

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Jegyzőkönyv kivonat a Társasház
2024.02.14- ei közgyűlésén meghozott határozatairól.

Készült: Budapest II. kerület, Margit körút 15-17. fszt. szám alatti közös képviseleti irodában, a Budapest II kerület, Buday László u. 6. szám alatti Társasház 2024. február 14-én 15.00- 16.42 óra között tartott közgyűlésén.

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

Kiss Norbert Mihály, Biztonságban Lak-6 Betéti Társaság képviseletében (közös képviselő)

Kissné Mihály Beáta, Biztonságban Lak-6 Betéti Társaság képviseletében (irodavezető)

Sólyom Péter, az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft. képviseletében (3. napirendi pontig)

A közgyűlés a 2024. február 14-én 15.00-ra meghirdetett időpontban határozatképes volt, mivel azon a tulajdonosok és meghatalmazással igazolt képviselői 633/1000 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 633 /1000, tehát 63,3 % 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 képviseletét ellátó gazdasági társaság képviselője, egyben a Társasház közös képviselője köszönti és üdvözlí a megjelenteket, majd önként jelentkező tulajdonos hiányában javasolja, hogy a közgyűlés levezető elnökének szavazzák meg őt magát, azaz Kiss Norbert Mihályt.

• **1/ 2024. február 14-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza levezető elnöknek Kiss Norbert Mihály közös képviselőt.

Összes jelenlevő tulajdoni hányad:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1.000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1.000	0,00 %

• **2/ 2024. február 14-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyvvezetőnek Kissné Mihály Beátát, a Biztonságban Lak-6 Betéti Társaság képviseletében.

Összes jelenlevő tulajdoni hányad:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1.000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1.000	0,00 %

• **3/ 2024. február 14-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek Nagy Kázmér tulajdonost.

Összes jelenlevő tulajdoni hányad:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1.000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1.000	0,00 %

• **4/ 2024. február 14-i határozat:**

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek Dr. Fodor Judit tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1.000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1.000	0,00 %

2. napirendi pont: Közös képviselő beszámolója a 2023. év gazdálkodásáról, a bevételi és kiadási terv teljesüléséről. Jóváhagyás megadása a Társasházi törvény 48. § (2) bekezdése alapján. Határozathozatal.

A szavazást megelőzően Kiss Norbert Mihály közös képviselő ismerteti a tulajdonosok részére megküldött és a közgyűlési meghívó mellékletét képező 2023. évi beszámolót, amely szöveges kiegészítése a terv/tény/terv táblázat felett olvasható.

A beszámolót követően a tulajdonosok feltehetik kérdéseiket a 2023. év gazdálkodásával, illetve a bevételi és a kiadási terv teljesülésével kapcsolatban.

Megbeszélésre kerül, hogy terv/tény táblázatban a „Közüzemi díjak, szolgáltatások” elnevezésű sor egy összesítő, amely tartalmának tételes részletezése az alatta lévő sorokban látható.

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 633/1.000, (63,3 %).

• **5/ 2024. február 14-i határozat:**

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő beszámolóját a 2023. év gazdálkodásáról, a bevételi és a kiadási terv teljesüléséről és egyben a közös képviselőt ügykezelő tevékenységét jóváhagyja a Társasházi törvény 48.§ (2) bekezdése alapján.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	633/1.000	63,3%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1.000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1.000	0,00 %

3. napirendi pont: A Társasház közös tulajdonú méretlen gázvezetékének az ingatlanokban lévő gázmérőig történő cseréjének kérdéseiről tájékoztatás, majd a kivitelező vállalkozó kiválasztásáról és a célbefizetés meghatározásáról szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a Közgyűlést, hogy a Társasház közös tulajdonú méretlen gázvezetékének cseréjét az indokolja, hogy a fszt. 1. számú lakásban tapasztalt gázszag miatt **szükségessé vált egy gázbiztonságtechnikai vizsgálat, amelynek eredménye egyértelművé tette, hogy a vezetékek több helyen, mind a lakásokban, mind a pincében szivárgás mutatnak.** Fontos tény, hogy a jelenlegi szabványoknak nem megfelelő méretlen gázvezeték nem javítható és csak a hatóság által elfogadott tervek alapján, az új szabványoknak megfelelően cserélhető. A terveket a közös képviselő elkészíttette és az összehasonlíthatóság érdekében, árazatlan kiírás formájában három kivitelezővel beárastatta. Az árajánlatok a közgyűlési meghívó mellékletében olvashatóak.

