik, kikötés szempontjából pedig biztonságosabb és praktikusabb.

#### 3./2023. (10.27) sz. Határozat

**A közgyűlés egyhangúlag megszavazza, hogy a Társasház részt vesz Erzsébetváros Önkormányzata kerékpártárolók/kerékpártámaszok kialakításának támogatására kiírt pályázatán, és 5 db talplemezes "U" - alakú összekötős kerékpártámaszt vásárol bruttó 37.592 Ft/db áron. A pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a szerződés aláírására a közös képviselő jogosult.**

### 4. napirendi pont

#### 4./2023. (10.27) sz. Határozat

**A közgyűlés egyhangúlag megszavazza, hogy a Társasház indul Erzsébetváros Önkormányzata 2023. évi növényesítési pályázatán. A pályázat keretében talajjavító anyagot vásárol (szállítással és betermeléssel) összesen kb br. 55.000 Ft értékben, illetve beszerez egy fűnyírógépet br. 87.000 Ft értékben. A pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a szerződés aláírására a közös képviselő jogosult.**

5. napirendi pont

Közös képviselő ismerteti a két beérkezett közös költséggel kapcsolatos kérelmet.

1. Juhász Attila megvette Püspöki úr pincerészét. Püspöki úr a Társasház 2011. 11. 19/7. sz. határozat alapján mentesült az ingatlanhoz tartozó 9 nm-es lépcsőlejáró után fizetendő közös költség megfizetése alól. Juhász Attila kéri a tulajdonosi közösséget, hogy a kedvezményt ő is igénybe vehesse. Nagy Zoltán a közgyűlés előtt jelezte, hogy mivel a kedvezmény az ingatlanra vonatkozik, ezért a tulajdonosok személyében beállt változásra tekintet nélkül továbbra is fennáll. Jelen közös képviselő osztja az álláspontot, és tájékoztatja a közgyűlést, hogy a 2011. 11. 19/7. sz. határozat alapján az ingatlan részét képező 9 nm-es lépcső után továbbra sem számít fel közös költséget. A közgyűlés a tájékoztatást tudomásul veszi.
2. A májusi közgyűlés után nagy hangsúly helyeződött a közös költség egyenlegekre. Így került elő a IV. em 6 és IV. em 4a egyenlegein közel 10 éve hordozott, összesen 24.328 Ft-os közös költség tartozás. Trásy Katalin jelezte, hogy a tartozást nem tartja jogosnak, ezért nem is fizette meg. Kiemelte, hogy közös költség fizetési kötelezettségének mindig késedelem nélkül eleget tett. A tartozás valamilyen külön előírásból származik, az előzményei a ház anyagai között nem találhatók meg. Trásy Katalin elmondja, hogy a körfolyosó-felújítás idejéből való történet ez: ők is éltek a minden tulajdonos számára nyitva álló lehetőséggel, hogy használt konzolokat vegyenek, viszont később (vagy ugyanakkor?), amikor a lichthofokat vakolták, náluk soron kívüli takarítást kellett végezni. Ennek költségét a kérték megtéríteni már akkor a háztól, az kiegyenlítette volna a konzolok díját, azonban a tételek összevezetésére nem került sor. Mivel nem közös költség tartozás, ezért a jelen közös képviselő szerint a követelés elévült, Nagy Zoltán szerint nem, mivel a közös költséggel együtt kezelt tartozásról van szó; mindennek ellenére ő is azon az állásponton van, hogy a tartozás elengedhető. Pintér Margó nem ért egyet ezen álláspontokkal, szerinte meg kell fizetni minden előírást, és sérelmezi, hogy ez miért most, 10 év után kerül napirendre.

**5./2023. (10.27) sz. Határozat**

**A közgyűlés 3891/10000 th IGEN, 91/10000 th NEM 0/ 10000 th Tartózkodik szavazat mellett megszavazza, hogy a társasház a IV em 4a lakás 14.708 Ft-os és a IV em 6 lakás 9.620 Ft-os, korábbi külön előírásból származó követelésének megfizetésétől eltekint, és kivezeti azt az érintett lakások közös költség egyenlegéről.**

6. napirendi pont

A közös tulajdonban levő pincékre írásban egy ajánlat érkezett be Harsányi Nórától és Mocsári Attilától, illetve telefonon Dr. Shaban Heshamtól. Ezek rövid megvitatása után a közgyűlés a következő határozatot hozta:

**6./2023. (10.27) sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangúlag megszavazza, hogy 2023. december 1-től: Mocsári Attila a kert felé eső pincét tovább használhatja, havi 15.000 Ft-os túlhasználati díj ellenében. A kerti közös pincében megoldandó a szellőztetés és a vízszigetelés kérdése, efelől a közös képviselet intézkedik. Arra irányuló kérés esetén a közös pincszakaszon meg kell oldani az EUROVIN szellőztetését, úgy, hogy az a kerti pince rendeltetésszerű használatát ne akadályozza. Az EUROVIN Kft a volt lift gépházát és az előtte lévő területet használhatja kizárólagosan havi 10.000 Ft-ért túlhasználati díj fejében. Az ott tárolt kövek a lépcsőre kerülnek át. Mindkét esetben a szerződés 5 évre szól és a Társasház jogosult az infláció arányában emelni a díjon. A szerződés aláírására a közös képviselő jogosult.**



7. napirendi pont

A májusi közgyűlésen Mátyás Nándor lemondott SZB tagságáról, így szükségessé vált új tagot választani. A közgyűlésen Pataki Krisztina tulajdonostárs, aki közgazdász végzettséggel rendelkezik, jelezte hogy elvállalná a tisztséget, más jelentkező nem volt.

