



Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv

Társasház megnevezése:	1078 Budapest Hernád u. 33. Társasház.		
Közgyűlés helyszíne:	1078 Budapest Hernád u. 3. VIK Középiskola Fszt 001-es terem		
Közgyűlés időpontja:	Dátum: 2023.05.24	Időpont: 17:00	
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:		3.290/10.000	
A közgyűlés határozatképes:	Igen: <input type="checkbox"/>	Nem: <input checked="" type="checkbox"/>	

Megismételt közgyűlés szükséges:		Igen:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nem:	<input type="checkbox"/>
Megismételt közgyűlés helyszíne:		1078 Budapest Hernád u. 3. VIK Középiskola Fszt 001-es terem			
Megismételt közgyűlés időpontja:		Dátum: 2023.05.24.	Időpont: 17:05		
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:				4.081/10.000	
A megismételt közgyűlés határozatképes:		Igen:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nem:	<input type="checkbox"/>

1. számú napirendi pont

Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők).

2023/1/a.sz közgyűlési határozat.

Levezető elnök jelölt	Farkasné Kössl Helga
-----------------------	----------------------

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.302,5/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	778,5/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés Farkasné Kössl Helgát Levezető Elnöknek megválasztotta.



2023./1/b. sz. közgyűlési határozat.

Jegyzőkönyvvezető jelölt	Baranyai Attila
--------------------------	-----------------

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.302,5/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	778,5/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés Baranyai Attilát jegyzőkönyvvezetőnek megválasztotta.

2023/1/c. sz- közgyűlési határozat.

Jegyzőkönyv hitelesítő jelölt 1:	Gallai István
----------------------------------	---------------

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.036/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1.045/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés Gallai Istvánt jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztotta.

2023./1/d. sz. közgyűlési határozat:

Jegyzőkönyv hitelesítő jelölt 2:	Dr. Simon Péter
----------------------------------	-----------------

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.036/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1.045/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés Dr. Simon Pétert jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztotta.



2. számú napirendi pont

Hangfelvétel készítésére közgyűlési felhatalmazás kérése, határozathozattal

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a hangfelvétel rögzítésére, a jegyzőkönyv készítéséhez van szüksége. A hangfelvételt zártan őrzi, kizárólag a hitelesítőknek adja ki meghallgatás céljából, ha esetlegesen tisztázatlan valamely része a jegyzőkönyvnek. A határozatok megtámadására nyitva álló határidő eltelte után, amennyiben senki nem támadja meg a mai napon született határozatokat, a felvétel véglegesen megsemmisítésre kerül. Kéri a tulajdonosokat, hogy aki szeretné, hogy a jegyzőkönyvbe szó szerint belekerüljön a hozzászólása, azt hozzászólása előtt jelezze.

2023./2. sz. közgyűlési határozat.

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3814,5/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	266,5/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés hangfelvétel készítéséhez hozzájárult.

3. számú napirendi pont

Beszámoló a 2022. évi gazdálkodásról, határozathozattal

A meghívó mellékleteként megkapták a Társasházi törvény által előírt kötelező mellékleteket.

A nyitó egyenleg: 10.733.448,- a záró egyenleg: 9.068.981,- volt.

A 2022.-es gazdálkodási évben vagyonvesztéssel zárult.

Ennek oka a hatalmas kintlévőség állománya. Több tulajdonos részletfizetési megállapodást kötött, 3 tulajdonos ezt a mai napig nem tette meg, itt előkészítettük a FMH.-beadásához szükséges iratokat.

2022.-es gazdasági évben elkezdődött az elektromos rendszer felújítása, mely értéknövelő beruházás.

Rendkívüli esemény a társasház gázhálózatból való kizárása volt, melyre pályázati támogatást nyertünk, részben visszatérítendő, részben kamatmentes formában.

