

KÖZVÉLEMÉNY KAPUN ÉRKEZETT

2024 MÁJ 27.  
16978/24



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



AVDH Bélyegző

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat Hivatala		
Központi iktató		
Iktatószám	X / 188-1 / 2024	
2024 MÁJ 27.		
előzete	előzetes	2024.05.24
		277

Azonosító:EPAPIR-20240524-12798

Küldő

Viselt n

Születés

Anyja n

Születés

Születés

Dátum:

Hivatkozási szám:

Azonosító: EPAPIR-20240524-12798

Témacsoport azonosító: EGYEB

Témacsoport neve: Egyéb

Ügytípus azonosító: EGYEB\_UGY

Ügytípus neve: Egyéb

Címzett

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

Tárgy:

Tiszta utca, rendes ház 2024. pályázatra jelentkezés Szövetség u.5-7.  
Társasház

Tisztelt Hivatal!

Csatoltan küldöm a VII. ker. Szövetség u.5-. számú Társasház "Tiszta utca, rendes ház 2024. pályázatra"való jelentkezési adatlapját a közgyűlési jegyzőkönyvekkel.

m

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Tiszta_utca_rende s_haz_2024._palyaz at.pdf	4.3 MB	KRX/OCD/Payload/I D-2	ED9CC1305C40D9 A43581F7A829609 E2A16D5348BAE79 4425DA7DB786CC 9AAF77

## JELENTKEZÉSI ADATLAP

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete a „Tiszta utca, rendes ház” pályázat létrehozásáról szóló 19/2022. (IV. 13.) önkormányzati rendelete és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Városüzemeltetési Bizottsága 136/2024. (III. 19.) döntése alapján kiírt

## „Tiszta utca, rendes ház 2024. pályázathoz

Sorszám<sup>1</sup>: ..... Benyújtás dátuma<sup>2</sup>: 2024. május 22.

I. A pályázó neve: ...**Társasház Szövetség utca 5-7**

Címe: **1074. Budapest, Szövetség utca 5-7.**

A védnökség alá vett, illetve takarítási kötelezettségbe tartozó közterület címének helyszínének rögzítése, amellyel részt kívánnak venni a pályázaton:

**1074. Budapest, Szövetség utca 5-7. sz. alatti társasház előtti járdaszakasz**

Bankszámlaszáma: **OTP Bank 11707024-20453352**

Adószáma: **27011584 1-42**

II. A pályázó képviselőjének neve: **BPH-zak Kft. képv: Perczel Henriett**

Levelezési címe: **1078. Budapest, Nefelejcs u. 43.**

Telefonszáma: **+36 70 772 6623** Email címe: **thazkozoskepviselet@gmail.com**

Értesítés módja: **e-mail**

Elektronikus elérhetőség (ügyfélkapu, cégkapu): .....

III. Nyilatkozat arról, hogy jelen jelentkezési adatlaphoz csatolásra került a pályázó képviselőt igazoló okirat másolata (pl. alapító okirat, vonatkozó közgyűlési döntés) valamint a pályázó közgyűlésének pályázati részvételre vonatkozó döntése **csatolva**IV. Nyilatkozat arról, hogy vállalnak-e egyszeri plusz pontért többlet feladatot, és ha igen, milyen feladatot, milyen gyakorisággal. <sup>3</sup> **csatolva.**

Jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy Pályázóként részt kívánok venni a „Tiszta utca, rendes ház 2024.” évi pályázaton, a pályázati felhívást, a részvételi feltételeket megismertem és tudomásul vettem, kötelezőnek elfogadom.

Hozzájárulok ahhoz, hogy jelen adatlapon rögzített adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezéseit betartva, a pályázat kiírója, a támogató Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, a pályázat bonyolítója, a helyszíni ellenőrzést végző, a támogatási döntést előkészítő- és a támogatási döntést meghozó szerv a pályázattal, a pályázati eljárással és a támogatási döntéssel összefüggésben kezelje.

Tudomásul veszem, hogy az Infotv. 1. számú melléklete alapján a pályázatok alapvető adatai és a pályázatok eredménye az Önkormányzat hivatalos honlapján ([www.erzsebetvaros.hu](http://www.erzsebetvaros.hu)) nyilvánosságra kerülnek.

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

Dátum: **Budapest, 2024. május 22.**



..... **BPH-ZAK KÖZÖS KÉPVISELET**  
Perczel Henriett e.v.  
1078., Bp., Hernád u. 25.  
Adósz.: 68816582-1-42

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

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

<sup>3</sup> Amennyiben vállalnak többlet feladatot, a többlet feladat elvégzését igazoló fényképes beszámolót legkésőbb 2025. január 20. napjáig a pályázat benyújtásával megegyező módon szükséges benyújtani.

# KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Helyszín:** 1074 Budapest, Szövetség u. 5-7. sz. Társasház udvara

**Időpont:** 2023. november 07. 18:00 (Megismételt közgyűlés: 18:15)

**Jelen vannak:**

<b>Ingtalan azonosítója</b>	<b>Tulajdonos</b>	<b>Tulajdoni hányad (/10000)</b>	<b>Jelenlét</b>
Fszt. 3.	Bozsik Gyöngyi	146	személyesen
Fszt. 4.	Vizvári Márta	141	személyesen
Fsz. 10.	Nagy Csaba	247	személyesen
Fszt. 13.	Bozsik Gyöngyi	253	személyesen
1.em. 15.	Nyerki József	382	személyesen
1.em. 21.	Jelenfi Józsefné	169	Jelenfi Marcell mh.
1.em. 27.	Rabár Janka	157	személyesen
1.em. 29.	Bohnné Hunt Beáta	242	Hunt Edit mh.
1.em. 30.	Heincz Csaba	388	személyesen
2.em. 31.	Horváth Márta	219	személyesen
2.em. 36.	Figura György	163	személyesen
2.em. 39.	Zsova Timea	202	személyesen
<b>Összesen</b>		<b>2709</b>	

**Meghirdetett napirendi pontok:**

1. A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása.
2. A közgyűlés napirendjének elfogadása.
3. Ép-Szigor Kft. beszámolója a 2019-ben kiszámlázott 2,4 millió forintos kivitelezési munkáról.
4. Előterjesztés a Társasház 2021. évi beszámolójának elfogadásáról.
5. Előterjesztés a Társasház 2022. évi költségvetési tervének elfogadásáról.
6. Előterjesztés a Társasház 2022. évi beszámolójának elfogadásáról.
7. Előterjesztés a Társasház 2023. évi költségvetési tervének elfogadásáról.
8. Előterjesztés a 2023. évi közös költség mértékének meghatározásáról.
9. Új közös képviselő megválasztása, banki rendelkezési jog rendezése.
10. Egyebek

A Magyar Társasház Nyugat Kft. (2023. szeptember 14-én felmentett közös képviselő) képviselőjében dr. Weisz Gábor Miklós (továbbiakban: WGM) megjelent.

Biró Krisztina és Gerenday Tímea közös képviselő-jelöltek megjelentek a gyűlésen, a 3-8. napirendi pontok megtárgyalásában nem vettek részt, adott időintervallumban nem tartózkodtak a Társasház udvarán.

Az Ép-Szigor Kft. részéről Orgován László, és Oláh Miklós urak megjelentek a Közgyűlés 3. napirendi pontjával kapcsolatban. A 3. napirendi pont megtárgyalása után az urak elhagyták a Közgyűlést.

Horváth Márta és Nagy Csaba a meghatalmazásokat személyesen áttekintették, azok érvényességét a Közgyűlés felé megerősítették.

A jelenléti ív és meghatalmazások alapján 2709/10000 a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada, mely alapján rögzítésre került, hogy a tulajdoni hányad szerint a tulajdonosok 27,09 %-a van jelen, így a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes.

**A megismételt közgyűlés határozatképes.**

- 1. napirend: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása.**

***A Közgyűlés 2023/1.1. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül levezető elnöknek (továbbiakban: LE) Nagy Csabát megválasztotta.

***A Közgyűlés 2023/1.2. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül jegyzőkönyvvezetőnek Horváth Mártát megválasztotta.

***A Közgyűlés 2023/1.3. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül jegyzőkönyv hitelesítőnek Vizvári Mártát és Zsova Tímeát megválasztotta.

- 2. napirend: A közgyűlés napirendjének elfogadása.**

***A Közgyűlés 2023/2.1. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

3. napirend: Ép-Szigor Kft. beszámolója a 2019-ben kiszámlázott 2,4 millió forintos kivitelezési munkáról.

*A Közgyűlés 2023/3.1. (11.07.) számú határozata:*

A Közgyűlés nem fogadta el az Ép-Szigor kft. beszámolóját teljeskörű dokumentáció és a teljesítés tényét megerősítő fényképek hiányában.

LE részletes tájékoztatást ad a 2019-ben kapott 2,4 millió forint önkormányzati támogatásról és annak elszámolásáról a Számvizsgáló Bizottsághoz beérkezett dokumentumok és elektronikus levelezés alapján.

Az Ép-Szigor Kft. képviselőiben Orgován László, és Oláh Miklós urak tájékoztatást adnak az általuk elvégzett munkákról. Beszámolójuk szerint egy 7-8 fős csapat elvégezte azokat a javítási munkákat, amelyek beleférték a 2,4 millió forintos pénzügyi keretbe.

A Közgyűlés elégedetlen a beszámolóval, mert az Ép-Szigor Kft. munkatársai konkrétumokat nem sorolnak fel.

Zsova Tímea, Vizvári Márta, Horváth Márta: Továbbra is kérdéses, hogy a munka ténylegesen megvalósult-e.

Rabár Janka: Az igazoló fényképeknek és a dokumentációnak a Közgyűlés időpontjáig meg kellett volna érkeznie.

Nyerki József: WGM ellenőrizte-e fizikailag az elvégzett munkát?

WGM: Nem. Nincs meg a teljes dokumentáció és az összes, teljesítést igazoló fénykép.

Nyerki József: A teljesítmény így nem tisztázott, helyszíni tételes ellenőrzésre van szükség.

Orgován László úr elismerte, hogy a Magyar Társasház Nyugat Kft.-nek eljuttatott illetve a Társasház SzVB részére 2021.12.03-án tovább küldött munka részletezőben felsorolt munka folyamatok illetve anyagfelhasználás költségei a VII. kerületi Önkormányzattól kapott 2,4 millió forintos támogatási keretnek megfelelően lett összeállítva, de a kivitelezés során megvalósult munka csak részben illetve egyáltalán nem e szerint valósult meg.

A Közgyűlés kötelezi az Ép-Szigor Kft.-t, hogy gondoskodjon a teljeskörű dokumentáció és igazolást segítő fényképek átadásáról WGM és a Számvizsgáló Bizottság részére. WGM és a Számvizsgáló Bizottság a megkapott igazolások alapján ellenőrizze tételesen a munkavégzést.