**7./2023. (10.27) sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangúlag megválasztja Pataki Krisztina tulajdonostársat a Számvizsgáló Bizottság tagjának.**

8. napirendi pont

Határozat nem hozható.

9. egyéb

Az áramhálózat felújításával kapcsolatban a közös képviselő ismerteti, hogy a májusban megszavazott költségvetést kb 7-8%-kal lépte túl a ház. Sor került egy pótmunkára: a lift villanyórájának és biztosítéktáblájának felújítására (350e Ft), a tervhez képest a felhasznált anyagok többletköltsége kb 1.000.000 Ft volt, illetve gipszkartonozás és festés körében merült fel többlet anyagköltség összesen kb 250e Ft értékben.

A júniusban megküldött cash-flow tervet sikerült tartani, mindent - biztosítást, működési költségeket stb - sikerült rendezni, és a várt bevételek is beérkeztek. Az Önkormányzati kedvezményes hitel szerződés okt. 26-án aláírásra került, hamarosan elszámolható, amint kiutalja a támogatást az Önkormányzat rendezzük a Fundamenta hitelt.


Az egyház perrel kapcsolatos költségek közül megfizetésre került a bírósági illeték. Az Egyháztól kértük, hogy tekintsenek el a perköltség megfizetésétől, erre még nem érkezett válasz, de ügyvédjükön keresztül kaptunk visszajelzést, hogy megkapták a kérelmet.


A közös költség egyenlegek rendezettek, 2023. szept. 30-án az összes közös költség tartozás 22.891 Ft volt, ami azóta befizetésre került.

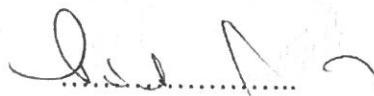
Az étterem nyitása jövőre várható.

18:54-kor a levezető elnök megköszöni megjelent tulajdonostársaknak a részvételt és a közgyűlést berekeszti.

kmf.

  
.....  
levezető elnök, jk vezető

  
jk. hitelesítő

  
jk. hitelesítő





1







## Nyilatkozat

Alulírott Juhász D. Szvetlana, mint a 1071 Bp Damjanich u 52 Társasház közös képviselője nyilatkozom, hogy a jelentkezési adatlaphoz csatolásra került:

- **I. sz. melléklet** közös képviselő megválasztásáról szóló társasházi közgyűlési határozat másolata
- **II. sz. melléklet** A kerékpártároló/kerékpártámasz beszerzése ügyében a társasház, lakásszövetkezet közgyűlése által hozott határozat csatolása, amely tartalmazza a pályázati részvételre vonatkozó döntést.
- **IV. sz. melléklet** A társasház udvarának/közös tulajdonú területének rajza, melyen megjelölésre kerül a tervezett kerékpártároló/kerékpártámasz helye. A közterületen (pl. járdán) történő elhelyezése tilos.
- **V. sz. melléklet:** pályázati költségvetés

Budapest, 2023. okt. 30.



Juhász Dóra Szvetlana  
közös képviselő

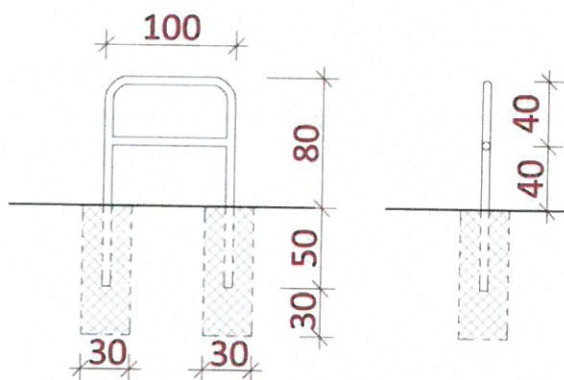


V. sz. melléklet: pályázati költségvetés

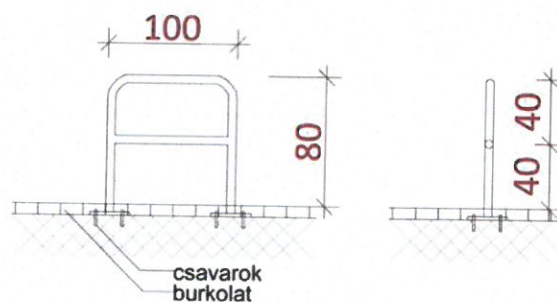
	db	Ft/db (bruttó)	összesen (bruttó)
"U" - alakú kerékpártámasz összekötővel talplemezes (D42)	5	37.592,-	187.960,-



## U-támasz jellegrajza



talajba betonozott rögzítéssel



lecsavarozott rögzítéssel

[https://www.parkolasgatlok.hu/utcabutorok\\_142/kerekpartamaszok/u\\_-\\_alaku\\_kerekpartamasz\\_osszekotovel\\_talplemezes\\_d42\\_6402](https://www.parkolasgatlok.hu/utcabutorok_142/kerekpartamaszok/u_-_alaku_kerekpartamasz_osszekotovel_talplemezes_d42_6402)

