

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. május 22-i ülésére

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a 13729/2 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 20-24., Erőd utca 8. sz. alatti Társasház 11/2022. május 18. sz. és a 9/2023. április 11. sz. közgyűlési határozatokban megállapított költség kifizetésének jóváhagyásáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület 13729/2 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 20-24., Erőd utca 8. sz. alatti Társasház 25 db albetétből áll. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat külön tulajdonát képezi 3 db nem lakás célú helyiség az alábbiak szerint.

	Helyrajzi szám	Cím	Megnev.	Eszmei hányad	Terület (m ²)
1	13729/2/A/1	1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 20-24 alagsor 1.	raktár	20/1222	20
2	13729/2/A/2	1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 20-24 alagsor 2.	raktár	18/1222	18
3	13729/2/A/7	1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 20-24 alagsor 3.	raktár	30/1222	30
	Összesen			68/1222	

A társasház szervezet-működési szabállyal rendelkezik.

A társasház tulajdonostársainak közössége 2022. május 18. napján közgyűlést tartott. A közgyűlésen 890,4/1222, azaz 72,86%-os tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak a 9/2022. május 18-i határozatban elhatározták a társasház közös tulajdonában lévő homlokzatok szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálatainak elvégzését és a bekért ajánlatok közül a 29.109.460,- Ft + ÁFA, azaz 36.969.014,- Ft bruttó összegű (plusz 10%-os tartalékkeretet) Planet One Kft. ajánlatát elfogadták. A közös képviselő a felújítási munkák elvégzésére három ajánlatot szerzett be. A három ajánlat közül a közgyűlésen elfogadott ajánlat volt a legalacsonyabb összegű.

A tulajdonostársak a 11/2022. május 18-i határozatban arról döntöttek, hogy „..... A Közgyűlés elfogadja a mellékelt egyszeri rendkívüli – m² arányosan 37 millióra számított – célbefizetések összegét, melynek befizetését a tulajdonosok legkésőbb 2022. június 15-ig vállalják, a Társasház számlaszámú üzemeltetési számlájára. A Társasház a finanszírozáshoz hiányzó összegre 15 éves futamidővel Thermo/Stílus felújítási hitelt vesz fel az OTP Bank Nyrt.-től, a későbbiekben megfogalmazott határozat szerint. A célbefizetés hitelből finanszírozni kívánó tulajdonosok részére, a meg nem fizetett összegek arányában „hiteltörlesztés” jogcímen kerül előírásra a törlesztő részlet futamidő alatt.” A célbefizetés összegének az Önkormányzatra eső összege a 11/2022. május 18-i határozat alapján a 13729/2/A/1 hrsz-ú ingatlan után 609.555,- Ft, a 13729/2/A/2 hrsz-ú ingatlan után 548.600,- Ft, míg a 13729/2/A/7 hrsz-ú ingatlan után 914.333,- Ft. Az Önkormányzat részéről 2022. június 15-ig a befizetés nem történt meg.

A társasház tulajdonostársai 2023. április 11-én újabb közgyűlést tartottak, amelyen a társasház 8/2022. május 18-i határozatának módosítását határozták el. A közös képviselő tájékoztatása szerint a homlokzat felújításhoz szükséges településképi dokumentáció elkészült, a felújítási munkák elkezdődtek. Az elfogadott településképi eljárás eredményeként a kivitelező újabb ajánlatot készített, valamint benyújtotta a pótmunkákra vonatkozó ajánlatát is. A közgyűlési jegyzőkönyv szerint először elutasításra került a településképi bejelentés, majd újabb, módosított tervdokumentáció készült, amely elfogadásra is került a főépítész részéről. (A meghívó mellékletét



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

képezte a településképi bejelentési eljárásban hozott tudomásul vételről szóló határozat). Az új tervek alapján többletmunkák kerülnek elvégzésre (pl. a földszint és az erkélyek kő, műkö felületeinek tisztítása, pótlása, javítása, a többi felület műkőhöz hasonló struktúrával való kivitelezése, majd az egész felület lazúrozással történő egyesítése.) A 8/2023. április 11-i határozatban a 784/1222 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak jelenlevő tulajdonostársak egyszerű többsége elfogadta a kivitelező pótmunkákra vonatkozó bruttó 8.139.382,- Ft összegű ajánlatát. Ezt követően közgyűlés a 9/2023. április 11-i határozatában úgy döntött, hogy „A Közgyűlés elfogadja a melléklet szerint rendkívüli – m2 arányosan 11.836.284,- forintba számított – célbefizetések összegét, melynek befizetését a tulajdonosok legkésőbb 2023. április 30-ig vállalják, a Társasház számlaszámú üzemeltetési számlájára. (Célbefizetés felosztásáról szóló táblázat mellékelve). Akik a célbefizetést egy összegben nem tudják vagy nem kívánják befizetni, azok 3 éves futamidővel Almosleh Nidal tulajdonostársuk által a Társasháznak nyújtandó kölcsön igénybevételeivel teljesíthetik a kötelezettségeiket a későbbiekben megfogalmazott határozat szerint. A célbefizetést kölcsönből finanszírozni kívánó tulajdonosok részére, a meg nem fizetett összegek arányában „kölcöntörlesztés” jogcímen kerül előírásra a futamidő alatt.” A határozat elfogadásánál 784/1222 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs volt jelen, amelyből 478 igen, 83 nem, és 223 tartózkodó szavazatot adott le.

A célbefizetés összegének az Önkormányzatra eső összege a 9/2023. április 11-i határozat alapján a 13729/2/A/1 hrsz-ú ingatlan után 194.996,- Ft, a 13729/2/A/2 hrsz-ú ingatlan után 175.497,- Ft, míg a 13729/2/A/7 hrsz-ú ingatlan után 292.495,- Ft.

A célbefizetést nem vállaló tulajdonostársak részére a közgyűlés külön befizetést a 2022. május 18-i és a 2023. április 11-i határozat alapján nem határozott meg, így a részletekben való teljesítés esetén, a részletek összege egyelőre nem ismert, kizárólag a hitel és a kölcsön futam idejéről és a kamat mértékéről rendelkezik a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. információval. A közös képviselő tájékoztatása szerint a Társasház által felvett OTP Thermo Stílusú hitel kamata a mindenkori prime rate+2,5%, ez 2023. május 4. napján 22,5 %. Az állami kamattámogatás 5 évig jár, melynek összege a mindenkori prime rate 70%-a. Amennyiben a teljes hitelkeret nem kerül lehívásra, akkor a havi hiteltörlesztés összege nem változik, csak a futamidő csökken. A havi tőketörlesztés összege jelenleg 95.300,- Ft, mely a célbefizetést nem, vagy nem teljes összegben befizetők között kerül majd felosztásra. A 2023. április 11-i határozat alapján magánszemélytől felvenni kívánt kölcsön futamideje 3 év, évi 20%-os kamattal.

A közös képviselő 2023. május 4-én érkezett elektronikus levelében a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. megkeresésére arról tájékoztatott, hogy 2023. május 31. napjáig van lehetőség az egyösszegű befizetésre, mivel a hitel kérelem összegét nem lehet már módosítani, de nem kötelező a teljes hitel összeget lehívni.

A határozatokban megállapított külön célbefizetés összege az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok alapterületével arányosan került megállapításra. A társasház szervezeti-működési szabályzatának 3.3. pontja lehetőséget ad arra, hogy a célbefizetés összege négyzetméter arányosan kerüljön megállapításra. A homlokzat felújításáról elegendő a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányadának egyszerű többségével meghozott határozatban dönteni, mivel az nem minősül rendes gazdálkodást meghaladó kötelezettségvállalásnak. A homlokzat felújítása indokolt.