**4. napirend: Előterjesztés a Társasház 2021. évi beszámolójának elfogadásáról.**

***A Közgyűlés 2023/4.1. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Társasház 2021. évi beszámolóját és megadta a jóváhagyást a Közös Képviselő (Társasházkezelő - Magyar Társasház Nyugat Kft.) részére.

Nincs kérdés.

**5. napirend: Előterjesztés a Társasház 2022. évi költségvetési tervének elfogadásáról.**

***A Közgyűlés 2023/5.1. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Közös Képviselő (Társasházkezelő - Magyar Társasház Nyugat Kft.) által előterjesztett Társasház 2022. évi költségvetési tervet.

WGM: Minden munkát nem lehetett betervezni előre.

Nincs kérdés.

**6. napirend: Előterjesztés a Társasház 2022. évi beszámolójának elfogadásáról.**

***A Közgyűlés 2023/6.1. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Társasház 2022. évi beszámolóját és megadta a jóváhagyást a Közös Képviselő (Társasházkezelő - Magyar Társasház Nyugat Kft.) részére.

WGM: Rövid beszámoló a két beruházási munkáról (függőfolyosó és tetőjavítás, gerendák megerősítése, cseréje).

Hunt Edit: Az ő ajtója felett nem lett maradéktalanul elvégezve a függőfolyosó javítása és továbbra is ázik az első emeleti folyosó.

LE: Gyorsfoltozási munkák voltak, nyilván nem lehetett mindent hibátlanra javítani. Amit észrevettek, megcsinálták.

**7. napirend: Előterjesztés a Társasház 2023. évi költségvetési tervének elfogadásáról.**

***A Közgyűlés 2023/7.1. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Közös Képviselő (Társasházkezelő - Magyar Társasház Nyugat Kft.) által előterjesztett Társasház 2023. évi költségvetési tervet.

WGM: Átlagos év költségvetését vették figyelembe.

Nincs kérdés.

**8. napirend: Előterjesztés a 2023. évi közös költség mértékének meghatározásáról.**

**A Közgyűlés 2023/8.1. (11.07.) számú határozata:**

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Közös Képviselő (Társasházkezelő - Magyar Társasház Nyugat Kft.) által előterjesztett Társasház 2023. évi közös költség tervezetét, mely nem változtat a közös költség eddigi mértékén.

Alap közös költség: 36 Ft/th./hó

Felújítási alap: 25 Ft/th./hó

Közös víz-csatornadíj: 50 Ft/albetét/hó

Víz-csatornadíj vizórával nem rendelkezőknek: 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó

**9. napirend: Új közös képviselő megválasztása, banki rendelkezési jog rendezése.**

A közös képviselő-jelöltek:

- Biró Krisztina (Házkezelő Szolgáltató Bt.)
- Gerenday Timea (egyéni vállalkozó)
- Perczel Henriett (BPH-zak Társasházkezelő Kft.)

LE: Tájékoztatást ad arról, hogy 2023. október 25-én a tulajdonosoknak egy fórum keretében lehetősége volt megismerni a három közös képviselő-jelöltet.

LE és Horváth Márta röviden bemutatja a jelölteket a Közgyűlésnek.

A szavazás ideje alatt a Biró Krisztina és Gerenday Timea közös képviselő-jelöltek nem tartózkodnak a Társasház udvarán.

A szavazás eredménye:

- Biró Krisztina: 219/10000 igen, 2490/10000 nem, 0/10000 tartózkodás
- Gerenday Timea: 0/10000 igen, 2709/10000 nem, 0/10000 tartózkodás
- Perczel Henriett: 2490/10000 igen, /10000 nem, 219/10000 tartózkodás

LE: A megjelent két közös képviselő-jelöltet tájékoztatja a szavazás eredményéről, megköszöni munkájukat és részvételüket.

**A Közgyűlés 2023/9.1. (11.07.) számú határozata:**

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal, 0/10000 tartózkodással úgy határozott, hogy elfogadja BPH-zak Társasházkezelő Kft. ajánlatát, és 2023. november 7. napjától határozatlan időre megválasztja a Budapest VII. kerület Szövetség utca 5-7. számú Társasház közös képviselőjének (társasház-kezelőjévé).

***A Közgyűlés 2023/9.2. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal, 0/10000 tartózkodással úgy határozott, hogy felhatalmazza a BPH-zak Társasházkezelő Kft. ügyvezetőjét a Budapest VII. kerület Szövetség utca 5-7. számú Társasház OTP Bank-nál vezetett 11707024-20453352 számú és minden egyéb bankszámlája, hitelszámlája és pénzeszköze feletti, Nagy Csaba vagy Horváth Márta vagy Vizvári Márta tulajdonossal való kettős rendelkezésre.

***A Közgyűlés 2023/9.3. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal, 0/10000 tartózkodással felhatalmazza a Társasház Számvizsgáló Bizottságát, hogy a Közgyűlés 2023/9.1. (11.07.) számú határozata alapján a Társasház részéről írja alá a BPH-zak Társasházkezelő Kft.-vel kötendő társasház-kezelésről szóló társasház-kezelői szerződést.

***A Közgyűlés 2023/9.3. (11.07.) számú határozata:***

A Közgyűlés 2709/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal, 0/10000 tartózkodással úgy határozott, hogy kötelezi Magyar Társasház Nyugat Kft. - 2023. szeptember 14-én felmentett - közös képviselőt, hogy a Közgyűlés 2023/9.1. (11.07.) számú határozatában megválasztott új társasház-kezelőnek (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) a Társasház iratanyagát, házi pénztárát, kulcsait és egyéb tulajdonát átadás-átvétel keretében - jegyzőkönyv szerint - 2023. november 30-ig adja át, azokkal számoljon el.

