



*Ingatlan kezelés és fenntartás*

## Tisztelt Tulajdonosok!

A Társasház elszámoló közgyűlésén viszonylag jónak mondható 38.06 %-os részvételi arány mellett, a Tulajdonostársak a következő fontos döntéseket hozták.

A vízórával nem rendelkező Tulajdonostársak a jegyzőkönyvhöz mellékelt külön táblázatban láthatják a többlet vízfogyasztás után fizetendő különbözetet.

A közgyűlés úgy döntött, hogy a közös költséget megemeli **2022. január 01-től** visszamenőleg.

A vízórák közös költség így:  $285,- \text{ Ft} / \text{m}^2 + 13,- \text{ Ft} / \text{m}^2$  felújítási alap.

A vízóra nélküli közös költség így:  $389,- \text{ Ft} / \text{m}^2 + 13,- \text{ Ft} / \text{m}^2$  felújítási alap.

A közös vízfogyasztás változatlan  $50,- \text{ Ft} / \text{hó} / \text{albetét}$ .

**A visszamenőleg fizetendő közös költség különbözetről készítettünk egy táblázatot, melyet jelen levelünkhez és a jegyzőkönyvhöz mellékelve megküldjük a könnyebb átláthatóság miatt.**

A közgyűlés úgy döntött, hogy az elektromos hálózat javítására kapott 7.201.960,- Ft -os árajánlatot elfogadja és annak finanszírozását célbefizetés útján teljesíti.

7.000.000,- Ft felosztásával készítettünk egy célbefizetésről szóló táblázatot is melyet szintén mellékelve megküldünk.

**Kérjük Önöket, hogy annak érdekében, hogy a munka megkezdődhessen, és ne maradjon áramszolgáltatás nélkül a Társasház, szíveskedjenek a táblázatban szereplő összeget mihamarabb befizetni, feltüntetve, hogy célbefizetés.**

Ahogy az a közgyűlésen elhangzott, a Taba-Co Kft. tulajdonosváltás előtt van. A cég tulajdonjogát és ügyvezetését a nyár folyamán Kis Zsolt fogja átvenni, aki több mint 4 éve aktívan részt vesz a társasház kezelésében, mindennapjaiban. Bali Györgyné visszavonul, de a háttérből továbbra is segíteni fogja Kis Zsolt munkáját. A Tulajdonostársak egyhangú szavazata alapján Kis Zsolt elsőhelyi aláírási jogosultságot kapott a közgyűléstől, mely a Társasház számlavezető bankjánál bejelentésre kerül. Természetesen a két aláíró rendszer továbbra is érvényben marad. A Taba-Co Kft. elérhetősége nem változik.

Megtisztelő figyelmüket megköszönve:

Tisztelettel:

Bali Györgyné  
Kis Zsolt  
Taba-Co Kft.

✉ 1074 Budapest, Csengery utca 6.  
☎ 06/30-9827-726  
e-mail: [tabaco@tabaco.hu](mailto:tabaco@tabaco.hu)

## JEGYZŐKÖNYV

**Felvéve:** 2022. május 5-én 17.15 órakor a Bp. Thököly út 1-3. sz. társasház megismételt beszámoló közgyűlésén, a Társasház udvarán.

**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ív szerint a tulajdonosok 38.06 %-a.

**Levezető elnök:** Kis Zsolt  
**Jegyzőkönyvvezető:** Kis Zsolt  
**Jegyzőkönyv hitelesítők:** Filei Károlyné  
Szabó Lajos

### Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása.
2. 2021. évi gazdasági beszámoló megtárgyalása, határozathozatal.
3. 2022. évi költségvetési terv megtárgyalása, szükséges határozatok meghozatala.
4. A társasház bankszámlái feletti rendelkezési jog módosítása, határozathozatal.
5. Döntés az elektromos hálózat részleges felújításáról, határozathozatal.
6. Takarító munkájának értékelése, határozathozatal.
7. Egyebek – e napirenden belül határozat nem hozható.