Tulajdonosi hozzászólás: hiányolja, a közös költség, célbefizetés tulajdonosonkénti bontását, közgyűlés elfogadja, hogy közös képviselő, ezt pótlólag készíti el.

Egyéb felmerült kérdésekre közös képviselő választ ad.

2023./3/a. közgyűlési határozat:

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.548/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	533/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés úgy határoz, hogy a 1078 Bp Hernád utca 33. Társasház 2022. évi vízdíj elszámolását elfogadja. A vízóra nélküli albetétek részére 84ft/m2 egyszeri pótbefizetést ír elő, melynek határideje: 2023.06.15.



2023./3/b. közgyűlési határozat:

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3036/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1045/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés úgy határoz, hogy a 1078 Bp Hernád utca 33. Társasház 2022. évi elszámolását elfogadja.

4. számú napirendi pont

Elektromos rendszer felújításának II. üteme, célbefizetés meghatározása, határozathozattal

Az elektromos felújítás II. üteméhez tartozó árajánlatot mellékletben megkapták, ennek fedezete nem áll rendelkezésre, csatolva megkapták célbefizetés tulajdonosokra lebontott összegét. Közös képviselő kiemeli, hogy a tavalyi kérésnek megfelelően, a kismegszakítók cseréjét mindenkinek saját magának kell elvégeztetni, az árajánlat ezt a tételt nem tartalmazza. Tulajdonosközösség abban állapodik meg, hogy a befizetés végső határideje, 2023.09.30., mindenki maga döntheti el, hogy ezen időszakon belül részletekben vagy egybe fizeti ki.

2023/4. sz közgyűlési határozat:

Jelenlévő tulajdoni hányad:	3549/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	2504/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1045/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés úgy döntött, hogy az elektromos rendszer felújítás II. ütemének kivitelezését célbefizetésből finanszírozza, melynek összege: 6332,45 ft/m². A befizetési határidő: 2023.09.30.

5. számú napirendi pont

2023. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal

Meghívott vendégként a közgyűlésen részt vesz dr Farkas Zoltán Sándor Ügyvéd Úr, aki a társasház jogi képviseletét látja el.

A költségvetés részletes tárgyalása előtt beszámol a jelenleg folyamatban lévő perekről.

Jelenleg 2 per van folyamatban.

Az első perben a következő tárgyalás 06.02.-án lesz, és várhatóan még egy tárgyalás lesz, mielőtt ítéletet hoz a Tisztelt Bíróság. A felperes kérése ellenére a határozat végrehajtását nem függesztette fel.

A második perben a megerősítő döntést támadta Balikó Lajosné és Balikó Dávid.

Ebben a perben még nagyon az elején járunk, a keresetlevél a napokban érkezett meg, amire a válaszára nyitva álló határidő még nem telt le.

Felmerült kérdésekre Ügyvéd Úr választ ad.

A szót átveszi a közös képviselő, Ügyvéd Úr a későbbi napirendi pontok tárgyalása miatt jelen marad.

Közös képviselő ismerteti a tulajdonosokkal, hogy a meghívó mellékleteként megkapták a Társasházi törvény által előírt kötelező mellékleteket.

Kiemeli a következő tételeket:



Takarításra az adójogi változás miatt 15% emelést tervezett be.

Tulajdonosi panasz érkezik a takarító munkájára.

Közös képviselő ismerteti a tulajdonosokkal, hogy ez nem első alkalom, ezért kért ajánlatot új takarítótól, aki változatlan feltételekkel vállalná a ház takarítását, mint a jelenlegi takarító.

Tulajdonosközösség egyeztetés után abban marad, hogy felkéri a közös képviselőt, hogy adjon határidőt a takarító részére (3 hónap), ha ezen időn belül a panaszok ismétlődnek akkor történjen váltás. A panaszok dokumentálására használjon munkalapot, amin a tulajdonosok jelezhetik a panaszukat.

Az ügyviteli költségek a behajtással kapcsolatos költségek.