A Számvizsgáló Bizottság értesíti a megválasztott jelöltet, hogy a Társasház őt választotta közös képviselőnek.

WGM: A Magyar Társasház Nyugat Kft. 2023. október 31-gyel bezárólag véglegesíti Társasház pénzügyi beszámolóit és összekészíti az anyagokat a megválasztott közös képviselő számára.


**10. napirend: Egyebek**

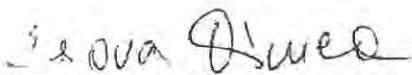
Nincs.

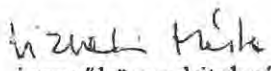
LE: Megköszöni a részvételt és lezárja a Közgyűlést.

**Budapest, 2023. november 7.**

  
levezető elnök

  
jegyzőkönyvvezető

  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
jegyzőkönyv hitelesítő

# KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Helyszín: 1074 Budapest, Szövetség u. 5-7. sz. Társasház udvara

Időpont: 2024. április 30. 17:30 (Megismételt közgyűlés: 17:45)

Jelen vannak:

Ingatlan azonosítója	Tulajdonos	Tulajdoni hányad (/10000)	Jelenlét
Fszt. 2.	Önkormányzat	141	Tálos Istvánné mh.
Fszt. 3.	Bozsik Gyöngyi	146	személyesen
Fszt. 4.	Vizvári Márta	141	Engelmann Tamás mh.
Fszt. 6.	Kínál Janka	180	személyesen
Fszt. 8.	Mitar Mirko Krkeljic	191	személyesen
Fszt. 9.	Cseh Annamária	157	személyesen
Fsz. 10.	Nagy Csaba	247	személyesen
Fszt. 13.	Bozsik Gyöngyi	253	személyesen
1.em. 15.	Nyerki József	382	személyesen
1.em. 18.	Önkormányzat	146	Tálos Istvánné mh.
1.em. 20.	dr. Schmidt Mária Zsuzsanna	152	Káplár Nikoletta mh.
1.em. 21.	Jelenfi Józsefné	169	Horváth Márta mh.
1.em. 27.	Rabár Janka	157	Horváth Márta mh.
1.em. 29.	Bohnné Hunt Beáta	242	Hunt Emőlné mh.
1.em. 30.	Heincz Csaba	388	személyesen
2.em. 31.	Horváth Márta	219	személyesen
2.em. 32.	Önkormányzat	500	Tálos Istvánné mh.
2.em. 36.	Figura György	163	személyesen
2.em. 37.	Hibó Laura	191	Perczel Henriett mh.
2.em. 38.	Önkormányzat	174	Tálos Istvánné mh.
2.em. 39.	Zsova Tímea	202	személyesen
2.em. 40.	Szabó Zsófia	163	személyesen
2.em. 41.	Önkormányzat	259	Tálos Istvánné mh.
2.em. 43.	Önkormányzat	152	Tálos Istvánné mh.
2.em. 44.	Önkormányzat	275	Tálos Istvánné mh.
<b>Összesen</b>		<b>5 390</b>	

## Meghirdetett napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása (Levezető Elnök, Jegyzőkönyv Vezető, Hitelesítők). Határozathozatal.
2. 2023-as év beszámolójának elfogadása. Határozathozatal.
3. Pályázaton való indulásról döntés a „2024. magasnyomású mosóberendezés beszerzésének támogatására.” Határozathozatal.
4. Pályázaton való indulásról döntés „Tiszta utca, rendes ház 2024.”. Határozathozatal.
5. Pályázaton való indulásról döntés „2024. évi növényesítési pályázat”. Határozathozatal.
6. 2024-es évre tervezett munkák megbeszélése (pincei vízalapvezeték csere, elektromos hálózat felújítás, bejárati kapu felújítás, tetőhéjalás, ...). Határozathozatal.
7. Pályázaton való indulásról döntés II. *A társasházak közös tulajdoni hányadát érintő teherhordó épületszerkezeteinek és épületgépészeti rendszereinek rendeltetését gátló, a rendeltetését és folyamatos üzemelését veszélyeztető javító, életveszélyes műszaki állapotot megszüntető munkák (a továbbiakban: rendeltetést gátló javító munkák), melyek élet- és balesetveszélyes állapotát igazolni kell. b. (közmű szolgáltató által jegyzett (ajánlott) szakember által kiadott 60 napnál nem régebbi a közművekre vonatkozó szakvélemény épületgépészeti felújítások szükségességére vonatkozóan (elektromos hálózat)) /50%-a visszatérítendő kölcsön, az 50% maradvány összeg vissza-nem térítendő támogatás/*  
VAGY  
*„általános társasház felújítási munkák” b. pontja* (tető héjalás, tetőszerkezet),  
VAGY *c. pontja* (közterületet nem érintő, telekhatáron belüli leromlott műszaki állapot megszüntetését célzó felújítás)  
VAGY *d. pontja* épületgépészeti felújítások és építések (elektromos hálózat, vízvezeték, csatorna)  
VAGY *e. pontja* (belső tereket érintő szépészeti felújítási munkák (pl.: lépcsőház vagy kapu vagy kapualj felújítás).  
Határozathozatal.
8. Fundamenta Ltp számla nyitása. Határozathozatal.
9. 2024-es évre költségvetési javaslat megtárgyalása (infláció követő emelések, közös költség emelés). Határozathozatal.
10. Közös költséggel tartozók helyzetének ismertetése. Határozathozatal.
11. Egyebek (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

Perczel Henriett (BPH-zak Társasházkezelő Kft.), Horváth Márta és Nagy Csaba a meghatalmazásokat személyesen áttekintették, azok érvényességét a Közgyűlés felé megerősítették.