A fenti határozatok alapján a tulajdonostársak nem kötelesek egyösszegben befizetni a célbefizetés összegét, tekintve, hogy a kamattámogatás csak 5 évig tart (és nem kiszámítható, hogy mekkora lesz végül a futamidő), és még a kamattámogatással együtt is jelenleg 8,5%-os a kamattal lehet számolni (és ez még nem a THM, az lehet, hogy magasabb), az egyösszegű befizetést javasolja a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Az Önkormányzat és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. között az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek egyes tulajdonosi- és bérbeadói feladatainak, továbbá az önkormányzati vagyongazdálkodás körébe eső egyes feladatoknak az ellátása tárgyában 2012. június 1. napján létrejött, 2022. február 28. napján módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt megbízási szerződés 4.2. pontja rögzíti, hogy a „Jelen szerződés



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

alapján Megbízott meghatalmazása kiterjed a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a továbbiakban: Thtv. 56. § 3. pont) tulajdonosi jogok gyakorlásával és kötelezettségek vállalásával kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére, továbbá a Megbízó önállóan forgalomképes tulajdonrészeire (albetéteire) vetítve egyenként 500.000 Ft (ötszázezer forint) összeget meg nem haladó eseti tulajdonosi joggyakorlásról vagy kötelezettségvállalásról szóló döntésekre, amennyiben azok nem járnak az albetét fennáll, vagy az albetét a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni arány megváltozásával.” A megbízási szerződés 4.2. pontja alapján az 500.000,- Ft összeget meghaladó célbefizetés összegének kifizetéséhez a T. Bizottság részéről a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felhatalmazása szükséges.

A Bizottságnak a határozati javaslatok tekintetében a döntésre az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (SZMSZ) 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1.12. pontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi utépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok

A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint Budapest II. kerület 13729/2 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 20-24., Erőd utca 8. sz. alatti Társasház 68/1222 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa a társasház 2022. május 18. napján tartott közgyűlésén elfogadott 11/2022. május 18. sz. határozata alapján a 13729/2/A/1 hrsz-ú ingatlanra eső 609.555,- Ft, a 13729/2/A/2 hrsz-ú ingatlanra eső 548.600,- Ft és a 13729/2/A/7 hrsz-ú ingatlanra eső 914.333,- Ft külön befizetés összegét, valamint a társasház 2023. április 11. napján tartott közgyűlésén elfogadott 9/2023. április 11. sz. határozata alapján a 13729/2/A/1 hrsz-ú ingatlanra eső 194.996,- Ft, a 13729/2/A/2 hrsz-ú ingatlanra eső 175.497,- Ft és a 13729/2/A/7 hrsz-ú ingatlanra eső 292.495,- Ft külön befizetés összegét célbefizetés jogcímén egy összegben fizeti meg a társasház részére, és meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy az ingatlanok után a jelen határozat szerinti célbefizetés összegét a társasház részére megfizesse.

A Bizottság felkéri a Polgármester útján Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Órsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2023. május 31.

B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint Budapest II. kerület 13729/2 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület; Varsányi Irén utca 20-24., Erőd utca 8. sz. alatti Társasház 68/1222 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa a társasház 2022. május 18. napján tartott közgyűlésén elfogadott 11/2022. május 18. sz. határozatában és a 2023. április 11. napján tartott közgyűlésén elfogadott 9/2023. április 11. sz. határozatában meghatározott célbefizetés összegét nem egyösszegben fizeti meg a társasház részére. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a társasház homlokzat felújításának a 11/2022. május 18. sz. és a 9/2023. április 11. sz. közgyűlési határozatokkal elfogadott – az Önkormányzatra eső – költségét a társasház részére részletekben megfizesse.




II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A Bizottság felkéri a Polgármester útján Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Órsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 6 hónap

Budapest, 2023. május 15.


Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

Melléklet:

1. melléklet – közgyűlési jegyzőkönyvek



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

Társasház

Budapest II. ker., Varsányi Irén utca 20-24.

JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a Társasház
2022.05.18- i közgyűlésén meghozott határozatairól.

Készült: A Társasház (Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 20-24.) 2022. május 18-án 17.00- 19.45 óra között, a Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 20-24. szám alatti Társasház udvarán.

Jelen vannak: - jelenléti ív szerinti tulajdonosok, amely jelenléti ív, jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi

- Kiss Norbert Mihály, Rendben Lak-6 Property Bt. képviselőjében (közös képviselő)
- Kissné Mihály Beáta, Rendben Lak-6 Property Bt. képviselőjében (irodavezető)

A közgyűlés a 2022. május 18-án 17.00-ra meghirdetett időpontban **határozatképes volt**, mivel azon a tulajdonosok és meghatalmazással igazolt képviselői 788 /1222 tulajdoni hányada jelent meg.

A jelenlevők a tulajdonjogukat és tulajdoni hányaduk mértékét a közgyűlés megkezdését megelőzően igazolták. Ennek alapján a jelenlevők, valamint a távollévők jogszabályoknak megfelelő meghatalmazással igazolt képviselői a közgyűlésen összesen 788/1222, 64.48% tulajdoni hányaddal rendelkeznek.

1. napirendi pont: A közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője, és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása. (2003. évi CXXXIII. 34.§ (1)).

Kiss Norbert Mihály, mint a Társasház közös képviselőjét ellátó gazdasági társaság képviselője, egyben a Társasház közös képviselője köszönti a megjelenteket és javasolja, hogy a közgyűlés levezető elnökének szavazzák meg őt magát, azaz Kiss Norbert Mihályt, amennyiben nincsen a tulajdonosok közül önként jelentkező.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlevők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 788/1222 (64.48%).

• **1/ 2022. május 18-i határozat:**

A közgyűlés levezető elnöknek javasolja Kiss Norbert Mihály közös képviselőt.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **2/ 2022. május 18-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyvvezetőnek [REDACTED] Rendben Lak-6 Property Betéti Társaság képviselőjében.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **3/ 2022. május 18-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek [REDACTED] tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **4/ 2022. május 18-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek [REDACTED] tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	788/1222	64.48%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

2. napirendi pont: Döntés hangfelvétel készítéséről. Határozathozatal.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 788/1222 (64,48%).

• 5/ 2022. május 18-i határozat:

A közgyűlés elfogadja a közgyűlés hanganyagának digitális módon történő rögzítését.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	788/1222	64,48%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	788/1222	64,48%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

3. napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a 2021. évi gazdálkodás ellenőrzéséről, majd a közös képviselő beszámolója a 2021. év gazdálkodásáról, a bevételi és kiadási terv teljesüléséről. Jóváhagyás megadása a Társasházi törvény 48. § (2) bekezdése alapján. Határozathozatal.

A közös képviselő a meghívó mellékleteként kiküldött anyagokat az SZVB tagoknak előzetesen ellenőrzésre megküldte, akik azt áttanulmányozták, észrevételeiket és kérdéseiket a közös képviselővel megbeszélték és a megállapításait előzetesen írásban a közgyűlési meghívó mellékleteként kiküldték.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Társasház könyvelése az e-Ház internetes programon keresztül történik, melyhez a Számvizsgáló Bizottsági tagoknak biztosított a hozzáférés, akik így folyamatosan nyomon követhetik a Társasház könyvelését.

A közös képviselő kérdezi a Számvizsgáló Bizottsági tagokat, hogy kívánják-e kiegészíteni írásos beszámolójukat. A számvizsgáló bizottság kiegészítést nem tesz.