Kőműves munkák: Güntherék erkélyének javítása.

Be van tervezve a kéményseprő járda további javítása.

Ügyvédi költség azért ilyen magas, mert ez 2 folyamatban lévő per várható költsége.

A közös képviselő díjazása 15% emelést tartalmaz, illetve a közös képviselő áfa körbe tartozik, így a számlákat mostantól áfásan kell kiadnia.

Összességében javasolja a jelenlegi közös költség változatlanul hagyását, mert az az üzemeltetési költségekre fedezetet nyújt. Vízára nélküli albetétek esetében pedig 68 Ft/m²/hó vízdíj általány meghatározását, 2023.01.01.-től.

Egyéb felmerült kérdésekre közös képviselő választ ad.

2023./5. sz közgyűlési határozat:

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.036/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1.045/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés úgy határoz, hogy a 1078 Bp. Hernád u. 33. Társasház 2023. évi költségvetését elfogadja.

A közös költség mértékét, 2023.01.01.-től az önálló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében 200 Ft/m²/hó összegben határozza meg, a befizetési határidő tárgyhó 15-e.

A vízára nélküli lakás és nem lakás célú helyiségek esetében a vízdíj előleg mértékét. 68 Ft/m²/hó összegben határozza meg. A befizetési határidő tárgyhó 15-e.

6. számú napirendi pont

Számvizsgáló tisztségében való megerősítése, határozathozatallal

2023./6. sz közgyűlési határozat:

Jelenlévő tulajdoni hányad:	4.081/10.000
Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	3.036/10.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	1.045/10.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	-

A szavazati arányok alapján a közgyűlés úgy határoz, hogy a 1078 Bp. Hernád u. 33. Társasház a jelenlegi számvizsgálót Gallai Istvánt tisztségében megerősíti, 2024.05.31.-ig.



7. számú napirendi pont

SZMSZ módosítása, határozathozattal, az alábbi Tulajdonosi előterjesztés alapján

Ismerteti az előterjesztést: A Hernád u. 33. alatti Társasház következő közgyűlésére napirendi pontként javaslom a társasházi SZMSZ módosítását az alábbiak szerint.

A közgyűlési meghatalmazásokkal kapcsolatban jelenleg az SZMSZ 5.3. pont 4) bekezdése a következőket mondja:

„... A meghatalmazást minden egyes közgyűlésre külön kell adni, feltüntetve abban, hogy mely határozati javaslatokra milyen szavazatot adhat le a meghatalmazott...”

A jelen előterjesztésem az, hogy ennek a mondatnak a második fele:

„feltüntetve abban, hogy mely határozati javaslatokra milyen szavazatot adhat le a meghatalmazott” kerüljön törlésre.”

Több tulajdonos javasolja, hogy az egész SZMSZ-t újra kellene írni, mert idejét múlt szabályokat tartalmaz. Közös képviselő a jelenlévő dr Farkas Zoltán Sándor Ügyvéd urat megkérdezi, aki a felkérést vállalja.

Közös képviselő ismerteti a jelenlévőkkel, hogy a jelenlévő tulajdoni hányad: 4081/10000, így ebben a napirendi pontban a közgyűlés nem határozatképes. A közgyűlés ebben a napirendi pontban a határozathozattal mellőzte.

8. számú napirendi pont

SZMSZ módosítása, határozathozattal

Ismerteti az előterjesztést: A Hernád u. 33 alatti Társasház következő közgyűlésére napirendi pontként javaslom a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának (továbbiakban: SZMSZ) módosítását az alábbiak szerint.

SZMSZ 24. oldal: 5.2 2) „...közgyűlést megelőző 4 nappal korábban-a napirend pontos meghatározásával és az ok(ok) megjelölésével...szöveg helyett, javaslom a „... közgyűlési meghívó kiküldésétől számított 5 munkanapon belül ...” szöveg kerüljön.