A közgyűlés összehívása szabályszerűen történt, a megjelent és meghatalmazással képviselt tulajdonosok tulajdoni hányada alapján a megismételt közgyűlés határozatképes.

### 1. napirendi pont: A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 38.06 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

1./2022. (05.05.) sz. határozat: A tisztségviselők személyét a következők szerint:

**Levezető elnök:** Kis Zsolt  
**Jegyzőkönyvvezető:** Kis Zsolt  
**Jegyzőkönyv hitelesítők:** Filei Károlyné  
Szabó Lajos

valamint a napirendi pontokat, és azok tárgyalási sorrendjét a közgyűlés egyhangúan elfogadta.

Mellette: 38.06 %

Ellene: 0 %

Tartózkodott: 0 %

### 2. napirendi pont: 2021. évi gazdasági beszámoló megtárgyalása, határozathozatal.

Kis Zsolt: A Számvizsgáló Bizottság részéről Szabó Lajos a 2021. éves könyvelést ellenőrizte, a tételes kivonatokat megkapta, a banki és pénztári kivonatokat betekintést nyert. A 2021. évi gazdasági beszámolót minden Tulajdonos a közgyűlési meghívóval együtt kézhez kapta.

 1

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 38.06 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**2./2022. (05.05.) sz. határozat:** A 2021. évi gazdasági beszámolót a közgyűlés egyhangú határozattal tartózkodás és ellenszavazat nélkül elfogadta, valamint a TABA-CO Kft. 2021. évi közös képviseleti tevékenységét jóváhagyja.

Mellette: 38.06 %

Ellene: 0 %

Tartózkodott: 0

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 38.06 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**3./2022. (05.05) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangú határozattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül úgy döntött, hogy a 2021. évi rezsicsökkentés a társasház számláján marad, nem kerül felosztásra a tulajdonosok között.

Mellette: 38.06 %

Ellene: 0 %

Tartózkodott: 0 %

**3. napirendi pont:** 2022. évi költségvetés megtárgyalása, szükséges határozatok meghozatala.

Kis Zsolt: A Számvizsgáló Bizottság a költségvetési tervezetet áttekintette. A 2022. évi költségvetési tervezetet minden Tulajdonos a közgyűlési meghívóval együtt kézhez kapta. A közös képviselet 25 %-os emelést javasol a társasház biztonságos üzemeltetése és a felújítási munkák finanszírozása érdekében.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 38.06 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**4./2022. (05.05.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangú határozattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül úgy döntött, hogy a közös költség összegét 2022. január 1-jétől elfogadja:

Vízórás közös költség: 285,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + 13,- Ft/m<sup>2</sup>/hó felújítás

Vízóra nélküli közös költség: 389,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + 13,-Ft/m<sup>2</sup>/hó felújítás

Közös vízfogyasztás: 50,-Ft/alb/hó


Mellette: 38.06 %

Ellene: 0 %


Tartózkodott: 0 %

**4. napirendi pont:** A társasház bankszámlái feletti rendelkezési jog módosítása, határozathozatal.

Kis Zsolt: A Taba-Co Kft. tulajdonos váltás előtt van, ez csak személyi változással jár, 4 éve veszek részt aktívan a társasház kezelésében. Bali Györgyné visszavonul, de a háttérből folyamatosan segíteni fogja munkámat. Felkérem a tulajdonostársakat szavazásra a bankszámlák feletti aláírási jogosultság módosításának elfogadására.

Fm

 2

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 38.06 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**5./2022. (05.05.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangú határozattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül úgy döntött, hogy a társasház bankszámlái feletti rendelkezési jog a következők szerint történik: elsőhelyi aláíró: Bali Györgyné vagy Kis Zsolt  
másodikhelyi aláíró: Szabó Lajos

Mellette: 38.06 %

Ellene: 0 %

Tartózkodott: 0 %

**5. napirendi pont:** Döntés az elektromos hálózat részleges felújításáról, határozathozatal.

Kis Zsolt: Ismerteti az elektromos hálózat állapotát, a javítás szükségességét, a kapott árajánlatot. A javítást csak célbefizetés teljesítésével lehet elvégeztetni. A kapott árajánlat: 7.201.960,- Ft-ról szól, mellyel a vízszintes felszálló hálózat felújításra kerülne a főelosztó szekrény részleges felújításával és a mérőórák szabványos helyre történő áthelyezésével együtt. A célbefizetési táblázat 7.000.000,- Ft felosztásával készült, melyet minden Tulajdonos a jegyzőkönyvvel kézhez fog kapni.