A jelenléti ív és meghatalmazások alapján a 17:30-as kezdéssel kiírt közgyűlés 50+1%-os tulajdoni hányad meglétének hiányában nem került megtartásra.

A jelenléti ív és meghatalmazások alapján 5390/10000 a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada, mely alapján rögzítésre került, hogy a tulajdoni hányad szerint a tulajdonosok 53,90 %-a van jelen, így a megismételt közgyűlés (17:45) határozatképes.



1. napirend: Tisztségviselők megválasztása (Levezető Elnök, Jegyzőkönyv Vezető, Hitelesítők). Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/1.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül levezető elnöknek (továbbiakban: LE) Perczel Henriettet megválasztotta.*

*A Közgyűlés 2024/1.2. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül jegyzőkönyvvezetőnek Horváth Mártát (továbbiakban: HM) megválasztotta.*

*A Közgyűlés 2024/1.3. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül jegyzőkönyv hitelesítőnek Nagy Csabát (továbbiakban: NCS) és Zsova Tímeát (továbbiakban: ZST) megválasztotta.*

2. napirend: 2023-as év beszámolójának elfogadása. Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/2.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Társasház 2023. évi beszámolóját.*

LE: A 2023-as év nagy része nem az ő kezelési időszaka alá esett, de az előző közös képviselőtől (Magyar Társasház Nyugat Kft.) átvett dokumentumokat a könyvelővel átnézték, rendezték; illetve a Számvizsgáló Bizottság is ellenőrizte és véleményezte az anyagokat.

NCS: A Magyar Társasház Nyugat Kft. 2023. október 31-gyel bezárólag elkészítette a Társasház könyvelését és ezt követően átadta az ügyrendet Perczel Henriett részére. A takarítási számlák rendezésére beállított automatikus havi utalás nem lett időben módosítva (a számlát kiállító cég megszűnt), ezért 2 havi összeg került átutalásra tévesen (2023 július és augusztus hónapokban). Valószínűleg nem fogja tudni ezeket az összegeket visszakövetelni a Társasház: 2 \* 107 950 forint.

Nyerki József (továbbiakban: NYJ): A Társasháznak kezdeményeznie kell ezeknek az összegeknek a megtérítését, mert a Magyar Társasház Nyugat Kft. hibázott. Történt-e előrelépés a 2,4 millió forintos elszámolással kapcsolatban?



NCS: Korrekció lett kérve a számlához, hogy a ténylegesen elvégzett munkákat tükrözze, de dr. Weisz Gábor Miklós részéről nem történt egyeztetés ezzel kapcsolatban. NCS újabb kísérletet fog tenni a kapcsolatfelvételre és az ügy rendezésére.

LE: A saját vízórával nem rendelkező lakásoknál tisztázni kell, hogy történt-e változás, mert kizárólag számlák alapján tudták a fogyasztást ellenőrizni. A közgyűlés anyagához csatoltak egy részletes kimutatást arról, hogy mekkora összeg került jóváírásra a Társasház részére a rezsicsökkentés miatt: 367 292 forint. Ha a vízórákkal kapcsolatos kérdést sikerült tisztázni, ez az összeg jóváírásra kerül a tulajdonosok folyószámláján.

ZST: Milyen üvegcsere került kiszámlázásra 2023-ban? – Egy első emeleti közös helyiség ablaka.

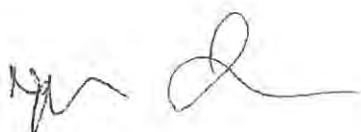
LE: A továbbiakban minden ilyen kárt be kell jelenteni a biztosító felé.

A 3. és 4. napirendi pontot együtt tárgyalta a Közgyűlés, a határozatok egyesével kerültek szavazásra:

**3. napirend: Pályázaton való indulásról döntés a „2024. magasnyomású mosóberendezés beszerzésének támogatására.” Határozathozatal.**

*A Közgyűlés 2024/3.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy indulni kívánnak a 2024. magasnyomású mosóberendezés beszerzésének támogatására kiírt pályázaton. A pályázat célja a terület köztisztasági állapotának javítása. A támogatás vissza nem térítendő, mely 1 db magasnyomású mosó berendezés beszerzésére használható fel maximum 110 000 Ft értékhatárig. Nyilatkoznak, hogy a beszerzett magasnyomású mosóberendezés támogatásától számított 3 éven keresztül, időjárástól függően, fagyveszély mentes időben, előreláthatóan március 15-től - november 30. napjáig, legalább heti 2 alkalommal elvégzik/elvégeztetik a társasházi ingatlanhoz kapcsolódó járdaszakasz vizes takarítását. Felhatalmazzák Perczel Henriett közös képviselőt (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) a pályázaton való indulásra és a támogatási szerződés megkötésére.*



4. napirend: Pályázaton való indulásról döntés „Tiszta utca, rendes ház 2024.”.  
Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/4.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy indulni kívánnak a „Tiszta utca, rendes ház 2024.” pályázaton. Nyilatkoznak, hogy opcionálisan többletmunkát vállalnak (pl. járda havi két alkalomnál gyakoribb nagynyomású mosása, vizes takarítása). Felhatalmazzák Perczel Henriett közös képviselőt (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) a pályázaton való indulásra és a támogatási szerződés megkötésére.*