Kiss Norbert Mihály közös képviselő elmondja, hogy a Társasház 2021. év tény számadatait a meghívó mellékleteként kiküldött beszámoló tartalmazza. A táblázat 2021. július 31-ig még a korábbi közös képviselőtől átvett adatokat tartalmazza. A számadatokból látszik, hogy a 2021. évben mind a bevételek, mind a kiadások a tervek szerint alakultak.

A beszámolót követően a tulajdonosok feltehetik kérdéseiket a 2021. év gazdálkodásával, illetve a bevételi és kiadási terv teljesülésével kapcsolatban.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada **megváltozott** (érkezett: Önkormányzat megh.), a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 856/1222 (70,05%).

• 6/ 2022. május 18-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját a 2021. év gazdálkodásának ellenőrzéséről.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• 7/ 2022. május 18-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő beszámolóját a 2021. év gazdálkodásáról, a bevételi és a kiadási terv teljesüléséről és egyben a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja a Társasházi törvény 48.§ (2) bekezdése alapján.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

4. napirendi pont: A Társasház fennálló és az OTP Bank Nyrt-nél meglévő 11795009-30483233-00000017 számlaszámú Thermo Hitelének teljeskörű visszafizetéséről szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság részéről javaslat érkezett arra vonatkozóan, hogy a Társasház fennálló és az OTP Bank Nyrt.-nél meglévő - villamos hálózat felújításra felvett - Thermo Hitele teljeskörűen visszafizetésre kerüljön. **Az elmúlt évben az OTP LTP megtakarítás, már beforgatásra került a hitelbe ezzel is csökkentve a tőketartozást.**

A hitel havi törlesztő részlete 170 000,- Ft, plusz a 8 590,- Ft kamat és körülbelül még 16 hónap a futamidő. A tulajdonosok megbeszélnek a lehetőségeket, és arra döntenek, hogy nem kerül visszafizetésre a Thermo Hitel 2 708 240,- Ft-os összege.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 856 /1222 (70.05%).

• **8/ 2022. május 18-i határozat:**

A Közgyűlés elutasítja a határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy a Társasház fennálló és az OTP Bank Nyrt.-nél meglévő 11795009-30483233-00000017 számlaszámú Thermo Hitele teljeskörűen visszafizetésre kerüljön.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

5. napirendi pont: A Társasház közös tulajdonú homlokzatának szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálataira érkezett árajánlatok ismertetése, majd a kivitelező vállalkozó kiválasztása. Határozathozatal.

A közös képviselő elmondja, hogy ezen napirendi pont felvételére azért került sor, mivel tudomása szerint a Társasház homlokzatának szigetelése és felújítása, már több éve a társasház tervei között szerepelt. A felújításról majd annak finanszírozásáról együtt kell beszélni figyelembe véve a napról-napra változó anyagárakat.

Az 5. és 6. napirendi pont szorosan összefügg egymással, így az itt felmerülő kérdések egyszerre kerülnek megtárgyalásra.

A közös képviselő három kivitelező cégtől kapott árajánlatot, melyet a meghívó mellékletében olvashattak a tulajdonosok és azóta egy negyedik árajánlat is érkezett, ami pótlólag szintén kiküldésre került. Kiss Norbert Mihály közös képviselő elmondja, hogy a legolcsóbb árajánlat, az árazatlan kiírás és egy csökkentett műszaki tartalom alapján készült, helyszíni bejárás nélkül.

A szakmai jellegű kérdésekben [REDACTED] egyben a Planet One Kft. képviselője áll a tulajdonosok rendelkezésére, aki a közgyűlésen ismerteti a végleges, bruttó **36 969 014 forint**ra csökkentet árajánlatát.

A munkálatok körülbelül 1,5-2 hónapig tartanak és az alábbi munkafolyamatokból állnak:

- csatornák leszerelése,
- leváló vakolat leverése,
- a homlokzat felületerősítése,
- tapadóhíd felhordása,
- homlokzati vakolat készítése
- külső fal hőszigetelése, hálózás, vakolás
- színezés (világos szín, amit a településképi hatóság elfogad).

Felmerült, hogy ahol nem cseréltek burkolatot az erkélyeknél és így nem lett szigetelve az átázás ellen, meg kell csinálni abban az esetben, ha a tulajdonosok kérik. A szigetelés költségei társasházat terhelik (költségeit számla ellenében a kivitelező részére fizeti a társasház), a kövezet megvételét, az aljzat és lábazat burkolását a tulajdonosnak kell fizetni.

Almosleh Nidal elmondja, hogy a felújítási munka önkormányzati településképi bejelentéshez kötött (látványtervek alapján), továbbá a munkaterületet használatához területfoglalási engedély szükséges, melyeknek költségeivel szintén számolni kell a költségvetés tervezés során.

A tulajdonosok döntése szerint a társasház közös tulajdonú homlokzatának szigetelési és felújítási munkáit a Planet One Kft.-vel szeretnék elvégeztetni.

A finanszírozás történhet célbefizetéssel és hitellel. Aki tudja, a célbefizetéssel teljesíti a m2 alapon meghatározott ráeső részt vagy ha nem áll módjában, akkor a társasház hitelt vesz fel a hiányzó összegre és ezen tulajdonosok részére a meg nem fizetett összegek arányában, a futamidő alatt, „hiteltörlesztés” jogcímen kerül előírásra a törlesztőrészlet.

A közös képviselő elmondja, hogy szerződést csak akkor tud aláírni, ha a szükséges pénzkészlet a Társasház rendelkezésére áll, ami függ a későbbiekben eldöntött finanszírozási formától. A hitelbírálat egy hosszabb folyamat lehet, ezért a jelenlegi kiszámíthatatlan gazdasági helyzet és az anyagárak folyamatos növekedése miatt minimálisan 10% tartalékkeret betervezése is szükséges.

A közös képviselő ismerteti a Fundamenta megtakarítás és áthidaló (fix kamatozású) kölcsön feltételeit, miszerint az éves tervezésnél, a bevételeknek 1,2 millió forinttal kell meghaladnia a kiadásokat (havi 100 000,- Ft megtakarítás) az előírások szerint. Ehhez közös költség emelésre is szükség lenne.

A továbbiakban felmerül a már meglévő OTP Thermo Hitele kibővítése, illetve új OTP hitel felvételének lehetősége is. Az OTP Thermo Hitele a Fundamentával szemben nem fix kamatozású („prime rate” szerint változó), de kamat támogatott hitel.

A tulajdonosok számos tényező (törlesztő részlet, célbefizetések, futamidő, szerződési feltételek, meglévő pénzkészlet...stb.) figyelembevételével arról döntenek, hogy nem kötnek Fundamenta megtakarítási, illetve áthidaló kölcsön szerződést.

A tulajdonosok egy része (üzlet/2. üzlet/4.; fszt.1; II.1; II.3; II.4; III.1; III.1/A; III.2; III.3; III.4.; IV.1.) arról nyilatkozik, hogy célbefizetéssel szeretné rendezni a m2 alapon kiszámított rá eső pénzüsszeget. Ez összesen 19. 597 198,- Ft, így a kivitelezéshez még nagyságrendileg 17 500 000,- Ft hitelfelvétel szükséges a 37 millió forintba vonatkozó felosztás szerint.

A közös képviselő javasolja műszaki ellenőr bevonását, tekintettel a tervezett munka nagyságára. Ennek költsége általában a beruházás 2-3 %-a.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada megváltozott (érkezett [REDACTED]), a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 890,4/1222 (72,86%).