**Résztvételi arány változás:** Zsilik Szilvia érkezésével a résztvételi arány 40.61%-ra változik.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 40.61 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**6./2022. (05.05.) sz. határozat:** A közgyűlés többségi határozattal úgy döntött, hogy az elektromos hálózat részleges felújítását megrendeli és a 7.000.000,- Ft célbefizetést teljesíti. Amint a célbefizetés már csak részben is teljesítésre kerül, a szükséges anyagokat a társasház megvásároltatja.

Mellette: 23.56 %

Ellene: 0 %

Tartózkodott: 17.05 %  
(Önkormányzat)

**6. napirendi pont:** Takarító munkájának értékelése, határozathozatal.

Kis Zsolt: Kéri a jelen lévő Tulajdonostársakat, hogy mondják el véleményüket a jelenlegi takarítással kapcsolatban, majd felkéri a közgyűlést szavazásra.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 40.61 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**7./2022. (05.05.) sz. határozat:** A közgyűlés többségi határozattal úgy döntött, hogy a jelenlegi takarító munkatárs eddigi munkáját megköszöni és 2022.06.01. dátummal felmondja 30 napos felmondási idővel.

Mellette: 36.36 %

Ellene: 0 %

Tartózkodott: 4.25 %  
(Szabó Lajos)

Handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom of the page. There are two distinct signatures on the left, a set of initials 'Fv' in the center, and a stylized signature on the right.



Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 40.61 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

**8./2022. (05.05.) sz. határozat:** A közgyűlés többségi határozattal úgy döntött, hogy 2022. július 1-től megbízza a társasház takarítási feladatainak ellátására Vidák Józsefet havi 55.000,- Ft díjazás ellenében, 30 napos felmondási idővel.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapították, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 40.61 % / 100 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés **határozatképes**.

Mellette: 36.36 %

Ellene: 0 %

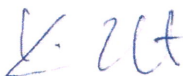
Tartózkodott: 4.25 %  
( Szabó Lajos)

**7. napirendi pont: Egyebek – e napirenden belül határozat nem hozható.**

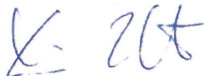
A tavalyi elszámoló közgyűlésen Tulajdonostársak által kért, Verseny utcai kapualj vakolására árajánlatot kaptunk, 1.562.255,- Ft értékben. A jelen lévő Tulajdonostársak egyöntetű véleménye alapján a Társasház a munkát nem rendeli meg.  
A kis udvari részen ereszcsonna javítása szükséges.

Több hozzászólás nem lévén, levezető elnök megköszöni a tulajdonosok közreműködését és a közgyűlést 18:22 perckor berekeszti.

Kmf.



Kis Zsolt  
levezető elnök



Kis Zsolt  
jegyzőkönyvvezető



Filei Károlyné  
hitelesítő



Szabó Lajos  
hitelesítő



Thökölly út 1-3.

Albetét: ÖK kezelő

Befizetési terv T-15

2022.01.hótól

Önkormányzati kezelő

5 Tulajdoni hányad /%/:17,05 Alapterület /m2/: 404,00 Fűtött légköbméter /m3/: 0,00  
Személyek száma.....: 0 Víz-, csatornaköltségnél figyelembe vett szorzó...: 0,00

**Társasház szintű terv ...**

Összes üz.ktg terv.....: 9.489.500,00  
Összes fűtési költség terv....: 0,00  
Összes felújítási alap terv...: 395.928,00