A közös képviselő bemutatja a Közgyűlésre meghívott Sólyom Pétert, a gázbiztonságtechnikai vizsgálatot végző és egyben a legkedvezőbb árajánlatot adó cég (Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft.) műszaki igazgatóját, aki ismerteti a kialakult helyzetet, a lehetőségeket és a gázvezeték csere kivitelezésének részleteit.

Összefoglalva elmondható, hogy a legfontosabb tudnivalók közé az alábbiak tartoznak:

- A gázvezeték csere csak az osztatlan közös tulajdont érinti és a magán lakások vezetékhálózatát nem, fontos tudni, hogy **a gázóra a szolgáltatóé (MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) az alap vezetékek a társasházé és a gázórától jobbra, a lakások felé ágazó rész pedig a tulajdonosé.**
- A kivitelező cég feladata az elfogadott kiviteli tervek (ez már készen van) alapján elvégezni az alapvezeték cserét, amit a szolgáltató szakemberei fognak jóváhagyni.
- A kivitelező vállalja a lakáson belüli falattörések okozta hibák helyreállítását is, de kőművesmunkák csak a hatósági átadást követően valósulhatnak meg.

- A munkálatok időtartalma reálisan **1-2 hét, amely során a gázszolgáltatás szünetelni fog.** Szükség esetén a villanymelegítő biztosítása megoldható, de az fontos, hogy a villamoshálózat állapotától függően ezek a berendezések csak egy helységben biztosítják a fűtést és nem használhatóak egyszerre más nagyfogyasztású elektromos berendezésekkel.
- A kivitelezés előtt a szolgáltató leszereli a gázórákat, majd a munkák befejezése után, egy megadott időpontban visszaszereli azokat. Ekkor **minden tulajdonosnak jelen kell lenni, ellenkező esetben a Társasház nem kapja vissza a szolgáltatást.** Ezek a szerelési munkálatok és az utcáról történő alapvezetékre történő rákötés a kivitelezőtől teljesen független munkálatok.
- Az alagsori lakásban szabálytalan a jelenlegi gázvezeték elhelyezkedése, ezért ott ki kell váltani a meglévő szakaszt a terveknek megfelelő módon.
- A kivitelezés kezdési pontos időpontja és időtartama függ a szükséges pénzkészlet meglététől és a szolgáltató, azaz a MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által meghatározott dátumoktól.

A szavazás előtt a levezető elnök tulajdoni hányad ellenőrzést rendel el, és megállapítja, hogy a jelenlévők tulajdoni hányada **megváltozott** (érkezik: Szabó Attila tulajdonos), a szavazáskor jelen lévő tulajdoni hányad 778 /1.000, (77,8 %).

• **6/ 2024. február 14-i határozat:**

A tulajdonosi közösség elhatározza, hogy elvégzi a közös tulajdonú méretlen gázvezetékek cseréjét. A szavazás alapján a Közgyűlés a bekért ajánlatok közül a kivitelezési munkákra, az **Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft.** ajánlatát fogadja el, bruttó 2.691.643 forint, azaz, kettőmillió hatszázkilencvenegyezer-hatszáznegyvenhárom forint bruttó összegben, amely nem tartalmazza a az MVM-FŐGÁZ Földgázhálózati Kft. fizetendő nagyságrendileg 450 ezer Ft-os összeget.