• 9/ 2022. május 18-i határozat:

A tulajdonosi közösség elhatározza a társasház közös tulajdonában lévő homlokzatok szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálatainak elvégzését és a bekért ajánlatok közül a kivitelezési munkákra a Planet One Kft. Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. módosított és a közgyűlésen ismertetett árajánlatát (amiben csökkentette a szigetelés vastagságát 6 cm-ről 3 cm-re és kivette az erkélyek belső szigetelését és burkolását) fogadja el 29 109 460 forint + ÁFA, azaz 36 969 014 forint bruttó összegben. Az anyagszükségletet a Társasház a célbefizetésekből befolyt összegből kívánja kifizetni.

A jelenlegi kiszámíthatatlan gazdasági helyzet és az anyagárak folyamatos növekedése miatt további, a bruttó kivitelezési összeg 10%-a tartalékkeretként kerül betervezésre, melyet a meglévő pénzkészletből finanszíroz a Társasház.

A felújítási munkák előkészítésével és a vonatkozó szerződések aláírásával megbízzák a közös képviselőt (Rendben Lak-6 Property Bt., Kiss Norbert Mihály ügyvezető).

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	890,4/1222	72,86%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	890,4/1222	72,86%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• 10/ 2022. május 18-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy a közös képviselőt műszaki ellenőrt bízson meg az előző határozatban elfogadott feladatok teljeskörű ellenőrzésére, melynek összegét -a munkálat tervezési és engedélyeztetési, valamint területfoglalási költségeivel együtt- a meglévő pénzkészletéből kíván finanszírozni a Társasház.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	890,4/1222	72,86%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	890,4/1222	72,86%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

6. napirendi pont: A homlokzat felújítási munkálatok finanszírozásának kérdései, Fundamenta szerződés kötéséről és áthidaló kölcsön igénybevételéről szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada **megváltozott** (távozott [REDACTED]) a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 856/1222 (70,05%)

• 11/ 2022. május 18-i határozat

A tulajdonosok elutasítják, hogy a Társasház Fundamenta szerződés kössön, majd áthidaló kölcsön vegyen igénybe a homlokzat felújítási munkálatok elvégzéséhez.

A Közgyűlés elfogadja a mellékelt egyszeri rendkívüli - m2 arányosan 37 millióra számított - célbefizetések összegét, melynek befizetését a tulajdonosok legkésőbb 2022. június 15- ig vállalják, a Társasház 11702036-20248323 számlaszámú üzemeltetési számlájára. A Társasház a finanszírozáshoz hiányzó összegre 15 éves futamidővel Thermo/Stílus felújítási hitelt vesz fel az OTP Bank Nyrt.-től, a későbbiekben megfogalmazott határozat szerint. A célbefizetést hitelből finanszírozni kívánó tulajdonosok részére, a meg nem fizetett összegek arányában „hiteltörlesztés” jogcímen kerül előírásra a törlesztőrészlet a futamidő alatt.

A célbefizetést írásban vállaló tulajdonosok: üzlet/2. üzlet/4.; fszt.1; II.1; II.3; II.4; III.1; III.1/A; III.2; III.3; III.4.; IV.1.

A lakóközösség kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a hitelt fizető tulajdonosok személyében változás áll be, akkor az előző tulajdonos köteles a változás bekövetkezésével egyidejűleg jogutódját, a jelen közgyűlési határozatról (a jegyzőkönyv átadásával) tájékoztatni.

Albetét	Tulajdonos	Telület (m2)	37 millió forint
pinceszint/1.	Önkormányzat - II.ker. Városfejlesztő Zrt.	20	609 555 Ft
pinceszint/2	Önkormányzat - II.ker. Városfejlesztő Zrt.	18	548 600 Ft
Fszt/raktár/3	Önkormányzat - II.ker. Városfejlesztő Zrt.	30	914 333 Ft
Üzlet/1.	[REDACTED]	23	700 988 Ft
Üzlet/2.		19	579 077 Ft
Üzlet/3.		21	640 033 Ft
Üzlet/4.		25	761 944 Ft
fszt/1.		80	2 438 221 Ft
fszt/3.		32	975 288 Ft
fszt/2.		27	822 900 Ft
fszt/4.		41	1 249 588 Ft
I/1.		86	2 621 087 Ft
I/2.		83	2 529 654 Ft
I/3.		29	883 855 Ft
I/4.		78	2 377 265 Ft
II/1.		86	2 621 087 Ft
II/2.		83	2 529 654 Ft
II/3.		29	883 855 Ft
II/4.		78	2 377 265 Ft
III/1.		49	1 493 410 Ft
III/1/A		34	1 036 244 Ft
III/2.		83	2 529 654 Ft
III/3		29	883 855 Ft
III/4.		78	2 377 265 Ft
IV/1.		53	1 615 321 Ft
Összesen		1214	37 000 000 Ft

• 12/ 2022. május 18-i határozat

A Közgyűlés a már meglévő 11795009-30483233-00000017 számlaszámú Thermo Hitel figyelembevételével úgy dönt, hogy 9/ 2022. május 18-i határozatban elfogadott (közös tulajdonú homlokzat szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálatai) beruházás egy részének finanszírozásához (a célbefizetésből befolyó önerő kiegészítéseként) maximálisan 36 969 014 forint összegű Thermo/Stílus felújítási hitelt kíván felvenni az OTP Bank Nyrt.-től.

A hitel futamideje 15 év, egyenletes tőketörlesztéssel.

A hitellel kapcsolatos költségeket (tőke + kamat) megemelt közös költségből kívánják törleszteni, a hitel futamideje alatt a 11702036-20248323 számú számláról.

A szükséges önerő rendelkezésre áll.

A lakóközösség tudomásul veszi, hogy a közös képviselő ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

A lakóközösség kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a hitelt fizető tulajdonosok személyében változás áll be, akkor az előző tulajdonos köteles a változás bekövetkezésével egyidejűleg jogutódját, a jelen közgyűlési határozatról (a jegyzőkönyv átadásával) tájékoztatni. A lakóközösség megszavazza, hogy a hitel havi törlesztésének és járulékainak összegével az OTP Bank Nyrt. esedékességkor megterhelje a lakóközösség OTP Banknál vezetett pénzforgalmi számláját, és fedezethiány esetén a más hitelintézetnél vezetett bankszámláját/bankszámláit.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozói szerződések megkötésével, a hitelügylet lebonyolításával, dokumentumok beszerzésével, hitelszerződés aláírásával és teljes körű ügyintézésével, szükség esetén számlák megnyitásával.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	856/1222	70,05%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	675/1222	55,23%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	181/1222	14,81%
(Önkormányzat)		

7. napirendi pont: A 2022. évi bevételi és kiadási előirányzat, valamint a költségvetési terv betérjesztése, továbbá a Számvizsgáló Bizottság javaslata a 2022. évi költségvetési terv elfogadásáról vagy annak elutasításáról. Határozathozatal.

Kiss Norbert Mihály elmondja, hogy a 2022. év költségvetési terve szintén előzetesen egyeztetésre került a Számvizsgáló Bizottsággal, és az erre vonatkozó megállapításait a mellékelt beszámoló is tartalmazza. A közös képviselő részéről a terv/tény/terv táblázat harmadik oszlopában láthatóak a 2022. évi költségvetés terv számadatai.

A közös képviselő elmondja, hogy a 2022. év tervezett és már megbeszélte kiadásai mellett - a felvonó karbantartó és felülvizsgálatot végző cég véleménye alapján - a lift motor csere is szükséges, erre betervezett összeg 350 000,- Ft.