**Közös vízhasználat****Fűtési költség ...**

HUF/m3/év \* 1,000 0,00  
HUF/alb./év 0,00  
HUF/fő/év 0,00  
HUF/m2/év 0,00

**Üzemelési költség ...**

HUF/m2/hó 285,00  
HUF/hó/alb. 0,00  
HUF/hó/fő 0,00  
HUF/hó/víz szorzó 104,00  
HUF/hó/szortó-1 50,00  
HUF/hó/szorzó-2 0,00

**Felújítási alap ...**

HUF/m2/hó 13,00

**Önnek havonta fizetendő ...**

Üzemelésre....: 115.440,00 HUF  
Fűtésre.....: 0,00 HUF  
Felújításra...: 5.252,00 HUF  
ebből.. Közös vízhasználat 300,00

**Összes havi fizetendő****120.692,00 HUF**

2022.05.31

Képviselő: TABA-CO Kft. Bali Györgyné

2022. január 01-ig visszamenőleg fizetendő közös költség  
(Január-Május)

hely	név	Régi közös költség	Új közös költség	Visszamenőleg fizetendő
Üzlet 1	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Üzlet 2	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Üzlet 3	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Iroda 4	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Üzlet 5	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Üzlet 6	Potex	69 791 Ft	85 817 Ft	80 130 Ft
Üzlet 7	Lajos István	10 013 Ft	12 302 Ft	11 445 Ft
Üzlet 8	Horváth István	65 619 Ft	76 396 Ft	53 885 Ft
Üzlet 9	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Fszt.1	Kóti Antal	7 981 Ft	9 265 Ft	6 420 Ft
Fszt.2	Kun Péter	6 125 Ft	7 521 Ft	6 980 Ft
Félemelet 1	Varga Szilvia	7 981 Ft	9 265 Ft	6 420 Ft
Félemelet 2	Önkormányzat	0 Ft	0 Ft	0 Ft
I.em.1	Kispál István	36 435 Ft	42 298 Ft	29 315 Ft
I.em.1/a	Mészáros László	8 675 Ft	10 071 Ft	6 980 Ft
I.em.1/b	Dömötör Ferenc	13 533 Ft	15 711 Ft	10 890 Ft
I.em.2	Jonathan Lovenberg	16 767 Ft	20 620 Ft	19 265 Ft
I.em.3	Klemm Ildikó	12 492 Ft	14 502 Ft	10 050 Ft
I.em.4	Ócsai Pál	17 496 Ft	21 516 Ft	20 100 Ft
I.em.4/a	Kádárkúti Zsolt	8 312 Ft	10 211 Ft	9 495 Ft
I.em.5	Bari Zsolt, Pap Ádám	22 902 Ft	26 587 Ft	18 425 Ft
I.em.6	Lakatos Tamás	16 574 Ft	20 371 Ft	18 985 Ft
II.em.1	Barják László	30 911 Ft	38 003 Ft	35 460 Ft
II.em.2	Komoroczy Gheorge	16 309 Ft	18 933 Ft	13 120 Ft
II.em.2/a	Barják László	13 186 Ft	15 308 Ft	10 610 Ft
II.em.3	Molnár Miklós Béla	12 443 Ft	15 291 Ft	14 240 Ft
II.em.4	Nagyné Bencs Éva	26 780 Ft	32 922 Ft	30 710 Ft
II.em.5	Pataki László	16 574 Ft	20 371 Ft	18 985 Ft
II.em.6	Filei Károlyné	16 088 Ft	19 773 Ft	18 425 Ft
III.em.1	Dr. Bajkó Mária Anna	17 546 Ft	21 566 Ft	20 100 Ft
III.em.1/a	Murár Péter	12 443 Ft	15 291 Ft	14 240 Ft
III.em.2	Dabisné Nyikos Melinda	11 957 Ft	14 693 Ft	13 680 Ft
III.em.2/a	Uhrinné Ritlop Ágnes	9 284 Ft	11 406 Ft	10 610 Ft
III.em.3	Nyikos Tibor	19 085 Ft	22 156 Ft	15 355 Ft
III.em.4	Szabó Lajos	26 780 Ft	32 922 Ft	30 710 Ft
III.em.5	Zsilik Szilvia	16 088 Ft	19 773 Ft	18 425 Ft
III.em.6	Gabelics Péter	16 574 Ft	20 371 Ft	18 985 Ft
Fszt.1/a	Kis Anna Erzsébet	2 966 Ft	3 636 Ft	3 350 Ft
Önkormányzat	Kezelő	107 463 Ft	132 088 Ft	123 125 Ft

Bali Györgyné  
ügyvezető  
TABA-CO Kft.



