

# JEGYZŐKÖNYV

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH SIGN



Mely készült: a 1022 Budapest, Rókushegyi lépcső 3. számú társasházra vonatkozóan,  
2023. augusztus 24-én 18 óra kezdettel a 1022 Budapest, Rókushegyi lépcső 3. társasház kertjében.

Jelen vannak: 1. A jelenléti ív szerinti tulajdonostársak és meghatalmazottjaik  
2. A Nobilis Ház Kft részéről Nagy Krisztián közös képviselő

A közös képviselő üdvözli a megjelenteket és megállapítja, hogy 18 órakor  
a **rendkívüli közgyűlés** 3215 / 10 000 tulajdoni hányaddal **NEM HATÁROZATKÉPES**.  
A 18:15 perckor azonos helyszínnel, azonos napirenddel összehívott  
megismételt közgyűlés 3937 / 10 000 tulajdoni hányaddal **HATÁROZATKÉPES**.

## 1. Napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.  
2023/08.24/1. számú határozat: a közgyűlés egyhangú (3937/3937 IGEN, 0/3937 NEM és 0/3937  
TARTÓZKODÁS) szavazattal megválasztotta a tisztségviselőket:

Levezetőelnök:	Nagy Krisztián
Jegyzőkönyvvezető:	Nagy Krisztián
Jegyzőkönyv hitelesítők:	Barci Réka
	Dr. Jakab Edit

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.  
2023/08.24/2. számú határozat: a közgyűlés egyhangú (3937/3937 IGEN, 0/3937 NEM és 0/3937  
TARTÓZKODÁS) szavazattal elfogadta a meghívóban meghirdetett napirendi pontokat és azok  
sorrendiségét.

## 2. Napirendi pont: Tervezett felújítási munkálatok megvitatása, ütemezése.

Nagy Krisztián elmondja, hogy a közös képviselő váltást követően 2023. júniusban közzétették a társasházról készített állapot-felmérési jegyzőkönyvet. A benne foglalt felújítási-javítási javaslatok alapján megrendelték az épület gáz-csatlakozó vezeték hálózatának felmérését, amely sajnos tömörtelen, így a rendszer tömörré tétele és szabványosítása halaszthatatlan feladat még az idei fűtési idény megkezdése előtt. Mindezek alapján javasolja a megtervezett elektromos felújítás elhalasztását, a jövő évre való beütemezését, tekintettel arra, hogy műszaki prioritási sorrendben a gáz-csatlakozó vezeték hálózat lépett az első helyre, továbbá az elektromos terv 2024. március 27-ig érvényes, amely lejárt előtt szükség szerint meghosszabbítható. További fontos érvek az ütemezés kapcsán, hogy a gáz-csatlakozó vezeték hálózat felújítása az idei évben célbefizetés nélkül megvalósítható, ellenben az elektromos felújítással, amely legkedvezőbb ajánlat szerint közel 20M Ft. A gáz-csatlakozó vezeték felújításával lehetőség nyílik indulni a II. ker. Önkormányzat által meghirdetett 2023 évi vis maior pályázaton. A gáz-csatlakozó vezeték hálózat tömörré tételére három vállalkozó nyújtott be teteles árajánlatot. Az árajánlatok a gáz-csatlakozó vezeték hálózat állapotfelmérési jegyzőkönyve és a tömörségmérés alapján készültek, amelyek ugyanazon műszaki tartalomra vonatkoznak. Az árajánlatok nem tartalmazzák az MVM szolgáltatói költségeit (mérőórák le és felszerelése, gázszolgáltatás le és visszakötése, MEO átadás), amely nagyságrendileg 1M Ft (25-30e Ft + ÁFA / mérő). A Társasház meglévő pénzkészlete a mai nappal: 6.381.948 Ft, azonban nem szükséges a munkálatok megrendeléséhez további, külön célbefizetés teljesítése, mert még várunk 400e Ft kártérítést a biztosítótól, illetve közös költség hátralékok rendeződését, továbbá reményeink szerint a pályázaton is sikerül vissza nem térítendő önkormányzati támogatást nyerni. A munkálatok helyszíni szerelésének elvégzéséhez el kell zárni a gáz-szolgáltatást a Társasházban 4-5 munkanapra, de mindegyik cég együttműködő arra vonatkozóan, hogy amit tudnak előre készülni, előre szerelnek, hogy a lehető legkevesebb ideig legyenek gáz-szolgáltatás nélkül. A szivárgó kötések megcsúsztatnak és tömör, hegesztett lesz a csatlakozó vezeték hálózat, amely a mérőórákig tart. A mérőhelyeket is szabványosítják, majd az MVM nyomáspróbája fog következni, végül pedig a csővezeték mázolósa, utómunkák (pl. EPH) és adminisztráció elvégzése. A felújítás során két alkalommal (gázóra le és felszereléskor) előre meghirdetett fix időpontokban MINDEN lakásba biztosítani szükséges a bejutást az MVM munkatársai részére, de erről természetesen a megfelelő időben tájékoztatni fogjuk Önöket.

ll RZ JR

Nagy Krisztián elmondja továbbá, hogy tévesen lett felmérve a gázmérők mennyisége, így az ajánlatok összege arányosan lecsökken, viszont az MVM költség kapcsán javasolja 1M Ft keretösszeg megszavazását, mert annyival is növekszik a pályázaton elnyerhető támogatási összeg.

18:30 perckor megérkezik a közgyűlésre Szabó Attila, 18:40 perckor pedig Mátyus Gellért, így a szavazati arány változott.

A közös képviselő a gáz-felújításon túl javasolja megvitatni és beütemezni a kisebb javítási-karbantartási munkákat, árajánlatok bekérését például a kertkapu felújítására/cseréjére, kerékpártároló kiépítésére, közös WC helyreállítására, kert rendezésére, lomtalanítás leszervezése, stb.

A jelenlévők kéri a közös a képviselőtől a határozatba foglalt munkákon túl az alábbi kisebb javítások megszervezését:

- A kaputelefon névlista javításokkal egyidejűleg új kód beállítási és proxy vásárlási lehetőséget kérnek, illetve a bejárati ajtók behúzóinak beállítását, valamint az A-épület elektromos zár hangcsillapítását, illetve a kapcsolási idő lerövidítését.
- Mindkét lépcsőházban vannak kiégett izzók és hiányzó lámpaburák, kéri ennek javítását.
- Hirdetmény kifüggesztését kéri a közös képviselőtől a hulladéknaptárról és a kukahasználat kapcsán, hogyha kint van a tartály, akkor vigyék le a lakók a szemetet.
- A B-épület előtti kertrészen egy korábbi, megszüntetett akna helyén kráter keletkezett, kéri ennek feltöltését.

A közös képviselő elmondja, hogy a csőtörés helyén megsüllyedt térkő helyreállítása garanciálisan, míg a tető beázások javítása, illetve a balesetveszélyes burkolatok a szakipari költségkeret terhére lesznek megcsinálva. A törött, vagy szakszerűtlen lépcsőházi üvegeket szakaszosan fogják kicserélni, a biztosítás terhére.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány változott, a közgyűlés határozatképes.*

*Az új szavazati arány (jelenlévő tulajdoni hányad): 4645 / 10 000*

**2023/08.24/3. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a gáz-csatlakozó vezetékhálózat felújítási munkákat mielőbbi munkakezdéssel, de mindenképpen a 2023 évi fűtési szezon megkezdése előtt.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/4. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a gáz-csatlakozó vezetékhálózat felújítási munkákat kivitelezésére az Épületgépészeti Kivitelező Kft bruttó 4.165.327 Ft összegű árajánlatát, illetve az MVM-nek közvetlenül fizetendő költségek kapcsán 1.000.000 Ft-os keretösszeget. A felújítási munkák műszaki átvételére az MVM, mint szolgáltató jogosult.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/5. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a gáz-csatlakozó vezetékhálózat felújítási munkák finanszírozását a Társasház bankszámláján meglévő pénzeszköz felhasználásából, célbefizetés nélkül.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/6. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta az alábbi a javítási-karbantartási munkákat:

- Közös WC helyreállítása, használhatóvá tétele,
- lomtalanítás leszervezése a közös területek kapcsán (a lapos tetőt is beleértve),
- első kertben kerti csap kiépítése (vízórával) a zsalukövek mellé,
- árajánlat bekérése kerékpár tároló és védőtető kiépítésére,
- árajánlat bekérése a kapu cseréjére, opcionálisan a kerítés mázolására (meglévővel azonos).

**3. Napirendi pont: A II. ker. önk. által meghirdetett 2023 évi „Élet- és balesetveszély elhárítási támogatási” pályázaton való részvétel megszavazása.**

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/7. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta, hogy a Társasház részt kíván venni a 2023 évi II. ker. Önkormányzat által kiírt „Élet- és balesetveszély elhárítási támogatási” pályázaton a gáz-csatlakozó vezetékhálózat felújítási munkákkal, egyúttal felhatalmazza a Nobilis Ház Kft ügyvezetőjét Nagy Krisztián Zoltán közös képviselőt a pályázati eljárásban való képviselőre és a szerződés megkötésére, aláírására.

ll Bz

4. Napirendi pont: 2023 évi költségvetési terv, közös költség előírások és felújítási alapképzés megvitatása, elfogadása.

Nagy Krisztián elmondja, hogy a közös képviselő váltás okán a visszahívott közös képviselő már nem készített költségvetési tervet, így formailag szükséges elfogadni egy költségvetési tervet 2023 évre, amelynek már több tétele is megvalósult, tényleges összegeket tartalmaz, kiegészítve a tárgyi közgyűlésen megszavazott felújítással. A takarítási díj és a kukamozgatási díj elszámolásán is változtatni szükséges, mert jelenleg teljesen rendezetlenül történik a megbízás, így a jövőben egyszerűsített foglalkoztatással javasolja bejelenteni a szolgáltatókat, amely minden fél részére a lehető legkedvezőbb adózási formula. A takarítással és a kukamozgatással megbízott szolgáltató is 25% mértékű díjemelést indítványozott, amely összeg még mindig a piaci ár alatt van, továbbá az idén minden vállalkozó legalább 30%-ot emelt. Tekintettel arra, hogy közös képviselő váltás volt, illetve bőven az év második felében vagyunk, így idén nem javasolja megváltoztatni a közös költséget, amelyet jövőre minden bizonnyal korrigálni kell majd. A felújítási alapképzés összegét azonban mindenképpen megvitatásra javasolja, tekintettel a közel jövőben tervezett, jelentős költséggel megvalósítható elektromos felújításra (és a további felújításokra), hogy ne jövőre, egy összegben legyen szükséges befizetni több százezer forintot lakásonként. A jelenlegi lakásonként 20e Ft felújítási alapképzés fenntartása a minimális javaslat, de fentiek okán szükséges lenne ezt az összeget megemelni, amíg a tisztelt Lakóközösség képes és hajlandó befizetni.

A jelenlévők kérik külön tárgyalni a takarítási és a kukamozgatási díjat. A takarítási alap-feladatokat a helyszínen egyeztetik a jelenlévők. A felújítási alapképzés összegéről hosszas egyeztetést követően 2023. szeptember 1-től kezdődően +10.000 Ft / hó / lakás emelést szavaz meg a lakóközösség.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/8. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a takarítás díjának megemelését 25% mértékben 2023.09.01-től kezdődően az alábbi feladatlista ellátása kapcsán:

- Kéthetente lépcsőházak seprése és felmosása a pinceajtótól a legfelső emeletig, ill. korlátmosás,
- valamint kéthetente az épületet körülvevő járda söprése, amit rugalmasan kezelnek tekintettel arra, hogy tavasszal virágzás, ősszel lombhullás van, így akkor gyakrabban szükséges, mint pl. télen, amikor eseti jelleggel síkosság-mentesítés a feladat.
- A Társasház vállalja az egyszerűsített foglalkoztatás költségeit 2023.09.01-től kezdődően.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/9. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a kukamozgatás díjának megemelését 25% mértékben 2023.09.01-től kezdődően. A Társasház vállalja az egyszerűsített foglalkoztatás költségeit 2023.09.01-től kezdődően.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/10. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a tavalyi évhez képest változatlan közös költség előírásokat (18.000 Ft / hó / lakás) és vízdíj előírásokat (4.000 Ft / hó / fő) vízóra nélküli tulajdon esetén.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/11. számú határozat:** a közgyűlés (4284/4645 IGEN, 361/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta 2023.09.01-től kezdődően a felújítási alapképzés összegének megemelését +10.000 Ft / hó / lakás összeggel, azaz 2023.09.01-től a felújítási alapképzés összege 30.000 Ft / hó / lakás összegre emelkedik, amely visszavonásig, vagy eltérő határozatig marad érvényben.

*A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.*

**2023/08.24/12. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a meghívó mellékletét képező 2023 évi költségvetési tervet.

5. Napirendi pont: Ügyvéd megbízása jogi tényállás készítésére a kertben végzett gépészeti és térkövezési munkálatok kapcsán.

Nagy Krisztián javasolja ügyvéd megbízását jogi tényállás elkészítésére, hogy reális képet kapjon a lakóközösség a jogi lehetőségekről a több ízben hiányos, szakszerűtlen kivitelezés kapcsán, amelyre jó példa a közel múltbeli csőtörés, amely szerelési hiba miatt történt. Az ügyvédi munkaóra díj bruttó 15e Ft.

ll Bz Jk

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.

**2023/08.24/13. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal megszavazta a közös képviselő felhatalmazását ügyvéd megbízására jogi tényállás elkészítésére a kertben végzett gépészeti és térkövezési munkálatok kapcsán.

6. Napirendi pont: A II. Fillér utca 51. Társasház kérelmének megtárgyalása a cseresznyefa visszametszése kapcsán.

A közös képviselő elmondja, hogy a II. Fillér utca 51. Társasház közös képviselője a meghívó mellékletét képező kérelmet nyújtotta be részünkre a képeken szereplő cseresznyefa visszametszésére vonatkozóan. A jelenlévő tulajdonosok egy további kikötéssel hajlandóak hozzájárulni a kérelemhez:

A levezető elnök megállapította, hogy a szavazati arány nem változott, a közgyűlés határozatképes.

**2023/08.24/14. számú határozat:** a közgyűlés egyhangú (4645/4645 IGEN, 0/4645 NEM és 0/4645 TARTÓZKODÁS) szavazattal hozzájárult a II. Fillér utca 51. Társasház kérelméhez a cseresznyefa visszametszése kapcsán, azzal a kikötésekkel, hogy a munkálatok teljes költsége a kérelmezőt terhelik, illetve a munkálatokat követően minden keletkező zöldhulladékot el kell szállítaniuk, ideértve a legutóbbi kertrendezésből áthulló, a kerítésnél lévő zöldhulladékot is.

7. Napirendi pont: Egyebek.

Dr. Jakab Edit javasolja a dohányzás megtiltását az erkélyeken, illetve a közös területeken, beleértve az udvart is. Nagy Krisztián válaszul elmondja, hogy ezt a kérdést SZMSZ-ben, azon belül is a Házi rendben lehet szabályozni, de ez többlépcsős és kötött szavazati arányokat igénylő folyamat.

Mátyus Gellért érdeklődik, hogy tervben van-e az épületek komplett hőszigetelése?

A jelenlévők rövid és középtávon nem látnak esélyt ekkora beruházásra.

Mátyus Gellért érdeklődik, hogy milyen feltételekkel tudja ő is megcsinálni egyénileg a hőszigetelést, mint ahogyan az A-épületnél látható?

Nagy Krisztián elmondja, hogy meg kell tervezetni, amelyet az Önkormányzat településképi osztályán kell véleményeztetni, illetve a társasház hozzájárulását szükséges megkérni egy közgyűlési határozattal.

A jelenlévők kérik cirokseprű és zászló beszerzését, illetve a balesetveszélyes burkolatok javítását.

További kérdés, észrevétel nem merült fel, így a Levezető Elnök 21 órakor berekeszti a közgyűlést.

Budapest, 2023. 08. 24.

Hitelesítési záradék

NOBILIS HÁZ KFT.  
1023 Bp., Frankel László út 74-76. fsz. I.  
Adószám: 23975693-1-41

Levezető elnök és Jegyzőkönyvvezető  
Nagy Krisztián

Barci Réka  
Jegyzőkönyv hitelesítő 1  
Barci Réka

Jakab Edit  
Jegyzőkönyv hitelesítő 2  
Dr. Jakab Edit



Jelenléti ív 2023.08.24

Társasház, 1022 Budapest, Rókushegyi lépcső 3.

	Tulajdonos	Em./Ajtó	Tul. h.	Email, Telefon	Aláírás
01	Pártos Pál	A / mfsz. 1.	354,00	paul.partos@gmail.com, 06 1 331 2471	
02	Jánoska Dávid	A / mfsz. 2.	354,00	david@janoska.hu, 06 30 975 6347	
03	Steurer Zsoltné	A / tszt. 3.	361,00	zsolt.steurer@alba-forg.hu, agi.steurerne@gmail.com, 06 30 339 2583	
04	Bozsó Barma-Tóth Eszter Flóra	A / tszt. 4.	354,00	totheszterflora@gmail.com, bozso.barma@gmail.com, 06 30 883 6212	
06	Ódor Márta	A / tszt. 5.	354,00	odorm@t-online.hu, 06 30 974 0722	
07	Ismail Abdel Moneim	A / tszt. 6.	361,00	monem.ismail@gmail.com, 06 30 384 3543	
08	Botlik Áron	A / l. 7.	361,00	botlikaron@gmail.com, 06 20 445 1518	
09	dr. Komlósi Katalin	A / l. 8.	355,00	komlosi.lasszlo@ga.sze.hu, komlosi.katalin@yahoo.com, 06 30 300 3656	
11	Veres Gábor	A / l. 9.	355,00	veresgabr@gmail.com, varga.judit01@gmail.com	
12	Barci Réka/Span Attila	A / l. 10.	361,00	reka.barci@gmail.com, span.attila@gmail.com, 06 20 591 1041	
14	Szentmiklósi Zoltánné	A / l. 11.	361,00	06 1 316 5685	
15	Jeszzenszky Réka	A / l. 12.	354,00	jreka1976@gmail.com, reka@jeszen.hu, 06 20 324 0904	
16	Prukner Brigitta	A / l. 13.	354,00	brigitta.2013@gmail.com, 06 30 961 1658	
18	dr. Jakab Edit	A / l. 14.	361,00	jakab.edit@gmail.com, 06 70 626 2656	
19	Baross Csabáné	B / mfsz. 1.	354,00	06 30 951 2895	

A megadott e-mailek és telefonszámok csak társasházkezeléssel célra használhatóak fel, személyes célra nem. Esetleges közösképviselő-váltás esetén azonos feltételekkel az új közös képviselőnek is átadható. Aláírásával elfogadja a fenti személyes adatainak a kezelését is.

2023.08.24-i állapot

## Jelenléti ív 2023.08.24

### Társasház, 1022 Budapest, Rókushegyi lépcső 3.

Kód	Tulajdonos	Em./Ajtó	Tul. h.	Email, Telefon	Aláírás
20	Menesdorfer Attila	B / mész. 2.	354,00	menesdorfer.atl@gmail.com, 06 20 544 3492	
21	Berki Ádám	B / fszt. 3.	361,00	adberki@gmail.com, 06 30 611 6404	
22	Szabó Attila	B / fszt. 4.	354,00	szaboattilacs@gmail.com, 06 20 951 5300	
23	Máttyus Gellért/Transfervise Ltd.	B / fszt. 5.	354,00	mattyusgege@gmail.com, 06 20 770 8720	
24	Csordás Zsuzsanna	B / fszt. 6.	361,00	larsen@t-online.hu, 06 30 989 5470	
25	Ozsváth Zita Imola	B / l. 7.	361,00	ozta2@yahoo.com, 06 20 471 9902	
26	Bajnóczy Éva	B / l. 8.	355,00	06 20 498 0527	
27	dr. Buday Ferencné	B / l. 9.	355,00	06 1 338 1472	
28	dr. Borsné Vásárhelyi Eszter	B / l. 10.	361,00	vasarhelyieszter1@gmail.com, 06 30 241 7178	
29	Wagner Zsolt	B / l. 11.	361,00	zsoltwagner1@gmail.com, 06 30 442 8042	
30	Kőrössyné Hertelendy Erzsébet	B / ll. 12.	354,00	erzsebet.hertelendy@gmail.com, 06 30 498 7202	
31	Bogdányi Gáborné	B / ll. 13.	354,00	katalin.bogdanyi@gmail.com, 06 30 259 1162 214405	
32	Varró Irén	B / ll. 14.	361,00	varro.ircsi@gmail.com, 06 70 370 1952	
Tulajdoni hányad összesen:			10000,00		

Készítette: Nobilis Ház Kft. Közös képviselő, +36-30/432-5919

3 215 / 10 000

A megadott e-mailek és telefonszámok csak társasházkezelési célra használhatóak fel, személyes célra nem. Esetleges közösképviselő-váltás esetén azonos feltételekkel az új közös képviselőnek is átadható. Aláírásával elfogadja a fenti személyes adatainak a kezelését is.