Megbeszélésre kerülnek a havi előírások, miszerint a javaslatban szerepelt felújítási alap/ hiteltörlesztés: 271,- Ft/m²/hó helyett, a **felújítási alap marad 198,- Ft/m²/hó**. Az Önkormányzat 30/1222 th-ú raktár helyiségben a technikai vízdíj: 35,- Ft-ra módosul, továbbá az egyedi előírású ingatlanok fűtési díja a mindenkori előírás 20 %-a, (Önkormányzat, az üzlet/3. és üzlet/4.), ahogyan ez már egy korábbi közgyűlésen megbeszélésre került. A többi összetevő változatlan marad.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada **megváltozott** (távozik: Figueras Kft.), a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 773/1222 (63.25%).

• 13/A 2022. május 18-i határozat

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által betérjesztett és az előterjesztések mellékletét képező 2022. évi bevételi és kiadási előirányzatokat a 9-10-11-12/ 2022. május 18-i határozatokban foglaltak kiegészítésével.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	705/1222	57,69%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	68/1222	5,56%
(Önkormányzat megh.)		

• 13/B 2022. május 18-i határozat

A Közgyűlés elfogadja, hogy 2022. június 01-től a havi előírási kötelezettségek az alábbi felosztás szerint kerülnek meghatározásra: alap közös költs.: 300,- Ft/m²/hó; technikai vízdíj: 35,- Ft/alb./hó (Önkormányzat 30/1222 th. raktár is); víz-csat. (nem vízórás): 1.250,- Ft/fő/hó; felújítási alap: 198,- Ft/m²/hó; fűtési díj: 50,- Ft/m³/hó (egyedi előírás esetén - Önkormányzat, az üzlet/3. és üzlet/4.-ennek a 20%). A havi előírásra vonatkozó táblázat a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/10000	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/10000	0,00%

• 14/ 2022. május 18-i határozat

A Közgyűlés elfogadja a Számvizsgáló Bizottság javaslatát a 2022. év költségvetési terv elfogadására.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/10000	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/10000	0,00%

8. napirendi pont: A rezsicsökkentés eredményeképpen keletkezett megtakarítás jóváírásáról vagy annak költségvetésben történő bent hagytásáról szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a határozati javaslat elfogadását az indokolja, hogy a 2021. év közmű költségvetésének tervezésekor már a rezsicsökkentett értékekkel kerültek a tervek meghatározásra és arról való szavazás törvényi kötelezettség ugyan, de gyakorlati megtakarítást a Társasház részére nem keletkeztett. A rezsicsökkentés eredményeképpen a 2021. évben tulajdonosonként keletkezett megtakarításokról szóló táblázat a közgyűlési meghívó mellékeltében található.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 773/1222 (63.25%).

• 15/ 2022. május 18-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által - a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben- előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy a Társasháznak a rezsicsökkentés eredményeképpen keletkezett megtakarításai ne legyenek közös költséget csökkentő tényezőként számítva, hanem maradjon benn a költségvetésben.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	773/1222	63,25%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/10000	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/10000	0,00%

9. napirendi pont: Szándéknyilatkozat elfogadása arról, hogy a 2023. évi költségvetésbe tervezésre kerüljön a harmadik emelet földemen a jelenlegi beton feletti salak eltávolításának, szigetelésének és a csatornába történő vízlevezetések kivitelezési munkálatainak költsége. Határozathozatal. Ezt követően döntéshozatal arról, hogy a 2023. évben tartandó első közgyűlésig a közös képviselet elvégeztesse-e a szigetelt tető értékebecslését, amelynek értékesítésével az új tetőt lehetne finanszírozni. Határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy a harmadik emelet földemen a jelenlegi beton feletti salak eltávolításának, szigetelésének és a csatornába történő vízlevezetések kivitelezési munkálatainak költsége kb. 5 millió Ft-os tételt jelentene. A Számvizsgáló Bizottsági tagok javasolják a munka elvégzését, majd a tető értékesítését, mellyel az új tetőt lehetne finanszírozni. Almosleh Nidal tulajdonos megerősíti, hogy a társasház tetőszerkezete igen rossz állapotban van, de ha a tető nem kerül értékesítésre akkor a fenti munkának nincsen értelme.

A tulajdonosok megbeszélnek a fenti javaslatokat majd a többség, jelenleg nem támogatja a tető szigetelését, illetve a tetőtér értékesítését.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada megváltozott (érkezik: [redacted]), a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 739,4/1222 (60.50%).

• 16/ 2022. május 18-i határozat:

A Közgyűlés elutasítja a Számvizsgáló Bizottság javaslatára előterjesztett szándéknyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a 2023. évi költségvetésbe tervezésre kerüljön a harmadik emelet földemen a jelenlegi beton feletti salak eltávolításának, szigetelésének és a csatornába történő vízlevezetések kivitelezési munkálatainak költsége, mely jelenleg nagyságrendileg 5 millió Ft-os tétel.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	739,4/1222	60,50%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	691,4/1222	56,57%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	48/1222	3,92%
()		
Tartózkodott szavazat:	0/10000	0,00%

• 17/ 2022. május 18-i határozat:

A Közgyűlés elutasítja a Számvizsgáló Bizottság javaslatára előterjesztett szándéknyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a 2023. évben tartandó elszámoló közgyűlésig a közös képviselő elvégeztesse a szigetelt tető értékbecslését, amelynek értékesítésével az új tetőt lehetne finanszírozni.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	739,4/1222	60,50%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	691,4/1222	56,57%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	48/1222	0,00%
()		
Tartózkodott szavazat:	0/10000	0,00%

10. napirendi pont: A tulajdonosokat érintő kérdések megtárgyalása, egyéb közérdekű bejelentések, javaslatok. Ezen napirendi ponton belül határozat meghozatalára, elfogadására lehetőség nincsen.


() tulajdonos jelzi, hogy a lakása erkélye alján, a homlokzaton fecskefészkek található, így a felújítás előtt a fecskefészkek áthelyezésének engedélyeztetéséről is gondoskodnia szükséges a társasháznak a tatarozás megkezdése előtt.

Tulajdonosi jelzés érkezik arra vonatkozóan, hogy felvonó harmadik emeleti gombja gyakran beragad, azt javítani szükséges.

A közös képviselő megköszöni a tulajdonosok jelenlétét és lezárja a közgyűlést.

A jegyzőkönyv lezárva, 2022. május 18-án 19.45 perckor.

Levezető elnök:


Kiss Norbert Mihály

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

()

()

Dani Zsuzsanna

Jegyzőkönyvvezető:

()

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény 39 § (4) bekezdés alapján „A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg – ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír – azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.”

JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv kivonat a Társasház
2023.04.11- i közgyűlésén meghozott határozatairól.

Készült: 2023. április 11-én 17.00- 18.52 óra között, a Budapest II. kerület, Varsányi Irén utca 20-24. szám alatti Társasház pincei kazánházában.

Jelen vannak: - jelenléti ív szerinti tulajdonosok, amely jelenléti ív, jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi

██████████ Rendben Lak-6 Property Bt. képviselőjében (közös képviselő)
██████████ Rendben Lak-6 Property Bt. képviselőjében (irodavezető)

A közgyűlés a 2023. április 11-én 17.00-ra meghirdetett időpontban **határozatképes volt**, mivel azon a tulajdonosok és meghatalmazással igazolt képviselői 701 /1222 tulajdoni hányada jelent meg.

