

## **JEGYZŐKÖNYV**

Készült: 2024. június 11-én 17,00 órai kezdettel a Budapest II. Felső Zöldmáli út 1/c. számú Társasház közgyűlésén, Budapest, II. Felső Zöldmáli út 1/c. számú Társasház lépcsőházában, mint helyszínen.

Jelen vannak: tulajdonosok (illetve meghatalmazottjaik) jelenléti ív szerint, valamint Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő

A közgyűlés 562/1000 tulajdoni hányaddal 17,00 órakor határozatképes

### **Napirendi pontok:**

1. Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, Határozathozatal
2. Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal
3. Gáz szereléssel kapcsolatos árajánlatok közötti választás. Határozathozatal.
4. Gázszerelés finanszírozása. Határozathozatal
5. Budapest II. kerületi Társasház az Önkormányzat „vis maior „ pályázatán való indulás és feltételeinek elfogadása.  
Felhatalmazás megadása a Közös Képviselő részére pályázathoz kapcsolódó igazolások, valamint szükséges iratanyagok beszerzésére.  
(II. kerületi Önkormányzat adóhatóság) Határozathozatal
6. Gázszerelési feladatok ellátására való megbízás megadása a Közös Képviselő részére.  
Szerződések aláírása, munkák megrendelése, gáz szerelés átvétele után a munka számla ellenében történő utalásához való hozzájárulás megadása. Határozathozatal
7. Munkálatok után a Közös Képviselő felmondásának elfogadása. Határozathozatal
8. Közös költség összegéről való döntés. pályázatán. Határozathozatal.
9. Egyéb közérdekű ügyek-indítványok megtárgyalása.

### **1.Napirendi pont**

#### **Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv –hitelesítők választása**

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő** megnyitja a közgyűlést, levezető elnöknek saját magát, jegyzőkönyvvezetőnek Németh Mária Annát javasolja, aki a jegyzőkönyvvezető a feladat ellátását vállalta.

Két jegyzőkönyv hitelesítőt is kell választani, akiknek a feladatuk a kész jegyzőkönyv elolvasása és aláírása, amennyiben a jegyzőkönyv nem szó szerint, hanem tartalmában megegyezik az itt elhangzottakkal.

Jegyzőkönyv hitelesítő Rácz Zsuzsanna 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 1/c. I/4 sz. alatti tulajdonos és Kuti István 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út. 1/c. II/9 sz. alatti tulajdonos. A megbízást mindketten vállalták.

**9/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag, 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal elfogadta a levezető elnök, a jegyzőkönyv vezető és a jegyzőkönyv- hitelesítők személyét.

## 2.Napirendi pont

### Napirendi pontok elfogadása

A közgyűlésen határozatot csak az előre meghirdetett napirendi pontokban lehet hozni. A levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontokat.

**10/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag, 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal elfogadta a napirendi pontokat a meghívóban felsorolt sorrendben tárgyalva.

## 3.Napirendi pont

### Gáz szereléssel kapcsolatos árajánlatok közötti választás. Határozathozatal.

A **Közös Képviselő** ismertette Dr. Juhászné Czegléd Ibolya tulajdonos levelét, amely a gázszereléssel kapcsolatos megoldásokra, annak garázsból való kivezetése és gépészeti átalakításáról szól. A levél tartalmával kapcsolatos szavazásra nincs szükség, mivel a műszaki vizsgálatok, a tervezői javaslat szerint ez az átalakítás nem szükséges.

**Varga Bence a Varga-Group Építőipari Kft.:** képviseletében biztosította a Társasház tulajdonosait, hogy a garázsból a vezeték kivitele nem szükséges. A munkálatok kb. 2-3 hetet vesznek igénybe. Ha tervezettni kellene, akkor azzal az idővel is tolódná- kb még egy hónappal.

A műszaki határ a folyosó vége, az ottani zár, tehát a garázst nem érinti.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** a tervező mondta, hogy a folyosón is kell a csavarozott kötések cserélni.

**Dr. Juhászné Czegléd Ibolya tulajdonos:** Az árajánlatok egy részében benne van a nyomáspróba.

**Varga Bence a Varga-Group Építőipari Kft.:** Itt két nyomáspróbát kell érteni. A szerelt egységek nyomáspróbáját egy gép végzi, ellenőrzi a nyomást.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** ezért nem kell fizetni.

**Dr. Juhászné Czegléd Ibolya tulajdonos:** A fizetés hogyan alakulna?

**Varga Bence a Varga-Group Építőipari Kft:** Két részletben, először az anyagköltségre egy összeg kerülne átutalásra, majd a munka elvégzése, átvétele után a munkadíj. Mindig ügyelünk a minőségre, mind anyag felhasználás, mind munkavégzés tekintetében.