LE: Ez a két pályázat összefügg egymással, ezért érdemes egyben tárgyalni. A Társasház 21 méter hosszú utcai járdaszakasszal rendelkezik. A Társasháznak lehetősége van beszerezni egy magasnyomású mosóberendezést, amelyet 110 000 forintig megtérít a pályázat - mindenképpen érdemes kihasználni, ez egy jó lehetőség. A „Tiszta utca, rendes ház” pályázat tulajdonképpen arról szól, hogy a pályázatban résztvevő Társasházak utca-takarítási munkáját időszakos ellenőrzések keretében pontozzák és 2025 elején ennek megfelelően döntenek a pályázati keret szétosztásáról. Minél több pontot szerez a Társasház, annál több pénzt nyerhet. Extra pontokat lehet szerezni, ha az előírtnál többször takarítja az utcaszakaszt, növényeket öntöz, használja a 3. napirendi pontban megjelölt pályázaton keresztül beszerezett magasnyomású mosóberendezést stb. A Szövetség utca egyébként az erősen terhelt kategóriába tartozik, amelynek magasabb súlyozó pontszáma van.

ZST: A Társasház rendelkezik egy magasnyomású mosóberendezéssel, de tulajdonképpen senki sem használja és régi. Tart attól, hogy a lakók közül senki sem fog részt venni ebben a projektben.

HM: Szívesen segít és érdemes készíteni egy beosztást erre a munkára vonatkozóan.

LE: Javasolja, hogy mindenképpen vegyünk részt a pályázaton, mert az elvégzendő munka mennyisége nem túl sok, de szép eredményeket lehet vele elérni és akár jelentősebb összeget is nyerhet a ház. A tavalyi pályázaton mindössze három társasház indult el, ezért a teljes keretet közöttük osztották ki.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

5. napirend: Pályázaton való indulásról döntés „2024. évi növényesítési pályázat”.  
Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/5.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 4991/10000 igen, 0/10000 nem és 399/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy indulni kívánnak a „2024. évi növényesítési pályázat”-on. Felhatalmazzák Perczel Henriett közös képviselőt (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) a pályázaton való indulásra és a támogatási szerződés megkötésére. A megvalósulást követően a gondozást/ápolást a Társasház közössége biztosítja.*

LE: Maximum 500e forintig lehet pályázni és van tételes lista arról, hogy a különböző tételeket mekkora százalékban térítik.

HM: Akar és tud a Társasház ezzel foglalkozni idén?

NCS: Mindenképpen megéri.

ZST: Bizonytalan ebben, mert csak 1-2 lakó gondozza a kerteket. Korábban volt ígéret beköltözőktől, hogy felújítanak bizonyos részeket, de ez nem történt meg. Ezeket az átalakításokat közgyűlésen kell megbeszélni és eldönteni.

NCS: Olyan növényeket kell venni, amelyek könnyen gondozhatóak és nem nőnek nagyra, hogy ne árnyékolják a földszinti lakásokat.

## VÍZVEZETÉK:

NCS: A kapott árajánlat (7,4 millió forint) a pincében található gerincvezetékekre vonatkozik – összesen 80 méter. Sajnos, nem sikerült a teljes hálózatot felmérni, mert a Pribelya Mihály tulajdonos pincerészére eső részhez nem lehetett bejutni.

LE: Próbált többször időpontot egyeztetni Pribelya Mihály tulajdonossal, de nem volt együttműködő és a telefont sem hajlandó felvenni. Erre igyekszik megoldást találni.

NCS: A gerincvezetékek nagyon korrodáltak, ezért érdemes lenne ezt a munkát is minél hamarabb elvégezteni.

## TETŐ- ÉS TETŐSZERKEZET:

NCS: 3 árajánlat érkezett be a Társasházhoz 12 millió, 13 millió és 14,3 millió forint értékekben. Legalább 600 négyzetméter felújítását kell a Társasháznak beterveznie, a kapott ajánlatok 200 négyzetméterre vonatkoznak. (Az össz tetőfelület kb.1100 négyzetméter.)

LE: Kisebb munkákat ettől függetlenül kell majd végezni évközben, igény szerint.

## FÜGGŐFOLYÓSÓ:

NCS: 3 árajánlat érkezett be a Társasházhoz 17,5 millió, 18,1 millió és 23,6 millió forint értékekben, hasonló műszaki tartalommal. Az elképzelés a következő: acélgerendás megerősítés, korlátok megerősítése konzolos megoldással, korlát támoszlopainak visszaépítése, járólapok megerősítése.

Engelmann Tamás (továbbiakban: ET): Az árajánlatok alapján nem érthető, hogy pontosan, mi a cél, komolyabb statikai számítások kellenek, mert pl. a mostani acéloszlopok sem megfelelőek tehertartásra.

NCS: Be lehet úgy kérni az árajánlatokat, hogy részletesebb kifejtést tartalmazzanak.

Vizvári Márta (továbbiakban: VM): Ilyen formában nem lehet összehasonlítani az árajánlatokat. Korábban történt statikai felmérés, ahol pontosan le volt írva, hogy milyen lehetőségek vannak a felújításra. Ezt figyelembe véve kellene készíteniük az árajánlatokat.

ET: Abban a korábbi statikai véleményben le volt írva, hogy a kőkonzolok megfelelőek, de a kőkonzolok és a járólapok között a téglákat mindenképpen ki kell cserélni, mert azok a veszélyes elemek.