Thököly út 1-3.

Adószám: 28510251-1-42

## Célbefizetés elektromos felújításra

T-7

alb. hely	tulajdonos / bérlő neve	tul.%	ter.: m2	összeg
1 Fsz.üzlet1	ÖK	B 5,29	136,00	0,00
2 Fsz.üzlet2	ÖK	B 1,43	25,00	0,00
3 Fsz.üzlet3	ÖK	B 1,93	33,00	0,00
4 Fsz.iroda	ÖK	B 2,93	75,00	0,00
5 Fsz.üzlet5	ÖK	B 3,01	78,00	0,00
6 Fsz.üzlet	Potex	T 11,08	287,00	775600,00
7 Fsz.üzlet	Lajos István Péküzet	T 1,62	41,00	113400,00
8 Fsz.üzlet	Horváth István	T 7,45	193,00	521500,00
9 Fsz.üzlet9	ÖK	B 1,23	25,00	0,00
10 Fsz.1	Kóti Antal	T 0,89	23,00	62300,00
11 Fsz.2	Kun Péter	T 1,47	25,00	102900,00
12 Féle.1.	Varga Szilvia	T 0,89	23,00	62300,00
13 Féle.2.	ÖK	B 1,23	32,00	0,00
14 I. em. 1.	Kispál István	T 4,05	105,00	283500,00
15 I. em. 1/a.	Mészáros László	T 0,97	25,00	67900,00
16 I. em. 1/b	Dömötör Ferenc	T 1,51	39,00	105700,00
17 I. em. 2.	Jonathan Lovenberg	T 2,66	69,00	186200,00
18 I. em. 3.	Klemm Ildikó	T 1,39	36,00	97300,00
19 I. em. 4.	Ócsai Pál	T 2,78	72,00	194600,00
20 I. em. 4/a.	Kádárkúti Zsolt	T 1,31	34,00	91700,00
21 I. em. 5.	Bari Zsolt, Pap Ádám	T 2,55	66,00	178500,00
22 I. em. 6.	Lakatos Tamás	T 2,63	68,00	184100,00
23 II. em. 1.	Barják László	T 4,90	127,00	343000,00
24 II. em. 2.	Komoroczy Gheorge	T 1,81	47,00	126700,00
25 II. em. 2/a.	Barják László	T 1,47	38,00	102900,00
26 II. em. 3.	Molnár Miklós Béla	T 1,97	51,00	137900,00
27 II. em. 4.	Nagyné Bencs Éva	T 4,25	110,00	297500,00
28 II. em. 5.	Pataki László	T 2,63	68,00	184100,00
29 II. em. 6.	Filei Károlyné	T 2,55	66,00	178500,00
30 III. em. 1.	Dr. Bajkó Mária Anna	T 2,78	72,00	194600,00
31 III. em. 1/a	Murár Péter	T 1,97	51,00	137900,00
32 III. em. 2.	Dabisné Nyikos Melinda	T 1,89	49,00	132300,00
33 III. em. 2/a	Uhrinné Ritlop Ágnes	T 1,47	38,00	102900,00
34 III. em. 3.	Nyikos Tibor	T 2,12	55,00	148400,00
35 III. em. 4.	Szabó Lajos	T 4,25	110,00	297500,00
36 III. em. 5.	Zsilik Szilvia	T 2,55	66,00	178500,00
37 III. em. 6.	Gabelics Péter	T 2,63	68,00	184100,00
38 Fsz. 1/a.	Kis Anna Erzsébet (10.alb./2)	T 0,46	12,00	32200,00
9999 kezelő	Önkormányzati kezelő	T 17,05	404,00	1193500,00

A kiosztott teljes összeg:

7000000,00