

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 13672 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület Margit körút 48. sz. alatti társasház 2023. május 15. napján meghozott 3.1.2./2023. sz. közgyűlési határozatban megállapított költség kifizetésének jóváhagyásáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület 13672 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület, Margit körút 48. sz. alatti Társasház 62 db albetétből áll. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat külön tulajdonát képezi 4 db, nem lakás célú helyiség az alábbiak szerint.

	Helyrajzi szám	Cím	Megnev.	Eszmei hányad Ing- nyil. szerint	(m2)
1	13672/0/A/13	1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 48 I. em. 13.	iroda	372/10000	219
2	13672/0/A/60	1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 48 VI. em. 1.	egyéb helyiség	88/10000	52
3	13672/0/A/61	1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 48 VI. em. 2.	egyéb helyiség	85/10000	50
4	13672/0/A/62	1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 48 VI. em. 3.	egyéb helyiség	514/10000	303
	Összesen			1059/10000	

A társasház 2019. január 22. napján kelt szervezet-működési szabályzattal rendelkezik.

A II. kerületi Városfejlesztő Zrt. a 13672/0/A/60, 13672/0/A/61 és a 13672/0/A/62 hrsz.-ú ingatlanokat kezeli az Önkormányzattal megkötött megbízási szerződés alapján, az Önkormányzat a 13672/0/A/13 hrsz.-ú ingatlan kezeléséről külön gondoskodik.

A közös képviselő 2023. május 5. napján érkezett meghívó elküldése útján 2023. május 15. napjára 17:30 órai kezdettel közgyűlést hívott össze. A közös képviselő megállapította, hogy a jelenlevő tulajdonosok a közgyűlésen összesen 911 tulajdoni hányad, azaz 8,97%-os tulajdoni hányadot képviseltek, ezért a közgyűlés határozatképtelen. A 18:00 órai kezdettel megismételt közgyűlésen jelenlevő tulajdonostársak, az időközben megérkező tulajdonostársakkal együtt, 3440,26/10155 tulajdoni hányadot, azaz 33,88 %-os tulajdoni hányadot képviseltek. Jelezzük, hogy a jegyzőkönyvben megállapított részvételi arány téves, mivel az összes tulajdoni hányad 10000/10000.

A megismételt közgyűlésen - egyebek mellett - az alábbi 3.1.1.- 3.1.3./2023. sz. határozatokat hozták meg a jelenlevő tulajdonostársak.

„3.1.1./2023. sz. Határozat: A 1027 Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz:13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy a homlokzatfelújítást megvalósítja.” A határozathozatalnál jelenlevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad: 3965,26, igennel szavazott 3965,26, tulajdoni hányad, nem vagy tartózkodó szavazat nem volt.

„3.1.2./2023. sz. Határozat: A 1027 Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz:13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy célbefizetést rendel el a homlokzatfelújítás finanszírozására. A célbefizetés mértéke 3.715,75 Ft/m2. fizetési határidő: 2023.05.31. Az albetétenként fizetendő összeget a 2. sz. melléklet tartalmazza. A befizetést a Társasház



**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

..... számlájára kell teljesíteni.

- azon tulajdonosok, akik 2023.05.31-ig az számlára egyszeri, egyösszegű célbefizetéssel teljesítik ezen határozat 2. sz. mellékletében megjelölt összeget, mentesülnek a jövőbeni hitel miatti közös költség emelés alól.
- a közös költséget 2023. június 01-től az SZMSZ szerinti költségviselési módnak megfelelően a 3. sz. melléklet szerinti összeggel megemeli a hitelszerződés futamideje alatt azon lakás-albetét tulajdonosok esetén, akik az egyszeri, egyösszegű célbefizetést határidőre nem teljesítették. A Közgyűlés tudomásul veszi, hogy a közös képviselő ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható."

A határozathozatalnál jelenlevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad: 3965,26, igennel szavazott 3965,26 tulajdoni hányad, nem vagy tartózkodó szavazat nem volt.

„3.1.3./2023. sz. Határozat: A 1027 Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz:13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy az épület homlokzatfelújítását megvalósítja. A homlokzatfelújítási munkával megbízza a E-MENTOR PLUSZ Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1184 Budapest, Kézműves utca 20. D. ép. 3. em. 8. ajtó, Adószám: 25877230-2-43., statisztikai számjele: 25877230-4120-113-01, Cégjegyzékszám: 01-09-293977, Képviseli: Zsótér Zoltán ügyvezető) általános díjas szerződés keretén belül bruttó 81.454.905 Ft összegben, az 1. sz. melléklet: Árajánlat alapján. A szerződés érvénybelépésének feltétele, a pozitív hitelbírálat. A Közgyűlés felkéri a közös képviselőt és tulajdonost, a vállalkozási szerződés megkötésére. A felújítási munkákat a 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház tulajdonosai legalább 63.000.000 Ft azaz hatvanhárommillió Ft saját erőből + legfeljebb 21.700.000 azaz huszonegymillió hétszázezer Ft bankhitelből kívánják finanszírozni. A hitelt a társasház az OTP Bank Nyrt-től kívánja igénybe venni 48 hónap futamidőre.,,

A határozathozatalnál jelenlevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad: 3965,26, igennel szavazott 3965,26 tulajdoni hányad, nem vagy tartózkodó szavazat nem volt.

A közgyűlési jegyzőkönyv szerint a homlokzat felújításhoz szükséges településképi bejelentési eljárás még nem került lefolytatásra, a közgyűlés a 3.3./2023. sz. határozatban döntött arról, hogy a társasház egy szakcéget bíz meg a tervdokumentáció elkészítésével és településképi bejelentési eljárás során az ügyintézési feladatokkal.

A társasház szervezeti-működési szabályzata II./A. fejezet „2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés, szavazás” c. fejezete szerint „A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadának több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönten, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. illetve meghatalmazottja jelenléte szükséges. Amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, úgy az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő, de legalább 15 naptári napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani.... Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban – akár a határozatlanképtelen közgyűlés napjára, a határozatképtelen közgyűlést követő ½ óras időtartam múlva – az eredetivel azonos (határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó) napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni, ugyanakkor amennyiben a társasházi tv a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada alapján meghatározott arányt követeli meg a határozat elfogadásához, úgy ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.” Az SZMSZ II. fejezet C. pontja rögzíti, hogy a pályázaton történő indulásról, és a hitelfelvételről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozata szükséges. A meghívóban napirendi pontként szerepeltek a megismételt közgyűlésen szereplő napirendek, a szervezeti-működési szabályzatban a megismételt közgyűlés megtartására előírt határidő betartásra került. A homlokzat felújításáról elegendő a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányadának egyszerű többségével meghozott határozatban dönten, mivel az nem minősül rendes gazdálkodást meghaladó kötelezettségvállalásnak. A homlokzat felújítása indokolt. Figyelemmel arra, hogy a vállalkozó ajánlatának elkészítésekor a tervdokumentáció



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

még nem állt rendelkezésre és a településképi eljárást sem folytatták le, várhatóan a tervek elkészülését követően a meghívó mellékletét képező kivitelezői ajánlatban szereplő műszaki tartalom módosítására szükség lesz, ami a felújítás költségeinek növekedésével fog járni.

Az SZMSZ VII. „A Közös költség viselésének és biztosításának szabályai” c. fejezete 1. pontja szerint „Főszabály: a tulajdonostársak az alapító okiratban felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések üzemeltetésével és fenntartásával járó költségeket a külön tulajdonú ingatlanoknak a jelen SZMSZ „A” számú mellékletében feltüntetett négyzetméterben meghatározott alapterülete arányában viselik.” Az SZMSZ A. sz. mellékletében az önkormányzati ingatlanok alapterületeit az ingatlan-nyilvántartási adatokkal egyezően tüntették fel. A közgyűlési jegyzőkönyv 2. sz. mellékletében az önkormányzati ingatlanoknál feltüntetett összegek az SZMSZ-szel összhangban kerültek megállapításra. A jegyzőkönyv 3. sz. mellékletében megállapított 113.36 Ft/m² emelt közös költség önkormányzati ingatlanok alapterületével arányosan kerültek megállapításra.

	Egyösszegű befizetés (Ft)	Részlet fizetés	
		közös kltsg emelés (Ft)	48 hónap összesen (Ft)
13672/0/A/13	813.750	24.825	1.191.600
13672/0/A/60	193.219	5895	282.960
13672/0/A/61	185.788	5668	272.064
13672/0/A/62	1.125.873	34.347	1.648.656

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. nem kezeli a 13672/0/A/13 hrsz-ú ingatlant, ezen ingatlan után fizetendő közös költség, illetve egyéb tulajdonosi költség megfizetése iránt az Önkormányzat külön intézkedik, a határozati javaslatokban ezért ezen ingatlan nem került feltüntetésre.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. kizárólag a hitel és a kölcsön futam idejéről rendelkezik információval, ugyanakkor a fenti táblázatból megállapítható, hogy a részletekben történő fizetés hozzávetőleg 46%-os költségemelkedéssel jár, ezért a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az egyösszegű befizetést javasolja.

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 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 albetétén fennálló, vagy az albetétéhez 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 útépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról) ad felhatalmazást.



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 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 13672 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület, Margit krt. 48. sz. alatti Társasház 1059/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa a társasház 2023. május 15. napján tartott megismételt közgyűlésén elfogadott 3.1.2./2023. sz. határozat 2. sz. melléklete alapján a 13672/0/A/60 hrsz-ú ingatlanra eső 193.219,- Ft, a 13672/0/A/61 hrsz-ú ingatlanra eső 185.788,- Ft és a 13672/0/A/62 hrsz-ú ingatlanra eső 1.125.873,- Ft külön befizetés összegét célbefizetés jogcímén 2023. május 31. napjáig egy összegben fizeti meg a társasház részére, és meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 13672/0/A/62 hrsz-ú ingatlan után a jelen határozat szerinti célbefizetés összegét a társasház részére megfizesse. A 13672/0/A/60 hrsz-ú és a 13672/0/A/61 hrsz-ú ingatlanokra eső célbefizetés megfizetése iránt a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. saját hatáskörben intézkedik.

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 13672 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest II. kerület, Margit krt. 48. sz. alatti Társasház 1059/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa a társasház 2023. május 15. napján tartott megismételt közgyűlésén elfogadott 3.1.2./2023. sz. határozata alapján a 13672/0/A/60, a 13672/0/A/61 és 13672/0/A/62 hrsz-ú ingatlan után a 2023. május 15. napján hozott 3.1.2./2023. sz. határozat 3. sz. mellékletében meghatározott megemelt közös költséget fizeti a társasház részére 2023. június 1. napjától a társasház által felvenni kívánt hitel futamideje alatt, és meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy az ingatlanok után a megemelt a közös költséget a társasház részére megfizesse.

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: 2023. június 1-től folyamatos

Budapest, 2023. május 17.

Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

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

Melléklet:

1. melléklet – közgyűlési jegyzőkönyv



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

1027 Budapest Margit krt. 48. Társasház
Közös képviselő: Mar-En Kft. Ügyvezető: Korodi Enikő
Levelezési cím: 1021 Budapest, Budakeszi út 71.

JEGYZŐKÖNYV BESZÁMOLÓ KÖZGYŰLÉSRŐL

1027. Bp. Margit krt. 48. sz. Társasház,

Időpont: 2023. május 15. 17 óra 30 perc

A közgyűlés helyszíne: 1027. Bp. Margit krt. 48. 1.em.

Korodi Enikő (Mar-En Kft. ügyvezetője) közös képviselő köszöntötte a megjelenteket és megállapította, hogy a jelenléti ív szerint a közgyűlésen megjelent 911 tulajdoni hányad (8,97%), a közgyűlés **nem határozatképes, és 17 óra 31 perckor bezárta a közgyűlést.**

Korodi Enikő
közös képviselő

JEGYZŐKÖNYV MEGISMÉTELT BESZÁMOLÓ KÖZGYŰLÉSRŐL

1027. Bp. Margit krt. 48. sz. Társasház,

Időpont: 2023. május 15. 18 óra

A közgyűlés helyszíne: 1027. Bp. Margit krt. 48. 1.em.

Korodi Enikő (Mar-En Kft. ügyvezetője) közös képviselő köszöntötte a megjelent Tulajdonosokat, és megállapította, hogy a jelenléti ív szerint a megismételt beszámoló közgyűlésen jelen van 3.440,26 tulajdoni hányad a 10155 th-ból (33,88%), a közgyűlés **határozatképes.**

A közgyűlés napirendi pontjai:

1.napirend: A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv vezetőjének és a két jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása.

2.napirend: A 2022. évi beszámoló bemutatása és elfogadása

A. melléklet: 2022. évi pénzügyi beszámoló

B. melléklet: Tulajdonosi folyószámla összesítő 2022.12.31.

C. melléklet: Rezsicsökkentés

D. melléklet: 2022. víz-csatorna és SZMSZ-ben meghatározott költségek utókalkulációja

3.napirend: Tájékoztatás a homlokzatfelújításról és a pénzügyi finanszírozás lehetőségeiről (hitelfelvétel)

• A 1027. Bp. Margit krt 48.sz. Társasház döntése a homlokzatfelújításról, a homlokzatfelújítást végző cég ajánlatának elfogadásáról, a felújítási munka és a hozzákapcsolódó egyéb munkák finanszírozásának kérdéseiről, a pénzügyi fedezet biztosításáról, banki hitel igénybeviteléről, a hitelfelvétellel kapcsolatos egyéb költségek finanszírozásáról, a műszaki ellenőr megbízásáról és díjazásáról.

• Döntés célbefizetésről a homlokzatfelújítás megvalósításához

• Döntés a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületében lévő társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról szóló 11/2023. (III.31.) önkormányzati rendelete alapján társasház felújítási pályázaton történő indulásról.

• Döntés a műszaki ellenőr megbízásáról és díjazásáról

• Döntés a Társasház homlokzatfelújításhoz szükséges városképi bejelentési eljárással kapcsolatos bejelentési tervdokumentáció elkészítéséről és annak finanszírozásáról.

4.napirend: A 2023. évi költségvetés bemutatása.

Döntés a 2023. évi költségvetést érintő tételekről.

A 2023. évi költségterv elfogadása.

A. melléklet: 2023. évi költségterv

E. melléklet: 2023. évi fizetendő közös költség

A határozatok elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel, kivéve a hitelfelvételt. a minőségi többségi támogatást igényel. A napirendek előterjesztője a közös képviselő

Korodi Enikő
levezető elnök, jkv. vezető

jkv. hitelesítő

jkv. hitelesítő

1.napirend: A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv vezetőjének és a két jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel. Előterjesztő: a közös képviselő

Korodi Enikő közös képviselő megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.440,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiegészített 1./2023.sz. Határozati javaslatot.

1./2023.sz. Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy a közgyűlés levezető elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének Korodi Enikőt, a jegyzőkönyv hitelesítőjének [REDACTED] és [REDACTED] választja meg.

Igen szavazatok: 3.440,26 th, (100 %), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th.

A határozat elfogadásra került.

A jelenléti ív szerint 18,04-kor a jelenlévők tulajdoni hányada 3.736,26-ra változott.

A jelenléti ív szerint 18,10-kor a jelenlévők tulajdoni hányada 3.871,26-ra változott.

2.napirend: A 2022. évi beszámoló bemutatása és elfogadása

A. melléklet: 2022. évi pénzügyi beszámoló

B. melléklet: Tulajdonosi folyószámla összesítő 2022.12.31.

C. melléklet: Rezsicsökkentés

D. melléklet: 2022. víz-csatorna és SZMSZ-ben meghatározott költségek utókalkulációja

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel. Előterjesztő: a közös képviselő

A közös képviselő megköszönte az SZB tagjainak a munkáját.

A tulajdonosok nevében is megköszöntö [REDACTED] a Társasházért tett sok-sok munkáját!

A közös képviselő részletesen bemutatta a beszámolót és válaszolt a tulajdonosok kérdéseire.

[REDACTED] kérte, ha a liftajtó töréssel kapcsolatban a biztosító nem téríti a kárt, akkor a károkozóra kerüljön kiterhelésre az összeg. A közös képviselő jelezte, hogy természetesen így lesz.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.871,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiküldött 2./2023.sz. Határozati javaslatot:

2./2023.sz. Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy

- a 2022. évi gazdálkodásról szóló beszámolót az A,B,C és a D melléklet szerint elfogadja és a közös képviselő részére a törvény szerinti jóváhagyást megadja.

- a „D” melléklet szerinti 2022.01.01-2022.12.31-re vonatkozó víz- és csatornadíj és az SZMSZ-ben meghatározott költségek utókalkuláció szerinti differenciája a közgyűlés napjának dátumával kerüljön a tulajdonosi folyószámlákra felvezetésre.

Felelős: a közös képviselő, határidő: azonnal

Igen szavazatok: 3.871,26 th, (100 %), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th.

A határozat elfogadásra került.

A jelenléti ív szerint 18.30-kor a jelenlévők tulajdoni hányada 3.965,26-ra változott.

3.napirend:

- Tájékoztatás a homlokzatzfelújításról és a pénzügyi finanszírozás lehetőségeiről (hitelfelvétel)
- A 1027. Bp. Margit krt. 48.sz. Társasház döntése a homlokzatzfelújításról, a homlokzatzfelújítást végző cég ajánlatának elfogadásáról, a felújítási munka és a hozzákapcsolódó egyéb munkák finanszírozásának kérdéseiről, a pénzügyi fedezet biztosításáról, banki hitel igénybe vételéről, a hitelfelvétellel kapcsolatos egyéb költségek finanszírozásáról, a műszaki ellenőr megbízásáról és díjazásáról.
- Döntés célbefizetésről a homlokzatzfelújítás megvalósításához
- Döntés felújítási számla nyitásáról

-

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

Felelős: a közös képviselő, határidő: folyamatos

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th.

A határozat elfogadásra került.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.965,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a megjelentek által megfogalmazott 3.1.2./2023.sz.Határozati javaslatot:

3.1.3./2023.sz.Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy az épület homlokzatfelújítását megvalósítja. A homlokzatfelújítási munkával megbízza az E-MENTOR PLUSZ Korlátolt Felelősségű Társaság, (Székhely: 1184 Budapest, Kézműves utca 20. D. ép. 3. em. 8. ajtó, Adószám: 25877230-2-43., Statisztikai számjele: 25877230-4120-113-01, Cégjegyzék szám: 01-09-293977, Képviseli: [redacted] ügyvezető) általánydíjas szerződés keretén belül bruttó 81.454.905 Ft összegben, az 1.sz. melléklet: Árajánlat alapján.

A szerződés érvénybelépésének feltétele, a pozitív hitelbírálat.

A Közgyűlés felkéri a közös képviselőt és [redacted] tulajdonost, a vállalkozói szerződés megkötésére.

A felújítási munkákat a 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház tulajdonosai legalább 63.000.000 Ft azaz hatvanhárommillió Ft saját erőből + legfeljebb 21.700. 000 azaz huszonegymillió hétszázezer Ft bankhitelből kívánják finanszírozni.

A hitelt a társasház az OTP Bank Nyrt-től kívánja igénybe venni 48 hónap futamidőre.

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th.

A határozat elfogadásra került.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.965,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiküldött 3.2./2023.sz.Határozati javaslatot:

3.2./2023.sz.Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy a homlokzatfelújítás műszaki ellenőri feladataival megbízza [redacted] okleveles építészmérnök, szakmérnök, okl. igazságügyi szakértő szakmérnök. Megbízási díj: bruttó 40 000 Ft/alkalom.

A műszaki ellenőr feladatai: a kiválasztott vállalkozó által benyújtott tételes költségvetést és a kivitelezői szerződés műszaki tartalmát rendben találta, a munkálatok az előírt I. osztályú minőségben megvalósultak, az ajánlatban szereplő egységarak a mindenkor érvényes építőipari normatíváknak megfelelnek. A teljesítési igazolásokat ő adja ki, ami alapja, hogy a vállalkozói számla benyújtható és kifizethető.

A Közgyűlés felkéri a közös képviselőt a szerződés megkötésére. A megbízás kezdete: a munkaterület átadásának napja.

Felelős: a közös képviselő, határidő: folyamatos

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th.

A határozat elfogadásra került.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.965,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiküldött 3.3./2023.sz.Határozati javaslatot:

3.3./2023.sz.Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy a közös képviselő rendelje meg a 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház homlokzatfelújításhoz szükséges városképi bejelentési eljárással kapcsolatos bejelentési tervdokumentáció elkészítésével és a teljes ügyintézés az Artgroup Mérnöki Iroda Kft-től (1118 Bp. Ménési út 704.) Díjazás: bruttó 1.244.600 Ft.

Felelős: a közös képviselő, határidő: folyamatos

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th.

A határozat elfogadásra került.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.965,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiküldött 3.4./2023.sz.Határozati javaslatot:

3.4./2023.sz.Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy

o a társasház pályázni kíván a Budapest Főváros II. Kerület Képviselő-testületének a kerületében lévő társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról szóló 11/2023. (III.31.) önkormányzati rendelete alapján

Általános társasház felújítási 2023 pályázatára társasház, illetve a tulajdonosok pályázati eljárásban való képviselőre és szerződéskötésre felhatalmazták Korodi Enikő közös képviselőt [REDACTED]

Felelős: a közös képviselő, határidő: folyamatos

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th,

A határozat elfogadásra került.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.965,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiküldött 3.5./2023.sz. Határozati javaslatot:

3.5./2023.sz. Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy felkéri a közös képviselőt, hogy az [REDACTED] Banknál nyisson felújítási számlát a Társasház részére. A számla felett önálló rendelkezési joga van a közös képviselőnek: Korodi Enikő [REDACTED]

Felelős: a közös képviselő, határidő: folyamatos

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th,

A határozat elfogadásra került.

4.napirend: A 2023. évi költségvetés bemutatása.

Döntés a 2023. évi költségvetést érintő tételokről.

A 2023. évi költségterv elfogadása.

A. melléklet: 2023. évi költségterv

E. melléklet: 2023. évi fizetendő közös költség

A határozat elfogadása egyszerű szavazati többséget igényel. Előterjesztő: a közös képviselő

A közgyűlésnek a közös képviselő részletesen bemutatta a 2023. évi költségtervet.

Módosító indítvány nem volt.

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazáskor jelen van 3.965,26 tulajdoni hányad, a közgyűlés határozatképes, és felteszi szavazásra a kiküldött, de módosított 4./2023.sz. Határozati javaslatot:

4./2023.sz. Határozat:

A 1027. Bp. Margit krt. 48. sz. (hrsz: 13672) Társasház Közgyűlése úgy határoz, hogy a Társasház 2023. évi költségtervét elfogadja a közgyűlésen hozott határozatok figyelembevételével az A. és az E. melléklet szerint. A közös költség 2023. január 1-től érvényes az E. melléklet szerint. A 2023. év 5 hónapjára vonatkozó közös költség különbözet a közgyűlés napjának dátumával kerüljön a tulajdonosi folyószámlára felvezetésre. Amennyiben hátralék keletkezik, úgy annak megfizetésének határideje 2023.06.30.

Felelős: a közös képviselő, Határidő: azonnal

Igen szavazatok: 3.965,26 th, (100%), Nem szavazatok: nulla th, Tartózkodás: nulla th,

A határozat elfogadásra került.

A levezető elnök a közgyűlést 19.50-kor bezárta.

[REDACTED]
levezető elnök, jkv vezető

[REDACTED]
Jakab Katalin
jkv hitelesítő

[REDACTED]
jkv hitelesítő

ELFOGADOTT

5840 m² 21 700 000 FtCélfizetés Ft/m²

3 715,75 Ft

2.sz. mjelléklet:

Célfizetés

homlokzatfelújításhoz

Fizetési határidő: 2023.05.31.

Ingatlan	Tulajdonos	NM	célfizetés
pince/üzlet/1		297	1 103 579 Ft
pince/üzlet/2		198	735 719 Ft
üzlet/3		53	196 935 Ft
üzlet/4		119	442 175 Ft
üzlet/5		86	319 555 Ft
fsz. 1.		86	319 555 Ft
fsz. 2.		88	326 986 Ft
fsz. 3.		89	330 702 Ft
fsz. 4.		99	367 860 Ft
fsz. 5.		72	267 534 Ft
fsz. 6.		25	92 894 Ft
fsz. 7.		45	167 209 Ft
1. em. iroda	II. Ker. Önkormányzat	219	813 750 Ft
1. em. 7.		151	561 079 Ft
1. em. 8.		116	431 027 Ft
1. em. 9.		93	345 565 Ft
1. em. 10.		112	416 164 Ft
1. em. 11.		81	300 976 Ft
1. em. 12.		72	267 534 Ft
2. em. 12/A		79	293 545 Ft
2. em. 13.		63	234 092 Ft
2. em. 14.		87	323 271 Ft
2. em. 15.		140	520 205 Ft
2. em. 16.		90	334 418 Ft
2. em. 17.		93	345 565 Ft
2. em. 18.		106	393 870 Ft
2. em. 19.		79	293 545 Ft
2. em. 20.		73	271 250 Ft
3. em. 21.		94	349 281 Ft
3. em. 21/A		99	367 860 Ft
3. em. 22.		60	222 945 Ft
3. em. 23.		148	549 932 Ft
3. em. 24.		93	345 565 Ft
3. em. 25.		96	356 712 Ft
3. em. 26.		111	412 449 Ft
3. em. 27.		84	312 123 Ft
3. em. 28.		76	282 397 Ft
4. em. 29.		94	349 281 Ft
4. em. 29/A		65	241 524 Ft
4. em. 30.		92	341 849 Ft
4. em. 31/A		54	200 651 Ft
4. em. 31.		89	330 702 Ft
4. em. 32.		93	345 565 Ft
4. em. 33.		95	352 997 Ft
4. em. 34.		111	412 449 Ft
4. em. 35.		84	312 123 Ft
4. em. 36.		79	293 545 Ft
5. em. 1.		101	375 291 Ft
5. em. 2.		90	334 418 Ft
5. em. 3.		49	182 072 Ft
5. em. 4.		33	122 620 Ft
5. em. 5.		124	460 753 Ft
5. em. 6.		62	304 692 Ft
5. em. 7.		38	141 199 Ft
5. em. 8.		45	167 209 Ft
5. em. 9.		60	222 945 Ft
5. em. 10.		69	250 387 Ft
5. em. 11.		86	319 555 Ft
5. em. 12.		30	111 473 Ft
tetőtér 1.	II. Ker. Önkormányzat	52	193 219 Ft
tetőtér 2.	II. Ker. Önkormányzat	50	185 788 Ft
tetőtér 3.	II. Ker. Önkormányzat	303	1 125 873 Ft

K. nem 2A

ELFOGADOTT

A hitel törlesztéshez közös ktg. emelés,
akik 2023.05.31-ig
nem teljesítik a célbefizetést.


3.sz. mjelléklet:

Közös ktg emelés homlokzatfelújításhoz

Ft/m2			Hitel törlesztés közös ktg emelés havonta (48 hónapig)
			113,36 Ft
Ingatlan	Tulajdonos	NM	kktg emelés/hó
pince/üzlet/1		297	33 667 Ft
pince/üzlet/2		198	22 445 Ft
üzlet/3		53	6 008 Ft
üzlet/4		119	13 489 Ft
üzlet/5		86	9 749 Ft
fsz. 1.		86	9 749 Ft
fsz. 2.		88	9 975 Ft
fsz. 3.		89	10 089 Ft
fsz. 4.		99	11 222 Ft
fsz. 5.		72	8 162 Ft
fsz. 6.		25	2 834 Ft
fsz. 7.		45	5 101 Ft
1. em. iroda	II. Ker. Önkormányzat	219	24 825 Ft
1. em. 7.		151	17 117 Ft
1. em. 8.		116	13 149 Ft
1. em. 9.		93	10 542 Ft
1. em. 10.		112	12 696 Ft
1. em. 11.	nné	81	9 182 Ft
1. em. 12.		72	8 162 Ft
2. em. 12/A		79	8 955 Ft
2. em. 13.		63	7 141 Ft
2. em. 14.		87	9 862 Ft
2. em. 15.	al	140	15 870 Ft
2. em. 16.	Vera	90	10 202 Ft
2. em. 17.		93	10 542 Ft
2. em. 18.		106	12 016 Ft
2. em. 19.		79	8 955 Ft
2. em. 20.	zsef	73	8 275 Ft
3. em. 21.		94	10 655 Ft
3. em. 21/A		99	11 222 Ft
3. em. 22.		60	6 801 Ft
3. em. 23.	stván	148	16 777 Ft
3. em. 24.	i	93	10 542 Ft
3. em. 25.		96	10 882 Ft
3. em. 26.	di	111	12 583 Ft
3. em. 27.		84	9 522 Ft
3. em. 28.		76	8 615 Ft
4. em. 29.	Kiss	94	10 655 Ft
4. em. 29/A		65	7 368 Ft
4. em. 30.		92	10 429 Ft
4. em. 31/A		54	6 121 Ft
4. em. 31.		89	10 089 Ft

ELFOGADOTT
A hitel törlesztéshez közös ktg. emelés,
akik 2023.05.31-ig
nem teljesítik a célbefizetést

3.sz. melléklet:
Közös ktg emelés homlokzatfelújításhoz

Ft/m2			113,36 Ft
Ingatlan	Tulajdonos	NM	kktg emelés/hó
4. em. 32.		93	10 542 Ft
4. em. 33.		95	10 769 Ft
4. em. 34.		111	12 583 Ft
4. em. 35.		84	9 522 Ft
4. em. 36.		79	8 955 Ft
5. em. 1.		101	11 449 Ft
5. em. 2.		90	10 202 Ft
5. em. 3.		49	5 554 Ft
5. em. 4.		33	3 741 Ft
5. em. 5.		124	14 056 Ft
5. em. 6.		82	9 295 Ft
5. em. 7.		38	4 308 Ft
5. em. 8.		45	5 101 Ft
5. em. 9.		60	6 801 Ft
5. em. 10.		69	7 822 Ft
5. em. 11.		86	9 749 Ft
5. em. 12.		30	3 401 Ft
tetőtér 1.	II. Ker. Önkormányzat	52	5 895 Ft
tetőtér 2.	II. Ker. Önkormányzat	50	5 668 Ft
tetőtér 3.	II. Ker. Önkormányzat	303	34 347 Ft