A jelenlegi kiszámíthatatlan gazdasági helyzet és az anyagárak folyamatos növekedése miatt, továbbá a szolgáltatói (MVM- FŐGÁZ Földgázhálózati Kft.) díj pontos ismeretének hiányában, a tulajdonosok a kivitelezés finanszírozására, összesen 4 millió forint - célbefizetés formájában befizetésre kerülő - keretösszeget különítenek el. A kivitelezés befejezését követően esetlegesen megmaradó összeg a Társasház tartalékkeretébe kerül.

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

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1000	0,00 %

• **7/ 2024. február 14-i határozat:**

A Közgyűlés elfogadja, a közös képviselő által beterjesztett határozati javaslatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a gázszivárgás olyan mértékűvé válik, hogy a kivitelezéssel (méretlen gázvezetékek csere) nem lehet megvárni a kivitelező által tervezett időpontot és a Társasházat esetlegesen kizárják a szolgáltatásból, a Közgyűlés felkéri a közös képviseletet, hogy induljon a II. kerületi Önkormányzat által kiírt Élet-és balesetveszély elhárítása (HAVARIA) pályázaton és az eljárás során képviselje a Társasházat. A vonatkozó szerződések aláírásával megbízzák a közös képviselőt (Biztonságban Lak-6 Bt., Kiss Norbert Mihály ügyvezető).

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1000	0,00 %

• **8/ 2024. február 14-i határozat:**

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által beterjesztett és az előterjesztések mellékletét képező közös tulajdonú méretlen gázvezetékek cseréjére fordítandó egyszeri rendkívüli 4 millió forint – négyzetméter arányosan számított – célbefizetést és vállalja, hogy ezt az összeget legkésőbb a jegyzőkönyv kiosztását követő 5 naptári napon belül a Társasház OTP Banknál vezetett 11702036-20258841 számú üzemeltetési bankszámlaszámára megfizeti.

A Közgyűlés elfogadja továbbá, hogy azoknak a tulajdonosoknak vagy örökösöknek, akiknek a táblázatban szereplő összeg jelenleg nagy anyagi megterhelést jelent, lehetőségük van a közös képviselnél írásban benyújtani maximum hat havi egyenlő arányban történő részletfizetési kérelmüket, melyet a közös képviselet elfogad.

Méretlen gázvezeték hálózat cseréjére és tartalékkeretre szóló CÉLBEFIZETÉS összege:			
em/ajtó	NÉV	m2	Előírás
alagsor	Cserfai Viola	49	335 043 Ft
Fszt. 1.	Mészáros Gézáné	76	519 658 Ft
Fszt.	Szabóné D. Katalin	81	553 846 Ft
I. em 2.	Dr. Fodor Judit 1/3 Dr. Fodor András 1/3 néhai Fodor Gábor örökösei 1/3	104	711 111 Ft
I. em. 3.	Kézdiné Mihályik Mónika	86	588 034 Ft
II. em. 4.	Nagy Kázmér Nagyné Pakula Urszula	104	711 111 Ft
II. em. 5.	Szabó Attila 2/4 Szabó György 1/4 Szabó Viktor 1/4	85	581 197 Ft
Összesen:		585	4 000 000 Ft

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1000	0,00 %

4. napirendi pont: A 2024. évi bevételi és kiadási előirányzat, valamint a költségvetési terv betérjesztése. Határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a Közgyűlést, hogy a Társasház 2024. évben a kiadási oldalon a méretlen gázvezeték csere - tartalékkerettel bővített költségeinek - célbefizetéssel történő finanszírozásán túl az alapvető üzemeltetési feladatok ellátásához is szükséges a közös költség előírást 2024. február 01-től nagyságrendileg a tavalyi évi infláció mértékével, minimum **370,- Ft/m2-e növelni**, hogy tartható legyen a bevételi és kiadási költségek egyensúlya.

A beszámolót követően a tulajdonosok feltehették kérdéseiket a 2024. év tervezett gazdálkodásával kapcsolatosan.

A tulajdonosok szeretnék a jelenlegi Szervezeti Működési Szabályzatot oly módon módosítani, hogy az egyértelműen **tartalmazza a rövidtávú lakáskiadás (Airbnb) tiltását**.

