

## Jegyzőkönyv

**Készült:** A 1078 Budapest, Nefelejcs u. 38 sz. alatti Társasház közgyűlésén, melyet 2024. február 27-én, a 1078. Bp. Marek József u. 31. szám alatt a Flamingó Kft. irodájában tartottunk. Takácsné Török Zsuzsanna köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 25,22%-ban, 2522/10000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazás útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17.30-órakor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 2522/10 000 th, azaz a tulajdonosok 25,22%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

**Jelenlévők:** Közös Képviselet részéről: Takácsné Török Zsuzsanna, Pados Katalin  
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint.

1078 Budapest, VII.ker. Nefelejcs utca 38. jelenléti ív 2024.02.27.

Em	Ajtó	Tulajdonos neve	Tulh	jelen van	Meghatalmazott neve
3	3	Balogh Éva	461	461	
1	4	Simon Zoltán	378	378	
1	7	Kecskés Iván Istvánné Erzsike	360	360	
2	1	Gunya Gábor (HÉ Sándor Józsefné)	646	646	Sándor Józsefné
ÜZLE	1	Erzsébetvárosi Önkormányzat	1055	1055	Tálos Istvánné
		Összesen:	10000	2900	

### 1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

Jelen vannak: 2522/10 000 th

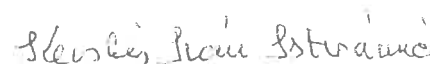
**1/2024.(02.27.) sz. Határozat:**


A közgyűlés 2522/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek Takácsné Török Zsuzsanna-t jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Pados Katalin-t, hitelesítőknek pedig Kecskés Iván Istvánné és Balogh Éva tulajdonosársakat.

A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük, ha azt a hozzászóló kéri.

  
Levezető elnök

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő

  
jegyzőkönyv vezető

## 2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

### **Napirendi pontok:**

1. **A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)**
2. **Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása**
3. **2023. évi beszámoló és mellékletei.**
4. **2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása, célbefizetés. Banki-postai befizetések költségei**
5. **Klíma kihelyezés általános szabályozása**

Jelen vannak: 2522/10 000 th

2/2024.(02.27.) sz. Határozat:

A közgyűlés 2522/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

### 3.2023. évi beszámoló és mellékletei.

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési anyag mellékletét képezi a 2023. évről szóló számszaki beszámoló, amely a számviteli szabályok szerinti egyszerűsített könyvvizsgáló és beszámoló alapján készült.

Az elszámolás tételesen tartalmazza tényleges kiadásokat és bevételeket is, valamint a tájékoztatást nyújt a bankszámlán levő pénzeszközök alakulásáról.

A 2023. évi beszámoló tartalmi elemei (külön oldalakon mellékelve):

- 2023. évi elszámolás: tervezett és tényleges kiadások költségnemenként (ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezését), a tervezett és tényleges bevételek források szerint; ezek záró egyenlegét a pénzkészlet kezelési helye szerint, továbbá a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; valamint a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát;

- 2023. évi vízdíj elszámolás;

- a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban (követelések részletezése); illetve tájékoztatás a behajtások ügyében megtett intézkedésekről;

- a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított aránya szerint. A rezsicsökkentés ügyében jóváírás nem jár, hiszen már régóta a közüzemi díjaknál rezsicsökkentett áron számolunk.

A táblázatokon felüli rövid szöveges tájékoztatás az előző évről:

A közüzemi díjaknál a 2022. november és 2023. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalás / leemelésre kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

-Szerencsére 2023-ban kevés váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hibaelhárítások összegét nem haladtuk meg.



Levezető elnök



Hitelesítő



Hitelesítő



jegyzőkönyv vezető

A lépcsőház felújítási pályázatot beadtuk, 2023 évben, megvalósult 3.286.348.-Ft értékben.

Nyert támogatás 1.407.000.-Ft összeg.

Ezekon felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselet, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

Évente több alkalommal igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mail-es megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, az előző évhez képest nem változott. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2023-ban.