A vállalkozó kiválasztása előtt a megjelent cég képviselői elhagyják a közgyűlés helyszínét.

**Dr. Juhászné Czegléd Ibolya tulajdonos:** Három cégtől jött árajánlat, van, aki két kalkulációt küldött annak megfelelően, hogy a garázsból ki kell-e szerelni a csövet, vagy nem. Van nagyon alacsony, középáras és nagyon magas árajánlatunk is, amikből választhatunk.

**Tarr-Nagy Zsolt közös Képviselő:** Jelezni szeretném, hogy egyedül a Varga Kft. hozott magával tervezőt, vele nézte, mérte fel a munkát. Javaslom, hogy az árajánlatok ismeretében szavazzunk az árajánlatok között.

Először, aki a Zaják Zoltán Épületgépész Egyéni Vállalkozó árajánlatával ért egyet, szavazzon.

**11/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 0/1000 th igen, 562/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal nem fogadta el **Zaják Zoltán Épületgépész Egyéni Vállalkozó (1156 Budapest, Páskomliget u. 75.)** árajánlatát a Budapest, Felsőzöldmáli út 1/c. szám alatti társasház gázszерelési munkálatai elvégzésére.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Másodszorra Dézsé Csőszer Kft. árajánlat teszem fel szavazásra - amelyben nem kell kiserelni a garázsból a gázcsövet - aki egyetért vele, szavazzon.

**12/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 0/1000 th igen, 562/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal nem fogadta el **Dézsé Csőszer Kft. (1239 Budapest, Felsőbüki Nagy Pál utca 40.)** árajánlatát a Budapest, Felsőzöldmáli út 1/c. szám alatti társasház gázszерelési munkálatai elvégzésére.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** ismét a Dézsé Csőszer Kft. ajánlata kerül szavazásra, a magasabb összegű, amiben a kiserelés is benne van.

**13/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 0/1000 th igen, 562/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal nem fogadta el **Dézsé Csőszer Kft. (1239 Budapest, Felsőbüki Nagy Pál utca 40.)** árajánlatát a Budapest, Felsőzöldmáli út 1/c. szám alatti társasház gázszерelési munkálatai elvégzésére

**Tarr-Nagy Zsolt Közös Képviselő:** Következik a harmadik ajánlattévő a Varga-Group Kft., aki az ő árajánlatukkal ért egyet, kérem szavazzon, először a magasabb összegű ajánlatot teszem fel szavazásra.

**14/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal nem fogadta el a **Varga-Group Kft. (2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48.)** árajánlatát - amelyben a garázsól a gázcső kiserelését is tervezte - a Budapest, Felsőzöldmáli út 1/c. szám alatti társasház gázszерelési munkálatai elvégzésére.

**Tarr-Nagy Zsolt Közös Képviselő:** Következik a harmadik ajánlattévő a Varga-Group Kft., aki az ő árajánlatukkal ért egyet, kérem szavazzon, az **alacsonyabb összegű** ajánlatot teszem fel szavazásra.

**15/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal elfogadta a **Varga-Group Kft. (2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48.)** árajánlatát a Budapest, Felsőzöldmáli út 1/c. szám alatti társasház gázszерelési munkálatai elvégzésére.

#### 4.Napirendi pont

##### Gázszерelés finanszírozása. Határozathozatal

**Dr. Juhász né Czeplédy Ibolya tulajdonos:** Átnézve a lehetőségeinket a következő megoldások lehetségesek. Van durván 2,5 millió forint megtakarításunk. Ha ebből finanszírozzuk, teljesen elhasználjuk a tartalékunk, ne lesz váratlan esetre pénzünk. Ezt nem tartanám helyesnek. A másik megoldás, hogy fele összeget fizessük a megtakarításunkból, felét fizessük mi tulajdonosok. A harmadik megoldás pedig, hogy az egész összeget fizessük ki mi tulajdonosok, így megmarad a tartalékunk. Természetesen lakásnagyság, tulajdoni hányad

arányában, van a két legnagyobb ingatlan, a közepes méretűek és a kicsi lakások, más – más hozzájárulási összeggel.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Lehetőség még a hitelfelvétel, de úgy látom azzal nem szeretnénk élni. A II. kerületi Önkormányzat „vis maior” keretére pályázhatunk még, de azt tudni kell, hogy utófinanszírozott, tehát a költségeket valamelyik módozat szerint előre kell biztosítani. A pályázatra benyújtottam a Társasház igényét, azt az Önkormányzat befogadta, a pályázat benyújtása döntést követően lehetséges.

Szavazásra teszem fel azt a javaslatot, amely szerint a Társasház hitelből kívánja a gázszерelési munkálatokat finanszírozni, aki ezzel egyetért szavazzon.