6. napirend: 2024-es évre tervezett munkák megbeszélése (pincei vízalapvezeték csere, elektromos hálózat felújítás, bejárati kapu felújítás, tetőhéjalás, ...).  
Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/6.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással megállapodott abban, hogy a 2024-es pénzügyi évben az alábbi felújítási munkákat fogja megrendelni: elektromos hálózat felújítás, vízvezeték felújítás, bejárati kapu felújítás.*

LE: A Társasház műszaki bejárása és a Számvizsgáló Bizottsággal való egyeztetés megtörtént. A legfontosabb témák a következők: elektromos hálózat, vízvezetékek, bejárati kapu, tető- és tetőszerkezet, függőfolyosók. Több ajánlat beérkezett, amelyek csatolva lettek a közgyűlési anyaghoz.

Figura György (továbbiakban: FGY): Mi a legsürgősebb?

LE, NCS, HM: Az elektromos hálózat.

ELEKTROMOS HÁLÓZAT:

NCS: Szabó Lajos, megfelelő engedélyekkel rendelkező vállalkozó elvégezte az elektromos hálózat felmérését. Az árajánlat 7,2 millió forintból szól, amely lefedi a vezetékek áthúzását, régi biztosítékok cseréjét, új biztosítékok kiépítését, bekötését stb. Vésési munkára nincs szükség, a régi csövekből könnyen kivezethetők a régi vezetékek és bevezethetők az újak.

LE: A vállalkozó szakvéleménye szerint a Társasház elektromos hálózata tűz- és életveszélyes állapotú. Emiatt a Társasház pályázhat 50%-os vissza-nem térítendő támogatásra.

LE: A felújítás nem egymást követő napokon fog történni, amit előre ki kell hirdetni a lakóknak, illetve egésznapos áramszünet biztosan nem lehet – reggel 9 és délután 2 óra közötti időszakokra kell gondolni. Így a munka 1-2 hetet is igénybe fog venni.

LE: Egyszerre egy dologra pályázhat a Társasház.

NCS: Érdemes kiválasztani egy nagyobb és mellé saját forrásból egy kisebbet.

NYJ: Ha az elektromos hálózat életveszélyes, akkor mindenképpen az legyen a választás.

LE: A Társasháznak van önereje a pályázatokhoz



NCS: A korlátok beágyazott kötéseit mindenképpen meg kell szüntetni, mert emiatt keletkeznek repedések.

NYJ: Le kell ülni a pályázókkal, bemutatni a statikai tervet és átbeszélni, milyen munkákra van szükség.

#### BEJÁRATI KAPU:

NYJ: Ez a kapu régebben 1 millió forintba került volna, már meg kellett volna csináltatni.

HM: Ez így nem pontos. Korábban, amikor ez a téma szóba került, akkor nem csak a kapu volt benne a tervben, hanem az egész bejárat szakasz felújítása. Akkor ez összesen 4-5 millió forintba került volna. A mostani árajánlatok kizárólag a kapu felújítását tartalmazzák.

NYJ: Mennyibe kerülne most egy új kapu?

LE: 3 éve történt kapucsere az egyik kezelt társasháznál – egy új kapu akkor 3,5 millió forintba került.

VM: Ezeket az árajánlatokat sem lehet ilyen formában összehasonlítani.

ET: Annak is utána kell járni, hogy van-e a kerületben olyan szabály, ami meghatározza, hogy kell kezelni ezeket a felületeket. Van olyan budapesti kerület, ahol pontosan megszabják. Szerinte érdemes lenne pácolni a fát a felújítás során.

VM, HM: Kérjük be úgy az árajánlatokat, hogy részletezzék a tervezett munkát és anyagokat. Most ne válasszunk kivitelezőt, majd a következő gyűlésen, addig beérkeznek a részletesebb információk.

#### ÖSSZEGZÉS:

LE: A legfontosabb az elektromos hálózat felújítása lenne, illetve sorban a vízvezeték, bejárat kapu és a tető- és tetőszerkezet. Mindenképpen érdemes pályázni, úgy könnyebb elkezdni a munkákat.

NCS: 16 millió forintja van a Társasháznak, ebből 2 millió forintot mindenképpen félre kell tenni (pl. közüzemi számlákra), tehát 14 millió forinttal lehet gazdálkodni.

LE: A pályázatokon való induláshoz szükséges igazolni, hogy a Társasház rendelkezik önerővel, ezt egyszer fogja bekérni az Önkormányzat. Ezt az igazolást azonnal ki lehet kérni, emiatt késlekedés nem lesz.



NCS: Az elektromos hálózat felújítás 50%-ára tudunk támogatást kérni, amit nem kell visszatéríteni, így az 3,6 millió forint önerőt jelentene. Emellett pályázhatunk 4 millió forint visszatérítendő, kamatmentes támogatásra, amiből el lehet kezdeni a vízvezetékek felújítását. Ez esetben maradna a Társasháznak pénze a kapufelújításra. Ezzel a három témával nagyjából a 14 millió forint fel is lesz használva.

LE: Milyen munkákat végezzünk el idén?

Közgyűlés egyetértésben az alábbi három felújítási munkát támogatja: elektromos hálózat felújítás, vízvezeték felújítás, bejárati kapu felújítás.