A 2023. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 748.000.-Ft. Ezzel szemben 1.154.974.-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A vízdíj számlák átvizsgálása alapján a szolgáltató általányt számol és nem a tényleges fogyasztást számlázza ki csak leolvasáskor. A nem vízőrás lakóknak fizetendő kötelezettsége van a csatolt táblázat alapján. A vízőrával nem rendelkező tulajdonosoknak 456.387.-Ft összegű vízdíjat kell befizetni elszámolás alapján. javasoljuk a vízőra beszerelését minden tulajdonos részére. A 2023 évben előírt víz csatornadíj összege kevés volt. 23 albetétből 13 albetét vízőra nélküli.

Jelen vannak: 2522/10 000 th

3/2024.(02.27.) sz. Határozat:

**A közgyűlés 2522 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a elfogadja a 2023. évi vízdíj elszámolást. fizetési határidő 2024.április 30.**

Jelen vannak: 2522/10 000 th

4/2024.(02.27.) sz. Határozat:

**A közgyűlés 2522 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2023. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.**

#### **4.2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új Fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása**

A meghívó mellékletét képezi a 2024. évre vonatkozó költségvetési terv, amely tartalmazza:

- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint a tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a közös költséghez való tervezett hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A 2024. évi költségvetést a 2023 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2024-ben még várható javításokkal.

A költségvetési terven szerepel a korlátok javítása 2.200.000.-Ft összegben. A társasház 2023 évben a munkát nem tudta elvégeztetni az anyagi források miatt. A társasház az OTP Banknál felvett hitelből szeretne volna megoldani a kifizetés költségeit. A hitelintézet tájékoztatása alapján a társasházház nem kapott volna hitelt az elfogadott költségvetés előírásai alapján.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

A homlokzat veszélytelenítését, illetve a párkányok javítását el kell végeztetni.

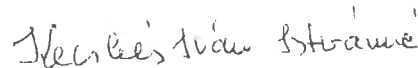
Kapott árajánlatok: Homlokzat veszélytelenítés SZM tető BT 992.800.-Ft, Petfer Global Kft.:1.00760.-Ft  
Homlokzati párkányok javítása: SZM tető Bt.. 1.666.200.-Ft, Petfer Global Kft: 1.836.420.-Ft Javasoljuk a párkányok



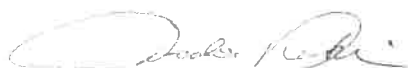
Levezető elnök



Hitelesítő



Hitelesítő



jegyzőkönyv vezető

javítás munkáit Önkormányzati pályázat keretében elvégeztetni. A homlokzat veszélytelenítésére célbefizetés elrendelését javasoljuk a tulajdonosok részére. A célbefizetés összege: 917.-Ft/m<sup>2</sup>. A mellékelt táblázatba a célbefizetés összegét jelezzük a tulajdonosok részére.

Rendelkezésünkre álló pénzeszközök 2024.02.27-én:

Üzemeltetési számlán: 2.590.512.Ft

Megtakarítási számlán: 603.820-Ft

A közgyűlés nem tud dönteni a pályázaton való indulásról kellő tulajdoni hányad hiányában.

Tulajdonosi javaslat, hogy a homlokzat veszélytelenítésekor gúzolja be a homlokzatot. Ez kb. 300.000.-Ft több költséget jelentene vállalkozót megkérdezettek szerint. Javaslat keretösszeg elfogadása és amelyik vállalkozó kedvezőbb árat ad avval kell a munkát elvégeztetni. A célbefizetést támogatják a tulajdonosok.

A párkányok javításáról írásbeli szavazással döntenek a tulajdonosok.

2023-ban átlagosan 17,6%-kal nőttek az árak (infláció), a szolgáltatásoké pedig 12,4%-kal.