A közös képviselő vállalja, hogy megkérdezi a társasházi szakjogászt, hogy a jelenlegi SZMSZ rendelkezései alapján tiltható-e a rövid távú lakás kiadás lehetősége és amennyiben ez nem áll fenn, akkor írásbeli szavazáson kezdeményezi az SZMSZ ez irányú módosítását.

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 778/1.000, (77,8 %).

• 9/ 2024. február 14-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által beterjesztett és az előterjesztések mellékletét képező 2024. évi bevételi és kiadási előirányzatokat, továbbá a közös költség előírás 2024. február 01-től 370,- Ft/m²-e történő emelését.

A közös képviselő vállalja, hogy a társasházi szakjogász tájékoztatásától és véleményétől függően írásban kezdeményezi - a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) lehetőségének megtiltása érdekében - az SZMSZ módosítását.

Közös költség befizetési kötelezettség, 2024. február 01-től a közgyűlés ezzel ellentétes döntéséig			
em/ajtó	NÉV	m ²	2024.02. 01-től 370 Ft/hó/m ² + Hiteles vízórával nem rendelkezők 3000 Ft/hó/fő (min. 1 fő)
alagsor	Cserfai Viola	49	18 130 Ft
Fszt. 1.	Mészáros Gézané	76	28 120 Ft
Fszt.	Szabóné D. Katalin	81	29 970 Ft
I. em 2.	Dr. Fodor Judit 1/3 Dr. Fodor András 1/3 néhai Fodor Gábor (örökösei) 1/3	104	38 480 Ft
I. em. 3.	Kézdiné Mihályik Mónika	86	31 820 Ft
II. em. 4.	Nagy Kázmér, Nagyné Pakula Urszula	104	38 480 Ft
II. em. 5.	Szabó Attila 2/4, Szabó György 1/4 Szabó Viktor 1/4	85	31 450 Ft
			216 450 Ft

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1000	0,00 %

• 10/ 2024. február 14-i határozat:

A Közgyűlés elfogadja a közös képviselő által 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:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti igen szavazat:	778/1.000	77,8%
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0/1000	0,00 %
Tartózkodott szavazat:	0/1000	0,00 %

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

A tulajdonosok kéri a közös képviselőt, hogy kérje meg a szomszéd társasház közös képviselőjét, hogy a kertjükből áthullott faleveleket szedesse össze. A 6 évenként kötelező elektromos felülvizsgálat eredménye alapján a közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Társasház elektromos fővezetékének felújítása is szükséges és indokolt, rövid időn belül ütemezendő feladat és költség, ezért a jövő évi elszámoló közgyűlésre nagyságrendi költségbecslést fog bekérni ezen munka elvégzésére.

A jegyzőkönyv lezárva Budapest, 2024. február 14-én 16.42 órakor.

Levezető elnök:


Kiss Norbert Mihály

Jegyzőkönyv-hitelesítők:


Nagy Kázmér


Dr. Fodor Judit

Jegyzőkönyvvezető:


Kissné Mihály Beáta

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.”

JELENLÉTI ÍV

albetét		alíráás / tulajdonos	tul.hányad összesen	alíráás / meghatalmazott
szuterén / 1. [1939900002]	84	Cserfal Viola	84	
földszint / 1. [1939900003]	130	Mészáros Tamás	65 (50%)	
földszint / 1. [1939900003]	130	Mészáros Gézáné	65 (50%)	
földszint / 2. [1939900004]	138	Becze Sándorné Piroska (Szabóné D. Katalin örököse)	138	
1. emelet / 2. [1939900017]	178	Dr. Fodor Judit / Dr. Fodor András	178	
1. emelet / 3. [1939900023]	147	Kézdiné Mihályik Mónika	147	
2. emelet / 4. [1939900025]	178	Nagy Kázmér	89 (50%)	
2. emelet / 4. [1939900025]	178	Nagyné Pakula Urszula	89 (50%)	
2. emelet / 5. [1939900027]	145	Szabó Attila	145	
Összesen:			1.000	