A jelenlevők a tulajdonjogukat és tulajdoni hányaduk mértékét a közgyűlés megkezdését megelőzően igazolták. Ennek alapján a jelenlevők, valamint a távollévők jogszabályoknak megfelelő meghatalmazással igazolt képviselői a közgyűlésen összesen 701 /1222, 57,36 % tulajdoni hányaddal rendelkeznek.

1. napirendi pont: A közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője, és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása. (2003. évi CXXXIII. 34.§ (1)).

Kiss Norbert Mihály, mint a Társasház közös képviselőjét ellátó gazdasági társaság képviselője, egyben a Társasház közös képviselője köszönti a megjelenteket és javasolja, hogy a közgyűlés levezető elnökének szavazzák meg őt magát, azaz Kiss Norbert Mihályt, amennyiben nincsen a tulajdonosok közül önként jelentkező.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlevők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 701/1222 (57,36 %).

• **1/ 2023. április 11-i határozat:**

A közgyűlés levezető elnöknek javasolja Kiss Norbert Mihály közös képviselőt.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **2/ 2023. április 11-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyvvezetőnek ██████████ a Rendben Lak-6 Property Betéti Társaság képviselőjében.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **3/ 2023. április 11-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek ██████████ tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **4/ 2023. április 11-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek ██████████ tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

2. napirendi pont: Döntés hangfelvétel készítéséről. Határozathozatal.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 701/1222 (57,36 %).

• 5/ 2023. április 11-i határozat:

A közgyűlés elfogadja a közgyűlés hanganyagának digitális módon történő rögzítését, majd annak - a jegyzőkönyv aláírása utáni - törlését.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

3. napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a 2022. évi gazdálkodás ellenőrzéséről, majd a közös képviselő beszámolója a 2022. év gazdálkodásáról, a bevételi és kiadási terv teljesüléséről. Jóváhagyás megadása a Társasházi törvény 48. § (2) bekezdése alapján. Határozathozatal.

A közös képviselet a meghívó mellékleteként kiküldött anyagokat az SZVB tagoknak előzetesen ellenőrzésre megküldte, akik azt áttanulmányozták, észrevételeiket és kérdéseiket a közös képviselővel megbeszélték és a megállapításait előzetesen írásban a közgyűlési meghívó mellékleteként kiküldték.

A közös képviselő kérdezi a Számvizsgáló Bizottsági tagokat, hogy kívánják-e kiegészíteni írásos beszámolójukat a **2022. évre** vonatkozóan. A Számvizsgáló Bizottság tagjai szóbeli kiegészítést nem tesznek.

A közös képviselő ismerteti a közgyűlési meghívó mellékletét képező 2022. év gazdálkodására vonatkozó beszámolóját, amely számadatait a **terv/tény/terv táblázat első két oszlopa tartalmazza. A táblázat számadatai fölött olvasható a tételek besorolására vonatkozóan szöveges kiegészítés is.**

Kiss Norbert Mihály közös képviselő elmondja, hogy a számadatokból látszik, hogy a 2022. évben a "Homlokzat felújítás" -ra vonatkozó tételek kivételével, mind a bevételek, mind a kiadások a tervek szerint alakultak. A "Homlokzat felújítás" tételsoron került kimutatásra és tervezésre a 2022. évben már kifizetett és a 2023. évben még kifizetendő költség. Megbeszélésre kerül, hogy a 2022. évben célbefizetésként felosztott 37 millió forint összegből 22 675 453,- Ft került befizetésre, ami jóval több mint az előzetes - tulajdonosi nyilatkozatok alapján - tervezett összeg, így az OTP Bankkal kötött Thermo Stílusú hitelszerződés keretösszegéből a tervezetnél kevesebbet szükséges lehívni. **A hitelkeret már nem változtatható, de a lehívás összege még csökkenthető, ezért aki szeretné - a munkálatok befejezése előtt - még befizetheti 2022. évben meghatározott célbefizetés rá eső részét.** A hitel lezárására csak a végszámla benyújtását követően kerül sor. A hitellel kapcsolatos számadatok - a kiadási és bevételi oldalon is - csak a hitel törlesztésének megkezdését követően lesznek tervezhetőek, ezért a konkrétumok ismeretében ismét tájékoztatással leszünk az érintett tulajdonosok felé. **A kamatok folyamatos változása és növekvő tendenciája miatt, érdemes átgondolni a célbefizetésekre előírt összegek befizetésének lehetőségét.**

A beszámolót követően a tulajdonosok feltehetik kérdéseiket a 2022. év gazdálkodásával, illetve a bevételi és kiadási terv teljesülésével kapcsolatban.

Megbeszélésre kerül, hogy homlokzat felújítás munkálatai, a kiviteli tervek, majd az Önkormányzat településképi eljárásának elhúzódása miatt a 2022. évben csak késve tudtak volna elkezdődni, így a fagyveszély beálltaig biztonsággal nem volt befejezhető a munka. **A kivitelező az anyagokat még a tavalyi évben megvásárolta, melynek összege a 2022. év tény számaiban is látható.** A kivitelezés csak idén márciusban kezdődött el, így az ezzel összefüggő további kiadások az idei évre kerültek tervezésre, melynek részletezésére és megbeszélésére a következő napirendi pontokban kerül sor.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 701/1222 (57,36 %).

• 6/ 2023. április 11-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját a 2022. év gazdálkodásának ellenőrzéséről.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• 7/ 2023. április 11-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő beszámolóját a 2022. év gazdálkodásáról, a bevételi és a kiadási terv teljesüléséről és egyben a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja a Társasházi törvény 48.§ (2) bekezdése alapján.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	701/1222	57,36%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

4. napirendi pont: Döntés a Társasház közös homlokzatának szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálatairól szóló 9/2022.05.18-i határozat módosításáról, határozathozatal.

Kiss Norbert Mihály közös képviselő elmondja, hogy tekintettel arra, hogy a II. kerületi Önkormányzat a korábbi közgyűlésen elfogadott műszaki leírás szerint készített költségvetés alapján a kiviteli terveket nem fogadta el, így amennyiben az Önkormányzat által előírtaknak teljesen meg kíván felelni a Társasház, akkor további pótmunkák elvégzése szükséges, így a beruházás összköltsége 48.805.298, - Ft-ra növekszik. Ehhez adódik még a 2022. évben "Tervezői díj" tételsoron kimutatott kiviteli tervek készítésének a díja (960 ezer Ft), valamint 2023. évben a szintén ezen a soron kimutatott forgalomtechnikai elterelési terv készítésének díja (304.800, - Ft), továbbá a "Műszaki ellenőrzés" tételsoron tervezett 1,2 millió Ft-os költség, és a "Hatósági díjak" tételsoron tervezett, előreláthatólag nagyságrendileg 40 ezer Ft-os költség. A fentiek alapján a homlokzatfelújítás összköltsége 51.310.098, - Ft.

A tulajdonosok kifogásolják, hogy az Önkormányzat előírásai miatt nem voltak előre tervezhetőek még a felújítás megszavazása előtt és a meghatározott pótmunkák miatt nem kerültek már alaphoz bele a kiviteli tervekbe? Továbbá kérdés, hogy mi történik, ha az előírt plusz műszaki tartalom nem kerül kivitelezésre?

A közös képviselő elmondja, hogy a közgyűlésen korábban elfogadott árajánlat csak a tulajdonosok által elvégezni kívánt munkákat tartalmazta, amely feltételezhetően a korábbi években még elfogadható lett volna az Önkormányzat számára is, de a főépítész jelen jogszabályok alapján már elutasította a benyújtott dokumentumokat és további műszaki tartalmat határozott meg. Ezért készült el egy újabb, elfogadott kiviteli terv, amely már tartalmazta a plusz műszaki tartalmakat (pld.: a földszint és az erkélyek kő, műkö felületeinek tisztítása pótlása, javítása, a többi felület műkőhöz hasonló struktúrával való kivitelezése, majd az egész területet lazúrozással történő egységesítése) Az elfogadott településképi bejelentési eljárás során hozott határozat a közgyűlési meghívóval együtt került kiküldésre, az Önkormányzati határozat alapján elkészített többletmunkák árajánlatával (8.139.382 Ft) együtt.

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy amennyiben az Önkormányzat főépítész által meghatározott pótmunkák nem kerültek elvégzésre a Társasház feltételezhetően büntetést fog kapni, amit az Önkormányzat jelen lévő képviselője is megerősít és elmondja, hogy a főépítész a Margit-negyedhez méltó, az eredeti állapotot visszaidéző kivitelezést kíván a Társasházaktól, de a pótmunkák megvalósításának forintális összegét ő nem vizsgálja. Mivel a Margit-negyed egy kiemelt része lett a fővárosnak, a jogszabályok az utóbbi időben nagyon megváltoztak, így az esetlegesen korábban már elfogadott tervek ma nem feltétlenül kerülnek elfogadásra.

A közös képviselő elmondja, hogy a jelenlegi hitelkeret már nem bővíthető, ezért újabb hitel felvétele már csak az egész hitelbírálat újrakezdésével lenne lehetséges. Így akik a célbefizetést egy összegben nem tudják vagy kívánják befizetni, azok 3 éves futamidővel [redacted] tulajdonostársuk által a Társasháznak nyújtandó kölcsön igénybevitelével teljesíthetik kötelezettségeiket a későbbiekben megfogalmazott határozat szerint.

A célbefizetést kölcsönből finanszírozni kívánó tulajdonosok részére, a meg nem fizetett összegek arányában „kölcsöntörlesztés” jogcímen kerül előírásra a törlesztőrészlet a futamidő alatt.

Fontos tudni, hogy a homlokzat felújítását követően a klíma kültéri egységének kihelyezésére, csak a mindenkor hatályos normákban foglaltak figyelembevételével kerülhet sor. A jogszabályok ebben a kérdésben is változtak, de a kiadott településképi engedélyben pontosan meghatározásra került a főépítész által elfogadott kivitelezés. Egyedi kérdésekben a tulajdonosok a főépítészről kérhetnek tájékoztatást.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada megváltozott (érkezik: [REDACTED] tulajdonos), a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 784 /1222 (64,15 %).

• 8/ 2023. április 11-i határozat:

A tulajdonosi közösség elfogadja a 9/2022. május 18-ai számú közgyűlési határozat módosítását, miszerint a társasház közös tulajdonában lévő homlokzatok szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálatainak elvégzésére a korábban elfogadott munkálatokon és költségeken túl -az Önkormányzat által a településképi tudomásul vételi határozatban előírtaknak való megfelelés okán- az előírt és szükséges pótmunkák elvégzésére a Planet One Kft. Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. árajánlatát fogadja el 6.408.962 forint + 27% ÁFA, azaz 8.139.382,- forint bruttó összegben. A vonatkozó szerződés módosítás aláírásával megbízzák a közös képviselőt (Rendben Lak-6 Property Bt., Kiss Norbert Mihály ügyvezető).

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	478/1222	39,11%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	102/1222	8,35%
Tartózkodott szavazat:	204/1222	16,70%

5. napirendi pont: A homlokzat felújítási munkálatok pótmunkáinak költségviseléséről szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 784 /1222 (64,15 %).

• 9/ 2023. április 11-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a mellékelt egyszeri rendkívüli - m2 arányosan 11.836.284, - forintra számított - célbefizetések összegét, melynek befizetését a tulajdonosok legkésőbb 2023. április 30- ig vállalják, a Társasház 11702036-20248323 számlaszámú üzemeltetési számlájára. (Célbefizetés felosztásáról szóló táblázat mellékelve)

Akik a célbefizetést egy összegben nem tudják vagy kívánják befizetni, azok 3 éves futamidővel Almosleh Nidal tulajdonostársuk által a Társasháznak nyújtandó kölcsön igénybevételével teljesíthetik kötelezettségeiket a későbbiekben megfogalmazott határozat szerint. A célbefizetést kölcsönből finanszírozni kívánó tulajdonosok részére, a meg nem fizetett összegek arányában „kölcsöntörlesztés” jogcímen kerül előírásra a törlesztőrészlet a futamidő alatt.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	478/1222	39,11%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	83/1222	6,80%
Tartózkodott szavazat:	223/1222	18,25%

• 10/ 2023. április 11-i határozat:

A Közgyűlés a 4. napirendi pontban elfogadott pótmunkák (közös tulajdonú homlokzat szigetelési és felújítási, valamint járulékos munkálatai) egy részének finanszírozásához (a célbefizetésből befolyó önerő kiegészítéseként) maximálisan 11.836.284, - forint összegű kölcsönt kíván igénybe venni [REDACTED] tulajdonostársuktól.

A kölcsön futamideje 3 év, egyenletes tőke és évi fix 20 % kamat törlesztéssel.

A kölcsönt igénybe vevő tulajdonosoknak minden évben egyszer - a kölcsön törlesztőrészletének megkezdési időpontjának évfordulóikor- előtörlesztésre is lehetőségük van.

A kölcsönrel kapcsolatos költségeket (tőke + kamat) megemelt közös költségből kívánják törleszteni, a kölcsön futamideje alatt a 11702036-20248323 számú számláról.

A lakóközösség tudomásul veszi, hogy a közös képviselő ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső kölcsönrész közös költségként behajtható.

A lakóközösség kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a kölcsönt fizető tulajdonosok személyében változás áll be, akkor az előző tulajdonos köteles a változás bekövetkezésével egyidejűleg jogutódját, a jelen közgyűlési határozatról (a jegyzőkönyv átadásával) tájékoztatni.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a kölcsönszerződés közjegyző előtt történő megkötésével, a kölcsönszerződés aláírásával és teljes körű ügyintézésével, a közjegyzői díj megfizetésével.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	478/1222	39,11%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	83/1222	6,80%
Tartózkodott szavazat:	223/1222	18,25%

6. napirendi pont: Döntés a Társasház magántulajdonban lévő erkélyeinek szigetelését elutasító, valamint a klímák kültéri egységeit kihelyező tulajdonosok felelősség vállalásáról, határozathozatal.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni 784/1222 (64,15 %).

• **11/ 2023. április 11-i határozat**

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által - a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben - előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a homlokzat felújítást követően a Társasház közös tulajdonú fala, az erkély aljának szigetelési vagy burkolási meghibásodása miatt átázik, a helyreállítás teljes költségét a lakás tulajdonosának kell fizetnie. Amennyiben az érintett tulajdonosok személyében változás áll be, akkor az előző tulajdonos köteles a változás bekövetkezésével egyidejűleg jogutódját, jelen közgyűlési határozatról (a jegyzőkönyv átadásával) tájékoztatni.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• **12/ 2023. április 11-i határozat**

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által - a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben - előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy a homlokzat felújítását követően a Társasház közös tulajdonú homlokzatára a klíma kültéri egység, csak a mindenkor hatályos normákban foglaltak figyelembevételével helyezhető ki. Amennyiben a klímák szabálytalan kihelyezése okán a Társasház büntetést vagy bírságot kap, akkor annak összegét a szabálytalanul kihelyezett vagy kihelyező tulajdonosra terheli.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

7. napirendi pont: A 2023. évi bevételi és kiadási előirányzat, valamint a költségvetési terv betérjesztése, továbbá a Számvizsgáló Bizottság javaslata a 2023. évi költségvetési terv elfogadásáról vagy annak elutasításáról. Határozathozatal.