**7. napirend: Pályázaton való indulásról döntés „2024. évi Társasház Felújítási Pályázat”. Határozathozatal.**

*A Közgyűlés 2024/7.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy indulni kívánnak a „2024. évi Társasház Felújítási Pályázaton”, a II. A társasházak közös tulajdoni hányadát érintő teherhordó épületszerkezeteinek és épületgépészeti rendszereinek rendeltetését gátló, a rendeltetését és folyamatos üzemelését veszélyeztető javító, életveszélyes műszaki állapotot megszüntető munkák (a továbbiakban: rendeltetést gátló javító munkák), melyek élet- és balesetveszélyes állapotát igazolni kell - b. közmű szolgáltató által jegyzett (ajánlott) szakember által kiadott 60 napnál nem régebbi szakvélemény (elektromos hálózat))*

*• 50%-a visszatérítendő kölcsön, az 50% maradvány összeg vissza-nem térítendő támogatás/-on elektromos hálózat felújításával*

*• amennyiben nem kizárható, úgy „általános társasház felújítási munkák” d. pontja - épületgépészeti felújítások vízvezeték, csatorna) a pincei alapvezeték cseréje munkával.*

*Felhatalmazzák Perczel Henriett közös képviselőt (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) a pályázaton való indulásra és a támogatási szerződés megkötésére.*

LE: Ismerteti a Közgyűléssel a 6. napirendi pont alatt megbeszéltek alapján az eredményt.

2024. évi Társasház Felújítási Pályázat alpontjai:

II/b. elektromos hálózat felújítása

III/c. most nem

III/d. vízvezeték felújítása

III/e. most nem

8. napirend: Fundamenta Ltp számla nyitása. Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/8.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy havi 50.000, - Ft megtakarítási összeggel M 60 módosítú Fundamenta megtakarítási számlát nyitnak, és vállalják az 1% számlanyitási díj megfizetését. A Tulajdonosok meghatalmazzák a BPH-zak Kft. ügyvezetőjét, Perczel Henriett közös képviselőt (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) a szerződés megkötésére és a kapcsolódó ügyintézésre.*

LE: Mindenképpen érdemes lenne a Társasháznak ltp. számlát nyitni, mert a vállalt megtakarítási időszak alatt nagyobb összeget lehet összegyűjteni és akár 15% bónusz + kamatbónusz is elérhető. Az 58 hónapos konstrukciót javasolja, havi 50 000 forint befizetés mellett. A kezelési költség minimális, viszont bármikor hozzá tud nyúlni a Társasház, ha szükséges.

Nincs ellenvetés, kérdés.

9. napirend: 2024-es évre költségvetési javaslat megtárgyalása (infláció követő emelések, közös költség emelés). Határozathozatal.

*A Közgyűlés 2024/9.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta a Perczel Henriett (BPH-zak Társasházkezelő Kft.) által előterjesztett Társasház 2024. évi költségvetési javaslatot.*

LE: A tavalyi évi elszámolást követték korrigálva az infláció és egyéb tényezők áremelő hatásával. A tervezet 1 000 forintra van kerekítve. 500 000 forint lett betervezve kisebb javítási/karbantartási munkákra.

NCS: Mikor érkezik számla a könyvelésről?

LE: Hamarosan fogja küldeni a könyvelő.

LE: Évente egyszer kötelező tűz- és érintésvédelmi szakvéleményt készíttetni, amely 150 000 forintba kerül. Ez már szerepel a 2024-es költségvetésben. Továbbá évente kétszer kötelező a rágcsáló- és rovarirtás.

ZST: Patkány valószínűleg van a házban, de van kitéve csapda – kellene majd megint feltölteni és ellenőrizni.



NCS: A pincetakarítás még mindig aktuális és égető téma. Rendbe kellene tenni a pincerekeszeket is. Beszélni kellene a közös költség emeléséről vagy esetleges célbefizetésről is, hogy a következő években is tudjon a Társasház pályázni és felújítani.

LE: A júniusi gyűlésen mindenképpen visszatérünk ezekre a témákra.

#### **10. napirend: Közös költséggel tartozók helyzetének ismertetése. Határozathozatal.**

*A Közgyűlés 2024/10.1. (04.30.) számú határozata:*

*A Közgyűlés 5390/10000 igen szavazattal, 0/10000 nem szavazattal és 0/10000 tartózkodással elfogadta, hogy 2024 június 1-vel megemeli a közös költség összegét, és ennek mértékéről a 2024 júniusában tartandó közgyűlésen fog határozatot hozni.*

LE: Össze fog állítani egy tervezetet albetétenként 10%, 20%, 30%, 40% és 50%-os emelési lehetőségeket figyelembe véve.

LE: Az önkormányzati lakások tartozásának kitisztázása elkezdődött, de némi időt vesz igénybe a rendezés. Ehhez szükséges részletes egyeztetés az Önkormányzattal.

A Közgyűlés tételesen átbeszéli a nagyobb tartozással rendelkező tulajdonosok helyzetét. LE tájékoztatja a Közgyűlést, hogy a tartozások behajtásának van meghatározott jogi útja, amiben jövőben érdemes lenne a Társasháznak is gondolkoznia. Ennek van ugyan anyagi vonzata, de a Társasháznak be kell biztosítania magát.

#### **11. napirend: Egyebek (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)**

HM: Lakott egy hölgy a második emeleten, aki telegyűjtögette a lakást. Már nem lakik itt, de a lakás azóta is tömve mindenféle holmival. Ebben szeretne a Társasház segítséget kérni a közös képviselőtől.

LE: Ebben tud segíteni. Először felveszi a kapcsolatot a tulajdonossal – Figura Györgynek van elérhetősége – együttműködés hiányában a hatósághoz lehet fordulni.



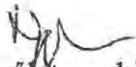
Budapest, 2024. április 30.



levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő



