

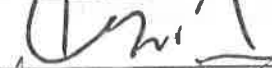
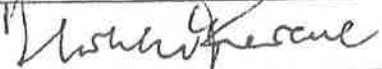


Társasházi közgyűlési jegyzőkönyv

Társasház megnevezése:	1025 Budapest, Cimbalom utca 11.		
Közgyűlés helyszíne:	1025 Budapest, Cimbalom utca 11. 1. em. 3.		
Közgyűlés időpontja:	Dátum: 2023.05.04.	Időpont: 17:30 (Ténylegesen megkezdve: 17:43)	
Jelen lévő tulajdoni hányad a jegyzőkönyvhöz 1. szám alatt mellékelt jelenléti ív alapján: (%)			78% (56/72 tulajdoni hányad)
A közgyűlés határozatképes:	Igen	Nem	

Megismételt közgyűlés szükséges:	Igen	Nem
----------------------------------	------	-----

Levezető elnök:	Dr. Gyimesi András	
Jegyzőkönyvvezető:	Dr. Scubli Claudia	
Jegyzőkönyv hitelesítő 1:	Majzik-Póta József	
Jegyzőkönyv hitelesítő 2:	Harkai Ferenc	

Tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:

Lakás	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Jelenlét
Fsz.1.	Majzik-Póta Júlia	5,84/72	Személyesen
Fsz.1.	Majzik-Póta József	2,16/72	Személyesen
Fsz.2.	Varga-Dudás Tamás	4/72	Személyesen
Fsz.2.	Varga-Dudás Tamásné Morvai Katalin	4/72	Meghatalmazott útján
Fsz.3.	Rákiné Dr. Guba Mária	8/72	Személyesen
1. em. 1.	Forray Kálmán	8/72	Nincs jelen
1. em. 2.	Tajta Ákos	8/72	Meghatalmazott útján
1. em. 3.	Harkai Ferenc	8/72	Személyesen
2. em. 1.	Dr. Gyimesi András	8/72	Személyesen
2. em. 2.	Albert Péter	4/72	Meghatalmazott útján
2. em. 2.	Albert Krisztina	4/72	Meghatalmazott útján
2. em. 3.	Dr. Oláh Mónika	4/72	Nincs jelen
2. em. 3.	Dr. Vinnai Zsolt	4/72	Nincs jelen

A mellékelt jelenléti ív alapján jelen van: 56/72 tulajdoni hányad, azaz a tulajdonosok 78%-a – a tulajdonostársak megállapítják, hogy a közgyűlés határozatképes.

1. számú napirendi pont: a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása; 2022-es pénzügyi beszámoló és 2023-as tervezett költségvetés

1/2023. (05.04.). sz. közgyűlési határozat.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy Dr. Gyimesi András a közgyűlés levezető elnökévé, Dr. Scubli Claudiát a jegyzőkönyvvezetővé, Majzik-Póta Józsefet és Harkai Ferencet jegyzőkönyv hitelesítőkké választja meg.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	Jelenlévők egyhangúlag 100% [Összes 78% (56/72 tulajdoni hányad)]
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint: (%)	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a jelölteket	<u>Megszavazta</u> Nem szavazta meg

1.1. Pénzügyek online vezetése

- Albert Csaba vezeti a házi pénztárt online „felhő alapon”, ami 2022. január 1-je óta valamennyi pénzmozgást tartalmaz. Ehhez Harkai Ferenc és Majzik-Póta Júlia számára biztosított hozzáférést.
- Albert Csaba a hozzáférést a házi pénztárhoz valamennyi tulajdonos részére biztosítani fogja az online link megosztása által.
- Majzik-Póta Júlia papír alapon körbe adja a jelenlévők részére a 2022. évi beszámolót és a 2023. évi tervezett költségvetést. Megállapítják, hogy a 2022. évi papír alapú beszámoló értékei megegyeznek a felhő alapú pénztár értékeivel.
- A jelenlévők egyetértenek a Közös képviselő javaslatával, miszerint a mindenkor közös képviselő minden hónapban megküldi Albert Csaba részére az OTP bankszámla kivonatát.

1.2. Tartozások (2023. április 24-ei hatállyal)

- Dr. Vinnai Zsolt 255.234 forint tartozást, Forray Kálmán 79.625 forint tartozást halmozott fel, amire a jelenlévők egyhangúan megszavazták a késedelmi kamat felszámítását. A Társasház intézkedik a közös költség tartozások mihamarabbi behajtása iránt. Ezért a Társasház az SzMSz szerinti 15%-os késedelmi kamatot számítja fel a tartozásokra, és fizetési felszólítást küld az érintetteknek, amelyekben határidőt szab és a jogkövetkezményekre felhívja az érintett tulajdonostársakat (késedelmi kamat, fizetési meghagyás, jelzálog). A határidő eredménytelen letelte után jogi úton érvényesíti a Társasház a követelést.
- A 100.000 forintos célbefizetés 1-2. részleteit szintén nem fizette be Vinnai Zsolt és Forray Kálmán, ez megjelenik a tartozásban.

1.3. Bankszámla

- A felújítási alapba teljesített kifizetések még pontosabb nyomon követése érdekében külön bankszámla nyitását javasolják és fogadják el egyhangúan a jelenlévők.
- Albert átnézte a betétszámlát, 2012-ben kötötték le akkor 4,6%-os kamaton, a kamatláb folyamatosan lejjebb ment, jelenleg 0,01% a kamatláb, 2016-ban 2.430.000 forint betét után 41 forint kamatot írtak jóvá.

2/2023. (05.04.). sz. közgyűlési határozat.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a 2022. évi beszámolót és a 2023. évi tervezett költségvetést elfogadja.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	Jelenlévők egyhangúlag 100% [Összes 78% (56/72 tulajdoni hányad)]	
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	-	
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint: (%)	-	
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a határozati javaslatot	Megszavazta	Nem szavazta meg

2. számú napirendi pont: Elektromos hálózat felújítása és további felújítások

- A 3/2022 (10.03.). sz. közgyűlési határozatban a Közgyűlés úgy határozott, hogy „a 2022. augusztus 29-én kelt Időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat jegyzőkönyvben foglalt kötelező érvényű megállapításokban foglalt javaslatok elvégzéséhez a közös képviselő három ajánlatot kérjen be, és intézkedjen a villamoshálózatnak a kor követelményeinek megfelelő felújításáról.”
- A közös képviselő Hajdú Lászlót bízta meg (okleveles villamosmérnök, tervező, kamarai szám: V13-16630) a műszaki terv elkészítésével. A műszaki tervet a közgyűlésen jelenlévők papír alapon megtekintették.
- HL-72.2022.K_műszaki terv elkészült, azt az ELMŰ Hálózati Kft. 039/2023 iktatószám alatt elfogadta. 4 ajánlatot kapott a Társasház. A legalacsonyabb árajánlatot Szakál József adta bruttó 6.322.543 forint összköltséggel. Az árajánlat 2023. május 26-ig érvényes. A jelenlévők az árajánlatokat is megtekintették papír alapon.
- A Közgyűlés megállapítja, hogy a rendelkezésre álló bankszámla megtakarítás (közös költség és felújítási alap) nem elegendő a felújításhoz.
- Dr. Gyimesi András ismerteti, hogy a II. kerületi Önkormányzat (max. kb. 2 millió forint) és az OTP (max. 2,7 millió forint) is pályázatot írt ki ilyen felújításokra. Ezekből a Társasház a felújítás egy részét potenciálisan fedezni tudná. Majzik-Póta Júlia jelzi, hogy az OTP pályázatot már beadta a Társaság nevében. Ugyanakkor a pályázatok utólagos finanszírozásúak, tehát meg kell előlegeznie a Társasháznak a felújítást. Vagy pótbefizetést rendel el a Közgyűlés és mindenki befizeti a ráeső

részt vagy az OTP-nél hitelt vesz fel a Társasház. Hitelfelvétel esetén az elmúlt 2 évben fizetett felújítási alap bizonyítása esetén kb. 22%-os kamat helyett kb. 6,5%-os kamat irányadó. 1-15 éves futamidő, 10 évig lehetséges a kamattámogatás. 10 évre kb. 6300 forint, 5 évre kb. 10.000 forint fizetési kötelezettség esne minden lakásra.

- Rákiné Dr. Guba Mária tájékoztatja a Közgyűlést, hogy a gázszerelési munkák elvégzése során elvágták nála a lakásból a pincébe közös részen vezető villanyvezetékét. A jelenlévők megegyeznek abban, hogy a felújítások elvégzése során ezt is kivizsgálattják a szakemberrel.

3/2022. (05.04.). sz. közgyűlési határozat.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a HL-72.2022.K műszaki tervben foglalt munkák kivitelezésére Szakál József vállalkozó ajánlatát fogadja el. A beruházás költsége bruttó 6.322.543,- Ft. A Közgyűlés úgy határoz, hogy az ajánlati kötöttség esetleges lejárta esetén a vállalkozótól ismételt árajánlatot kér be, amit bruttó 7.000.000,- Ft összeghatárig elfogad.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a teljes beruházás finanszírozásához 4.000.000 Ft Thermo/Stílus felújítási hitelt vesz fel az OTP Bank Nyrt.-től. A hitel futamideje 10 év, egyenletes törlesztéssel. A hitellel kapcsolatos költségeket (tőke + kamat) megemelt közös költségből kívánják törleszteni, a hitel futamideje alatt a 11702036-20251095 számú számláról.

A szükséges önerő rendelkezésre áll.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a közös képviselő ellenőrzi a fent említett befizetések és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a hitel havi törlesztésének és járulékainak összegével az OTP Bank Nyrt. esedékességkor megterhelheti a lakóközösség OTP Banknál vezetett pénzforgalmi számláját, és fedezethiány esetén a más hitelintézetnél vezetett bankszámláját/bankszámláit.

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

A Közgyűlés kijelenti, hogy felújítási alappal több mint 2 éve rendelkezik.

A Közgyűlés kötelezi a mindenkor közös képviselőt, hogy a Társasház anyagi helyzetére tekintettel a hitelt előtörlessze.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	Jelenlévők egyhangúlag 100% [Összes 78% (56/72 tulajdoni hányad)]	
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	-	
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint: (%)	-	
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a határozati javaslatot	Megszavazta	Nem szavazta meg

4/2023. (05.04.). sz. közgyűlési határozat.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy az OTP Társasházi pályázatán indulni kíván és megbízza és meghatalmazza a közös képviselőt, hogy a HL-72.2022.K műszaki tervben foglalt felújításra a pályázatot adja be és a Társasház képviseletében eljárjon (ideértve a szükséges szerződések megkötését is).

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	Jelenlévők egyhangúlag 100% [Összes 78% (56/72 tulajdoni hányad)]
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint: (%)	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a határozati javaslatot	<u>Megszavazta</u> Nem szavazta meg

5/2023. (05.04.). sz. közgyűlési határozat.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a II. kerületi Önkormányzat által kiírt társasházak felújításáról szóló pályázaton (Élet- és balesetveszély elhárítás – 2023) indulni kíván és megbízza és meghatalmazza a közös képviselőt, hogy a HL-72.2022.K műszaki tervben foglalt villamos felújításra a pályázatot adja be és a Társasház képviseletében eljárjon (ideértve a szükséges szerződések megkötését is és a munka átvételét). A felújításra a pénzügyi forrás a Társasház megtakarításaiból és az OTP társasházi hiteléből fog rendelkezésre állni.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	Jelenlévők egyhangúlag 100% [Összes 78% (56/72 tulajdoni hányad)]
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint: (%)	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a határozati javaslatot	<u>Megszavazta</u> Nem szavazta meg

3. számú napirendi pont – parkolási rend szabályozása

- Varga-Dudás Tamás ismerteti a parkolási anomáliákat és a határozati javaslatát – 1 parkoló/lakás a kialakított parkolóhelyeken és a közös területen.
- A tulajdonostársak megállapítják, hogy korábban már szabályozták a parkolást, de az a gyakorlatban nem működött.
- A tulajdonostársak megállapítják, hogy a korábban már szabályozottak szerint az egyes kialakított parkolóhelyek az adott lakás mindenkorai tulajdonosának kizárólagos használatában vannak.

6/2022 (05.04.). sz. közgyűlési határozat.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társasház közös területén a parkolást (várakozást) a kialakított 8 parkolóhelyen kívül megtiltja, azzal a kivétellel, hogy a fsz. 1. lakás mindenkor tulajdonosa 1 gépjárművel a közös területen parkolhat, mert a lakáshoz külön parkolóhely nincs kialakítva és az ideiglenes parkolást a közös területen szerelési munka, élet- és balesetveszély elhárítása, pakolás, költöztetés, látogatás miatt engedélyezi.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	Jelenlévők egyhangúlag 100% [Összes 78% (56/72 tulajdoni hányad)]
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint: (%)	-
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint: (%)	-
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a határozati javaslatot	<u>Megszavazta</u> Nem szavazta meg

4. számú napirendi pont – előkert

Előzmény: 12/2022 (10.03.). sz. közgyűlési határozat.

„A Közgyűlés úgy határoz, hogy az utcafront felőli kertrészt a tulajdonostársak saját felelősségre maguk fogják rendbe tenni, azzal, hogy felkérlik a közös képviselőt, hogy az ehhez szükséges föld megvásárlásáról, a talicska, henger és rotációs kapa bérlete irányát intézkedjen.”

Hozzászólások:

- Varga-Dudás Tamás az előkert használatának szabályozásával kapcsolatos kérdéseket vet fel (családi rendezvények, meghívott vendégek, piknik).
- A tulajdonostársak megállapítják, hogy az előkert használatát korábban már szabályozták, az eseti jellegű nézeteltéréseket egymás között rendezik. Egyelőre további határozathozatalt nem tartanak indokoltnak.
- Albert Csaba a 12/2022 (10.03.). sz. közgyűlési határozat végrehajtásának elhalasztását/saját kezűleg történő végrehajtását tartja indokoltnak a Társasház anyagi helyzete és a villamos hálózat felújítása miatt. A tulajdonostársak a felvetéssel egyetértenek.

A napirendi ponttal kapcsolatban a határozathozatalt a tulajdonostársak nem tartották indokoltnak.

Napirenden kívüli egyéb hozzászólások:

- A tetőn a javítások megtörténtek, Majzik-Póta Júlia beküldi a biztosító részére a fényképes dokumentációt.
- A tulajdonostársak megállapítják, hogy a jelenlegi anyagi helyzetben a villanyhálózaton kívüli felújítási/karbantartási munkákat elsődlegesen saját maguk végzik el (festés, kerítés javítása, előkert rendezése stb.).

A napirendi pontokhoz kapcsolódóan több kérdés nem volt, érdemi hozzászólás nem történt. A közgyűlés során a jelenlét és a határozatképesség nem változott.

A közgyűlés lezárásának időpontja:	19:52
------------------------------------	-------

A jegyzőkönyv mellékletei:	Oldalszám:	Példányszám:
Jelenléti ív	1	1
Meghatalmazások (Albert Péter, Albert Krisztina, Tajta Ákos, Varga-Dudás Tamásné)	4x1	4x1
2022. évi beszámoló és 2023. évi tervezett kölségvetés	2	1
HL-72.2022.K_műszaki terv és mellékletei	34	1
OTP Társasházi pályázat kiírása	5	1
II. kerületi Önkormányzat társasházi pályázatának felhívása	10	1
Vállalkozók ajánlatai (Szakál József, Csatlós Patrik, Áramfogat Bt, Jóteszvílszer Kft.)		4x1

A jegyzőkönyv 7 darab számozott oldalt tartalmaz. Hitelesítése elolvasás után történt.

1025 Budapest, Cimbalom utca 11. Társasház

Közgyűlés jelenléti íve

1. A közgyűlés helye: 1025 Budapest, Cimbalom utca 11.

2. A közgyűlés időpontja: 2023. május 4., 17:30, ténylegesen megkezdve: 17:43

4. Jelenlévő tulajdonosok:

A közgyűlés kezdetén 17:30-kor a tulajdonostársak számba veszik a jelen lévő tulajdonostársakat, és – amennyiben a tulajdonostárs képviselő útján jár el – számba veszik és megvizsgálják az eseti meghatalmazásokat¹.

Lakás	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Jelen (igen/nem)	van	Képvislet (ha nincs jelen)
Fsz.1.	Majzik-Póta Júlia	5,84/72	igen		igen
	Majzik-Póta József	2,16/72	igen		igen
Fsz.2.	Varga-Dudás Tamás	4/72	igen		meghatalmazott
	Morvai Katalin	4/72	igen		meghatalmazott
Fsz.3.	Rákiné Dr. Guba Mária	8/72	igen		
1. em. 1.	Forray Kálmán	8/72	nem		
1. em. 2.	Tajta Ákos	8/72	igen		meghatalmazott
1. em. 3.	Harkai Ferenc	8/72	igen		
2. em. 1.	Dr. Gyimesi András	8/72	igen		
2. em. 2.	Albert Péter	4/72			meghatalmazott
	Albert Krisztina	4/72			meghatalmazott
2. em. 3.	Dr. Oláh Mónika	4/72	nem		
	Dr. Vinnai Zsolt	4/72	nem		

A jelenléti ív és az eseti meghatalmazások a közgyűlési jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Kelt: Budapest, 2023. május 4.

Aláírás:


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető

¹ Szervezeti és működési szabályzat 6. pont: „A közgyűlésen a tulajdonos akadályoztatása esetén írásban meghatalmazott képviselővel is képviseltetheti magát. A Meghatalmazást két tanúval hitelesíteni kell.”

MEGHATALMAZÁS

Közgyűlésen való részvételhez és szavazáshoz

Alulírott tulajdonos felkérem és meghatalmazom Majzik-Póta József -t

Cím: 1025 Budapest Cimbalom utca 11 Személyi ig.sz.: _____

hogy a 1025 Budapest, Cimbalom utca 11. sz.. Társasház 2023.05.04.-i közgyűlésén helyettem részt vegyen, engem minden tekintetben képviseljen és helyettem _____ / _____ tulajdoni hányaddal szavazzon a napirendben megjelölt kérdésekben.

Budapest, - ... 2023.05.04.

Meghatalmazó tulajdonos neve: Tajta Ákos

Címe: 1025 .. Budapest, Cimbalom utca 11

Meghatalmazó tulajdonos saját kezű aláírása: _____

Bogdán Benedek

7629 Pécs Kormoskösor 17

912704 KE

Tanú 1.
(név, cím, szem.ig.sz.)

Tarcsa Dorottya

1084 Mindszenty J tér 1

009666RA

Tanú 2.
(név, cím, szem.ig.sz.)

**A MEGHATALMAZÁST A KÖZGYŰLÉS LEVEZETŐ ELNÖKÉNEK KELL
ÁTADNI!!!**

MEGHATALMAZÁS

Közzgyűlésen való részvételhez és szavazáshoz

Alulírott tulajdonos felkérem és meghatalmazom Varga Dudas Tamás-t
Cím: 1025 Bp. Cimbalom Személyi ig.sz.: _____
hogy a 1025 Budapest, Cimbalom sz. Társasház 05.04.-i közzgyűlésén helyettem részt
vegyen, engem minden tekintetben képviseljen és helyettem _____ / _____ tulajdoni
hányaddal szavazzon a napirendben megjelölt kérdésekben.

Budapest, 2023. május 4.

Meghatalmazó tulajdonos neve: Varga Dudas Tamásné
Cím: 1025 Budapest, Cimbalom u. 11. fsz. 2.

Meghatalmazó tulajdonos saját kezű aláírása: Varga Dudas Tamásné

Mészáros Ferenc
1025. Bp. Cimbalom u. 11. L. 3.
AY-VI. 211 813

Tanú 1.
(név, cím, szem.ig.sz.)

Dr. Scubli Claudia
1161 Bp. Balhgyány u. 50
049642-HE

Tanú 2.
(név, cím, szem.ig.sz.)

**A MEGHATALMAZÁST A KÖZZGYŰLÉS LEVEZETŐ ELNÖKÉNEK KELL
ÁTADNI!!!**

MEGHATALMAZÁS

Közgyűlésen való részvételhez és szavazáshoz

Alulírott tulajdonos felkérem és meghatalmazom Albert Csobek-t
Cím: 1025 Budapest Nagybányai út 56. Személyi ig.sz.: 284823SA,
hogy a 1025. Budapest, Cimbalom u. 11 sz.. Társasház -i közgyűlésén helyettem részt
vegyen, engem minden tekintetben képviseljen és helyettem 4 / 72 tulajdoni
hányaddal szavazzon a napirendben megjelölt kérdésekben.

Budapest, 2023. május 4.

Meghatalmazó tulajdonos neve: Albert Krisztina

Címe: 1125. Budapest, Cimbalom u. 11

Meghatalmazó tulajdonos saját kezű aláírása: alt

ALBERT PÉTER
1025. Bp. CIMBALOM. 11
566157 DE

Tanú 1.
(név, cím, szem.ig.sz.)

Albertin Skófan Ernő bet
1025. Bp Nagybányai u. 56.
634877 BE

Tanú 2.
(név, cím, szem.ig.sz.)

**A MEGHATALMAZÁST A KÖZGYŰLÉS LEVEZETŐ ELNÖKÉNEK KELL
ÁTADNI!!!**

MEGHATALMAZÁS

Közgyűlésen való részvételhez és szavazáshoz

Alulírott tulajdonos felkérem és meghatalmazom Albert Csaba-t
Cím: 1025 Budapest Nagybányai út 56 Személyi ig.sz.: 2848235A,
hogy a 1025. Budapest, Cimbabw. M. szőlő Társaság -i közgyűlésén helyettem részt
vegyen, engem minden tekintetben képviseljen és helyettem 4172 tulajdoni
hányaddal szavazzon a napirendben megjelölt kérdésekben.

Budapest, 2023. augus 4.

Meghatalmazó tulajdonos neve: ALBERT Péter

Címe: 1125. Budapest, Cimbabw. M. 11

Meghatalmazó tulajdonos saját kezű aláírása: Albert

Albert Krisztina
1025 Bp. Cimbabw. u. 11
2012 20EE

Tanú 1.
(név, cím, szem.ig.sz.)

Albertné Skófalvi Érika
1025. Bp. Nagybányai út 56.
63 4877BE

Tanú 2.
(név, cím, szem.ig.sz.)

**A MEGHATALMAZÁST A KÖZGYŰLÉS LEVEZETŐ ELNÖKÉNEK KELL
ÁTADNI!!!**