**Az infláció miatt a közös költség vagy felújítási alap emelése is javasolt!**

Jelen vannak: 2900 /10 000 th Megérkezett Simon Zoltán 378/10 000 tuh

5/2024. (02.27) sz. Határozat:

**A közgyűlés 2900 /10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2024. évi költségvetési tervét.**

**A közgyűlés a közös költséget 2024. 04. 01.-től az alábbiak szerint állapítja meg:**

**-közös költség: 400 Ft / m<sup>2</sup> / hó**

**Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül**

**-víz és csatorna díja: 180 Ft / m<sup>2</sup> / hó víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.**

**(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „108 Budapest, Nefelejcs u.38. sz. társasház 2024. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)**

**A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 74,95 Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz havi 81.180.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.**

**2024-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.**

**Az Önkormányzat meghatalmazottja távozott a tulajdoni hányad 1845/10 000 th-ra változott.**

Jelen vannak: 1845 /10 000 th

6. /2024.(02.27). sz. Határozat:

**A közgyűlés 1845 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a homlokzat veszélytelenítés munkáira egyszeri célbefizetést rendel el összege: 917.-Ft/m<sup>2</sup> határidő: 2024.05.20.**

Jelen vannak: 1845 /10 000 th



Levezető elnök



Hitelesítő



Hitelesítő



jegyzőkönyv vezető

7./2024.(02.27). sz. Határozat:

A közgyűlés 1845 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogad a homlokzat veszélytelenítésére 1.300.000.-Ft keretösszeget. Az ajánlatoknak tartalmaznia kell a gúzolás munkáit is. Felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a kedvezőbb ajánlat alapján rendelje meg a munkát és végeztesse el a homlokzat veszélytelenítési munkáit.

Az Önkormányzat meghatalmazottja visszatért így a tulajdoni hányad 2900/10 000 th-ra változott

**Banki-postai befizetések költségei:**

Az OTP idén bevezette, hogy aki náluk a pénztárban fizet be, akkor a befizetés költsége 1000-1500 Ft lesz, melyet a befizetőnek kell állnia. Sajnos a postán történő befizetéseknek is jelentős költsége van: csekk gyártás + befizetési költség. Az OTP hirdetménye szerint ennek költsége a Magyar Posta Zrt. által meghirdetett mindenkori pénzforgalmi közvetítői szolgáltatási díj. Ez jelenleg 58 Ft/db + 11,3%, de minimum 353 Ft/db + csekkgyártási költségek.

Jelen vannak: 2900/10 000 th

8/2024.(02.27.) sz. Határozat:

A közgyűlés 0 /10000 th igen, 2900 /10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy aki postai úton fizet be, azon tulajdonosok részére befizetésenként a mindenkori költség kerüljön tovább terhelésre.

5.Klíma kihelyezés általános szabályozása

Egyre nagyobb az igény a klímák kihelyezésére. A javaslatunk egy általános szabályozás lenne:

Jelen vannak: 2900 /10 000 th

9/2024.(02.27.) sz. Határozat:

A közgyűlés 2900 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy klíma kihelyezése az alábbiak szerint történhet

**Klímaberendezések felszerelésének szabályai:**

- a) a klíma felszerelhető a belső homlokzatra
- b) a klímaberendezés inverteres,
- c) a kondenzvíz elvezetése szabályosan megoldott,

A klímaberendezés felszerelése során be kell tartani az alábbiakat:

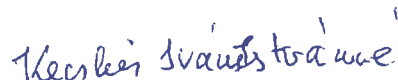
- a) A felszerelés során figyelembe kell venni a hatósági és a jelen szabályzatban foglalt előírásokat, különösen a tűzvédelmi szabályokat.
- b) A légkondicionáló berendezés a társasház működését és lakhatás nyugalmaát semmilyen formában nem zavarhatja.
- c) A kondenzvíz elvezetése a csapadékvíz elvezető csatornába, vagy a lakáson belüli gyűjtőbe történhet. Amennyiben a légkondicionáló berendezés típusa, műszaki, és környezetvédelmi paraméterei eltérnek a fent említett határértékektől, úgy a tulajdonos kötelezhető a berendezés azonnali leszerelésére és az eredeti állapotok visszaállítására.



Levezető elnök



Hitelesítő



Hitelesítő



jegyzőkönyv vezető