Kiss Norbert Mihály elmondja, hogy a 2023. év költségvetési terve szintén előzetesen egyeztetésre került a Számvizsgáló Bizottsággal, és az erre vonatkozó megállapításait a mellékelt beszámoló is tartalmazza. A közös képviselő részéről a terv/tény/terv táblázat harmadik oszlopában láthatóak a 2023. évi költségvetés terv számadatai, amelyek már tartalmazzák a szolgáltatók által évközben bejelentett áremelési igényeket is.

A takarító által kért emelés teljes összegét a SZVB tagok nem támogatják. Végül a megbeszélést követően a tulajdonosok a jelenlegi 32 000,- Ft/hó takarítási díj 40 000,- Ft-ra történő emelését fogadják el és **kérik a takarítót a szerződésben foglaltak betartására.**

Megbeszélésre kerül, hogy a közös költség előírás összege ebben az évben még változtatás nélkül marad, de arra kell számolni, hogy jövőre szükséges lesz az emelés. Az SZVB javaslata, hogy a korábban felvett OTP hitel leteltét követően, 2023. november 01-től, a felújítási alap összege 198,- Ft/m²/hó összegről 80,- Ft/m²/hó összegre csökkenjen.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni 784 /1222 (64,15 %).

• 13/ 2023. április 11-i határozat

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által beterjesztett és az előterjesztések mellékletét képező 2023. évi bevételi és kiadási előirányzatokat azzal a kiegészítéssel, hogy a takarító díjazása évi 480.000,- Ft-ban kerül elfogadásra, továbbá a hitel és kölcsöntörlesztés összegével mind a bevételi és a kiadási oldal egyenlő arányban változni fog.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• 14/2023. április 11-i határozat

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által -a Számvizsgáló bizottsággal egyetértésben- előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy 2023. június 01-től a közös költség mértéke a mellékelt táblázatban feltüntetettek szerint kerüljön előírásra, azzal a kiegészítéssel, hogy 2023. november 01-től a felújítási alap összege 80,- Ft/m²/hó összegre csökken.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• 15/ 2023. április 11-i határozat

A Közgyűlés elfogadja a Számvizsgáló Bizottság javaslatát a 2023. év költségvetési terv elfogadására.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

• 16/2023. április 11-i határozat

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által - a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben- előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy azon tulajdonosok részére, akik a Társasház ügyvitelével kapcsolatos küldeményeiket (pl.: közgyűlési meghívó és mellékletei, közgyűlési jegyzőkönyv, fűtéselszámolás stb.) postai úton kívánják kézbesíttetni; a postai kézbesítés díját a folyószámla egyenlegeiken többletköltségként a közös képviselő előírja.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

8. napirendi pont: A rezsicsökkentés eredményeképpen keletkezett megtakarítás jóváírásáról vagy annak költségvetésben történő bent hagyásáról szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a határozati javaslat elfogadását az indokolja, hogy a 2022. év közmű költségvetésének tervezésekor már a rezsicsökkentett értékekkel kerültek a tervek meghatározásra és arról való szavazás törvényi kötelezettség ugyan, de gyakorlati megtakarítást a Társasház részére nem keletkezett. A rezsicsökkentés eredményeképpen a 2022. évben tulajdonosonként keletkezett megtakarításokról szóló táblázat a közgyűlési meghívó mellékletében található.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada nem változott, a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 784 /1222 (64,15 %).

• **17/ 2023. április 11-i határozat:**

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által - a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben- előterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy a Társasháznak a rezsicsökkentés eredményeképpen keletkezett megtakarításai ne legyenek közös költséget csökkentő tényezőként számítva, hanem maradjon benn a költségvetésben.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	784/1222	64,15%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1222	0,00%
Tartózkodott szavazat:	0/1222	0,00%

9. napirendi pont: A tulajdonosokat érintő kérdések megtárgyalása, egyéb közérdekű bejelentések, javaslatok. Ezen napirendi ponton belül határozat meghozatalára, elfogadására lehetőség nincsen.

A tulajdonosok kifogásolják, hogy a pincében a közös területen valaki ismét felújításból származó tárgyakat, csempéket, lomokat helyezett el, ezért megbeszélésre kerül, hogy amennyiben a jegyzőkönyv kiosztását követő 10 napon belül, a közös területeken ott hagyott tárgyak nem kerülnek elszállításra [REDACTED] tulajdonos megpróbálja ezeket elvitetni.

Felmerül a kerékpártárolás igénye a belső udvarban, de a jelenleg hatályos SZMSZ szerint ez nem lehetséges, ezért a közös képviselő felolvassa az erre vonatkozó részt a szabályzatból:

„TILOS építési törmeléket és bútorokat, lomtalanításra váró tárgyakat, kerékpárt, motorkerékpárt, rollert az udvaron, lépcsőházban, pincék előterében tárolni, tartani, akár néhány óráig is. Abban a nem várt esetben, amennyiben ez megtörténik annak elszállításáig a tulajdonossal szemben a közgyűlés többlethasználati díjat állapíthat meg”

Továbbá megbeszélésre került, hogy az Önkormányzat vagy vízórát szereltet fel az ingatlanában, vagy vízdíj kerül előírásra az ismét használatba került, raktárként nyilvántartott tulajdonára vonatkozóan.

A közös képviselő megköszöni a tulajdonosok jelenlétét és lezárja a közgyűlést.

A jegyzőkönyv lezárva, 2023. április 11-én 18.52 órakor.

Levezető elnök:

[REDACTED]

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

[REDACTED]

[REDACTED]

Jegyzőkönyvvezető:

[REDACTED]

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény 39 § (4) bekezdés alapján „A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie, továbbá ezzel egyidejűleg – ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír – azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.”

1027 Budapest, Varsányi Irén u. 20-24. Társasház; Célbefizetés

Albetét	Tulajdonos	Telület (m2)	2022-es célbefizetés	2023-as célbefizetés
pincszint/1.	Önkormányzat - II.ker. Városfejlesztő Zrt.	20	609 555 Ft	194 996 Ft
pincszint/2	Önkormányzat - II.ker. Városfejlesztő Zrt.	18	548 600 Ft	175 497 Ft
Fszt/raktár/3	Önkormányzat - II.ker. Városfejlesztő Zrt.	30	914 333 Ft	292 495 Ft
Üzlet/1.				224 246 Ft
Üzlet/2.				185 247 Ft
Üzlet/3.				204 746 Ft
Üzlet/4.				243 746 Ft
fszt/1.				779 986 Ft
fszt/3.				311 994 Ft
fszt/2.				263 245 Ft
fszt/4.				399 743 Ft
I/1.				838 485 Ft
I/2.				809 235 Ft
I/3.				282 745 Ft
I/4.				760 486 Ft
II/1.				838 485 Ft
II/2.				809 235 Ft
II/3.				282 745 Ft
II/4.				760 486 Ft
III/1.				477 741 Ft
III/1/A				331 494 Ft
III/2.				809 235 Ft
III/3				282 745 Ft
III/4.				760 486 Ft
IV/1.				516 741 Ft
Összesen		1214	37 000 000 Ft	11 836 284 Ft
		Befizette:	22 675 453 Ft	