**16/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 0/1000 th igen, 562/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **nem** fogadta el azt a javaslatot, hogy a Társasház **hitelt vegyen** fel és abból finanszírozza a gázszерelés költségeit.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Szavazásra teszem fel a másik javaslatot, mely szerint a Társasház a meglévő tartalékából fedezze a gázszерelési munkák költségeit kérem, aki egyetért szavazzon.

**17/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 0/1000 th igen, 562/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **nem** fogadta el azt a javaslatot, hogy a Társasház **a tartalékából** finanszírozza a gázszерelés költségeit.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Szavazásra teszem fel azt a javaslatot, mely szerint a Társasház fele részt a meglévő tartaléka terhére, fele részben pedig a tulajdonosok által befizetett pénzből fedezze a gázszерelési munkák költségeit kérem, aki egyetért szavazzon.

**18/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 0/1000 th igen, 562/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **nem** fogadta el azt a javaslatot, hogy a Társasház **fele részben a tartalék terhére, fele részben pedig a tulajdonosok által arányosan befizetett összegből** finanszírozza a gázszерelés költségeit.

Javaslom szavazzuk meg azt az elhangzott javaslatot, amelyben a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában fizetik be a gázjavítási munkák költségeit. A konkrét egyes lakásokra jutó összeget, a befizetés határidejét ezt követően fogom kiszámítani pontosan és levélben fogom kiküldeni.

**19/2024 (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **elfogadta**, hogy a társasház gázszерelési munkálatainak költségét a **tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában fizetik meg**. Az egyes tulajdoni hányadra eső fizetési teher összege és a befizetés határideje azt követően kerül írásban közlésre, hogy annak pontos összegét a közös képviselő kiszámolja a vállalkozási árajánlat alapján.

## 5.Napirendi pont

**Budapest II. kerületi Önkormányzat Társasház „vis maior” pályázatán való indulás és feltételeinek elfogadása. Felhatalmazás megadása közös képviselő részére pályázathoz kapcsolódó igazolások, valamint szükséges iratanyagok beszerzésére (II. kerületi Önkormányzat adóhatóság). Határozathozatal**

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Mint ismertettem a II. kerületi Önkormányzat „vis maior” pályázatán indulnánk, ennek előkészítésére a szükséges lépéseket megtettem. Most

felhatalmazást kérnék az egyes konkrét feladatok, adóigazolások, iratok, egyebek beszerzéséhez, nyilatkozatok megtételéhez.

**20/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal tudomásul vette a pályázat feltételeit, **elfogadta**, hogy a társasház nyújtson be **pályázatot** a Budapest II. kerületi Önkormányzat „vis maior” keretére a társasház gázszelési munkálatainak költségeire azzal, hogy elfogadja a pályázaton való indulást és annak feltételeit.

**21/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **felhatalmazza** Tarr-Nagy Zsolt közös képviselőt, hogy a társasház gázszelési munkálatainak költségére irányuló „vis maior” **pályázathoz a szükséges igazolásokat**, valamint **szükséges iratokat szerezze be** (II. kerületi Önkormányzat adóhatóságától az igazolások), továbbá a **pályázatot nyújtsa be**.

## 6.Napirendi pont

**Gázszelési feladatok ellátására való megbízás megadása közös képviselő részére. Szerződések aláírása, munkák megrendelése, gáz szelés átvétele után a munka számla ellenében történő utalásához való hozzájárulás megadása. Határozathozatal**

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Kérem a tulajdonosok felhatalmazását a gázszelési munkálatokkal kapcsolatos feladatellátásra, a szerződéskötésre, a munka megrendelésére, a átvételére, számla ellenében a kifizetés utalására.

**22/2024. (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **felhatalmazza** Tarr-Nagy Zsolt közös képviselőt , hogy a társasház gázszelési munkálataival összefüggő **valamennyi feladatot koordinálja , lássa el**, a szükséges **szerződéseket** a Társasház képviseletében **írja alá**, a **munkálatokat** rendelje meg, a gázszelési munka végeztével a **munkát vegye át**, és **számla ellenében a munkát fizesse ki**, utalja át a vállalkozó részére járó díjat.

## 7.Napirendi pont

**Munkálatok után közös képviselő felmondásának elfogadása. Határozathozatal**

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Kérem, hogy a Társasház tulajdonosai fogadják el felmondásomat, amely a gázszelési munkálatok végeztével lép életbe, mivel külföldre szeretnék kiköltözni, így a további feladatellátás nem áll módomban.

**23/2024 (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **tudomásul vette és elfogadja** Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő **felmondását**, amely a gázszelési munkálatok végeztével lép életbe azzal, hogy **megköszöni** a Társasház érdekében végzett **munkáját**.