Kérésem indoka, a javaslatokat a közös képviseletnek fel kell dolgoznia, és el kell juttatnia a Tulajdonosok felé, a jelenlegi SZMSZ értelmében túl későn ér el a kiegészítő napirend pont és hozzá kapcsolódó előterjesztés a tulajdonosokhoz, sértve ezzel a Tht. azon rendelkezését, hogy a közgyűlési meghívót 8 nappal korábban köteles a közös képviselő kiküldeni, ennek okán nem biztos, hogy a közgyűlésre megfelelően fel tud készülni minden tulajdonos adott tárgykörben.

A jelenlévő dr Farkas Zoltán Sándor Ügyvéd Úr

állásfoglalása szerint a jelenlegi szabályozás valóban jogsértő, javasolja módosítását.

Közös képviselő ismerteti a jelenlévőkkel, hogy a jelenlévő tulajdoni hányad: 4081/10000, így ebben a napirendi pontban a közgyűlés nem határozatképes. A közgyűlés ebben a napirendi pontban a határozathozattal mellőzte.

9. Napirendi pont:

Döntés az osztatlan közös tulajdonban lévő Alapító Okiratban A/XVI számon jelzett (továbbiakban: lakás) értékesítéséről, továbbá az értékesítés elhatározása esetén, az értékesítés megvalósuláshoz szükséges eljárásokról így az Alapító Okirat szükséges módosításáról, a kapcsolódó ügyvédi tevékenységről és az értékesítés folyamatáról szükséges döntéshozatal, továbbá mindezek finanszírozásáról. Döntés az értékesítésből befolyt összeg kapcsolódó kiadások után fennmaradó részének felhasználásáról, Lakáskassza megtakarításba való elhelyezéséről.

„Javaslom a lakás értékesítését, az értékesítésből befolyt nettó összeg (földmérő díja, ügyvédi költség, adók, illetékek, egyéb fel nem sorolt, de kapcsolódó költségek levonása után fennmaradó összeg), a Társasház későbbi felújítására fordítani, akként, hogy a felhasználásig Lakáskassza megtakarításba helyezze el a Társasház. Kérésemet a következőkkel indoklom: A lakás kiadás bizonytalan. A tulajdonosközösségnek gondos gazda módjára kötelessége nemcsak a ház karbantartásáról, de esetleges felújításáról is gondoskodni.



Az elmúlt időszak bebizonyította, hogy ha nagyobb felújításra van szükség az nagyon sokba kerül, ily módon a Társasház biztonságos alapot képezhet, egy nem várt, vagy tervezett felújításra.”

Közös képviselő tájékoztatja a Tulajdonosokat, az értékesítés folyamatáról, földmérővel vázrajzot kell készíttetni, aki benyújtja a Földhivatalba záradékoltatásra ezt, majd Hatósági bizonyítványt kell kérni, az Önkormányzattól. Költségek szempontjából kalkulálni kell az adófizetési kötelezettséggel. Egyeztetés történt az Önkormányzattal, ahonnan azt a felvilágosítást kapta, hogy az Önkormányzat az értékesítéshez, csak úgy adja a hozzájárulását, ha egy 90 napon belüli értébecslői szakvéleményt mellékeljük, és az abban szereplő összeg a minimum, amin értékesíteni lehet az ingatlant. Az adás-vétel folyamata ügyvédi közreműködéshez kötött. Ismerteti az ingatlanforgalmi értébecslésben szereplő forgalmi értéket, illetve az ingatlan.com oldalon a mai napon hasonló állapotú, elhelyezkedésű, méretű ingatlanok hirdetési árát.

Közös képviselő ismerteti a jelenlévőkkel, hogy a jelenlévő tulajdoni hányad: 4081/10000, így ebben a napirendi pontban a közgyűlés nem határozatképes. A közgyűlés ebben a napirendi pontban a határozathozatalt mellőzte.