## 8.Napirendi pont

**Közös költség összegéről való döntés. Határozathozatal**

**Dr. Juhász Czeglédy Ibolya tulajdonos:** A közös költség összege évek óta változatlan. Ugyanakkor tudomásul kell venni az inflációt, mindennek megy fel az ára. Ha nem emeljük a közös költség összegét, hamarosan likviditási gondjaink lesznek. Javaslom a közös költség 15%-kal történő emelését, természetesen úgy, hogy ez a Társasház korábbi határozatának megfelelően tulajdoni hányadokra vonatkozóan %-osan legyen megállapítva.

**Kuti István tulajdonos:** A biztonságos további működés érdekében én egy magasabb összegű emelést tartanék megfelelőnek, ezért javaslatot teszek a közös költség 20 %-os emelésére, azzal amit kiegészítésként az előttem szóló mondott.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Szavazásra bocsájtom a közös költségre vonatkozó nagyobb összegű emelésre tett javaslatot.

**24/2024 ..(06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal elfogadta azt a javaslatot, hogy a **Társasház 2024 . július 1. napjával emelje meg a közös költség összegét 20 %-kal** a tulajdoni hányadokra vonatkozóan %-os arányban.

## **9.Napirendi pont**

**Egyéb közérdekű ügyek-indítványok megtárgyalása.**

**Ennél a napirendi pontnál a tulajdonosi arány 732/1000 th-ra változott, mivel Erdősi Ildikó tulajdonos érkezett meg.**

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Felmerült, ha nyerünk a pályázaton, akkor a nyert összeggel mit tesz a Társasház. Ez csak meghatározott %-a lesz a teljes költségnek, nem a teljes beinvestált összeg, amit a gázszerezésnél a tulajdonosok most befizetnek. Lehetséges variáció, hogy tulajdoni hányadok arányában visszaosztjuk és visszaautaljuk a tulajdonosoknak. A másik lehetséges megoldás, hogy egy összegben megtartjuk és a Társasház tartalékához adjuk, így biztosítva a biztonságos működést. Javaslom, hogy erről a tulajdonosok akkor döntsenek majd, ha a pályázat nyer és megkapják a pénzt.

**Dr. Juhászné Czeglédy Ibolya tulajdonos:** Én egy levélben foglaltam össze aggályaimat. most a gáz miatt a villamos áramot használó eszközök száma és azok fogyasztása jelentősen megnőtt. Ez esetleg gondot okozhat a villamos áram használatánál.

Mint tudjuk a Társasházba belépő villamosenergia hálózat kapacitása a végső határán van, nem bővíthető már jelentősebb beavatkozás nélkül. Több tulajdonos bővített úgy a közelmúltban a Társasházban, hogy azt nem jelezte a többi tulajdonosnak előre, így féltő, hogy ez a kapacitás kimerül, gondot fog okozni. Javaslom, hogy a jövőben minden jelentősebb átalakítást, kapacitás bővítést, ami a közösen használt energia hálózatokat érinti előre jelezzük a többi tulajdonosnak, hogy a problémát megelőzzük.

**Tarr-Nagy Zsolt közös képviselő:** Ebben a kérdésben elvi állásfoglalást hozhat a Tulajdonosok közössége.

**25/2024 (06.11.) sz. határozat:** A közgyűlés egyhangúlag 562/1000 th igen, 0/1000 th nem és 0/1000 th tartózkodó szavazattal **elvi állásfoglalást fogadott** el arra vonatkozólag, hogy jövőben bármelyik tulajdonos a Társasház energia kapacitását növelő beruházást, átalakítást

(klímaberendezés, villamos áram kapacitás bővítés, gáz berendezés) tervez, azt előtte jelezze a Társasház tulajdonosainak.

**Erdősi Ildikó** megérkezését követően közös képviselő tájékoztatta a tulajdonost (Erdősi Ildikót) a finanszírozás, valamint a munkálatok elvégzésére ajánlatot adók közötti választás eredményéről. Erdősi Ildikó a finanszírozási lehetőségek közötti választás eredményével kapcsolatosan aggályát fejezte ki azzal, hogy szerinte a gázszerelési munkálatok finanszírozását minimum 50%-ban a Társasház felújítási számlájának terhére lenne célszerű finanszírozni és a fennmaradó részt fizetnie a Tulajdonosoknak egyösszegű célbefizetésként.

A jegyzőkönyv 18,30 perckor lezárásra került.

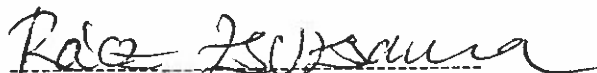
Budapest, 2024.06.11.



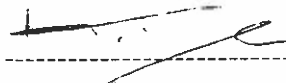
Tarr-Nagy Zsolt levezető elnök



Németh Mária Anna jegyzőkönyvvezető



Rác Zsuzsanna  
jegyzőkönyv hitelesítő



Kuti István  
jegyzőkönyv hitelesítő