10. napirendi pont:

A 33.265 hrsz. alatti társasház A/XVI jelű közös tulajdonú fsz. 12 sz. alatti 26 m2 lakás elidegenítése a társasház Alapító Okiratának módosításával átruházási szerződés közokiratba foglalásával, tulajdonjog bejegyzési kérelemmel. Rendelkezés: a vételár a társasház üzemelési számláján marad és felújítási munkálatokra használható.

„Kérésem indoklására előadom, hogy már 2021 óta több ízben is javasoltam a tulajdonosok fenntartási költségeinek csökkentése érdekében a közös képviseletnek a közös tulajdon elidegenítését, de ezt minden alkalommal visszautasították, arra való hivatkozással, hogy az elidegenítés több akadályba ütközik, nehézséget okozna az Alapító Okirat módosítása és Földhivatali bejegyzés stb. Sajnálatos módon meg kell állapítani, hogy kérésemet minden alkalommal a tulajdonosok 100 %-os hozzájárulási feltételére hivatkozva utasították el. A törvény nem csak az egyhangú, hanem a többségi határozattal történő módosítást is ismeri. Ennek egyik esete a Thtv. 10. §. (2) bekezdés a közismert kétharmados szabály. Ki kell emelni a törvényből, hogy abban az esetben alkalmazható a törvény, ha az Alapító Okirat felhatalmazást ad a közös tulajdon elidegenítésére. A társasház AO 9. pontja f. g. i. rendelkezik az elidegenítésről.

A Thtv. 10.§. (3) bekezdés is beépült a jogismeretbe. Ez az ún. négyötödös szabály nevezetesen az az eset, amikor az alapító okirat nem tartalmazza a kétharmados felhatalmazást, de a társasházközösség tagjai által képviselt négyötödnyi tulajdoni hányad megszavazza az elidegenítést.

A társasház SzMSz. 5.7.4. pontja szerint is. Ebben az esetben az elidegenítési határozatnak tartalmaznia kell a kisebbségben maradt tulajdonostársak által 60 napon belül írásban adott nyilatkozatát, hogy nem élnek az elidegenítési határozat bírósági megtámadásának a jogával.

Az új 2021. C. törvény az Inyvtv. 33. §-a kapcsolódik e rendelkezésekhez. Az ingatlan nyilvántartás okirati elvének megfelelő pontos tartalom következik belőle. A közgyűlés határozata csak az Alapító Okirat módosítása okán alkalmas a bejegyzésre, feltéve, hogy ellenjegyzett okiratba vagy közokiratba foglalták. A közös tulajdon elidegenítés miatti külön tulajdonná válása elkerülhetetlenné teszi az AO. módosítását különösen az egyes külön tulajdonokhoz kapcsolódó társasházi közös tulajdoni hányadok csökkentését. Ezért erről is határozni kell. Ez a határozat alkalmas az ingatlan nyilvántartás átvezetésére.

Az elidegenítést indokolja, hogy jelenleg van érdeklődő vevő, aki vételi ajánlatot is adott 640ezer Ft/m² áron.”

Közös képviselő emlékezteti a Tulajdonosokat, a 9. napirendi pontban szereplő értébecslő által meghatározott forgalmi értékre, mely alapján az előterjesztésben szereplő vételi ár, nevetségesen alacsony.

Közös képviselő ismerteti a jelenlévőkkel, hogy a jelenlévő tulajdoni hányad: 4081/10000, így ebben a napirendi pontban a közgyűlés nem határozatképes. A közgyűlés ebben a napirendi pontban a határozathozatalt mellőzte.



A közgyűlés lezárásának időpontja:	19.38
------------------------------------	-------

A jegyzőkönyv 2 (kettő) darab eredeti, mindenben szó szerint megegyező példányban készült, 8 (nyolc) darab számozott oldalt tartalmaz. Hitelesítése elolvasás után történt.

Írásba foglalva, 2023. június 01.

Farkasné Kössl Helga közös képviselő sk.