

2025. MÁJ 29.

19611/25



AVDH Bélyegző

X/425-1/2025		
2025. MÁJ 29.		
Működő:	Feladó:	Ellőző:
		JFM

Azonosító:EPAPIR-20250529-2218

Küldő

Viselt név:

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely:

Születési idő:

Dátum:

S Hivatkozási szám: bpVIIph.500127390  
114/2025Azonosító: EPAPIR-20250529-  
2218Témacsoport  
azonosító: ONKORM\_IGAZGA  
TASTémacsoport neve: Önkormányzati  
igazgatásÜgytípus azonosító: ONK\_TELEPULES  
UZEMÜgytípus neve: Településüzemeltet  
ési ügyek

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
1073, Budapest  
Erzsébet körút 6Tárgy:

Tiszta utca rendes ház pályázat - Rottenbiller utca 54

Mellékelten megküldjük a Bp.,VII.Rottenbiller utca 54 "Tiszta utca rendes ház"  
pályázati dokumentumait.

Mellékletek száma: 1

Fájlnév

Méret

Elhelyezkedés

Fájl SHA-256  
lenyomata

R\_54.pdf

9.6 MB

KRX/OCD/Payload/I  
D-20474B578D07323C  
73453693B9695B62  
B481A44F34B4A9C  
D5F1F6A88C1FEC  
D1D6



**„Tiszta utca, rendes ház”  
pályázat**

**Társasház**

**Rottenbiller utca 54.**

**Budapest**

**1077**

  
**KORREKT TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT.**  
1076 Budapest, Garay u. 37.  
Adószám: 23152177-1-42

**Korrekt Társasházkezelő Kft.**

**Közös képviselő**

## JELENTKEZÉSI ADATLAP

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete a „Tiszta utca, rendes ház” pályázat létrehozásáról szóló 19/2022. (IV. 13.) önkormányzati rendelete és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Városüzemeltetési Bizottsága 114/2025. (III.18.) döntése alapján kiírt

### „Tiszta utca, rendes ház 2025. pályázathoz

Sorszám<sup>1</sup>: ..... Benyújtás dátuma<sup>2</sup>: 2025. ....hónap,.....nap.....óra..... perc

I. A pályázó neve: **Társasház Rottenbiller utca 54.**

II. Címe: **Budapest, 1077 Rottenbiller utca 54.**

A védnökség alá vett, illetve takarítási kötelezettségbe tartozó közterület címének helyszínének rögzítése, amellyel részt kívánnak venni a pályázaton: **Rottenbiller utca 54.előtti közterület**

Bankszámlaszáma: **16200106-60449140**

Adószáma: **28851479-1-42**

A pályázó képviselőjének neve: **Nagy Andrea**

Levelezési címe: **1078 Budapest, Cserhát utca 3.**

Telefonszáma: **+36707751275** Email címe: **korrekt.tarsashazkezelo@gmail.com**

Értesítés módja: **e-mail**

Elektronikus elérhetőség (ügyfélkapu, cégkapu): **ügyfélkapu**

III. Nyilatkozat arról, hogy jelen jelentkezési adatlaphoz csatolásra került a pályázó képviseletet igazoló okirat másolata (1. melléklet) (pl. alapító okirat, vonatkozó közgyűlési döntés) valamint a pályázó közgyűlésének pályázati részvételre vonatkozó döntése (2. melléklet)

1. A közgyűlés jegyzőkönyv, melyben döntés született a pályázaton való indulásról

2. a képviseletet igazoló megválasztási jegyzőkönyvet

3. Nyilatkozat a vállalt feladról

IV. Nyilatkozat arról, hogy vállalnak-e egyszeri plusz pontért többlet feladatot (3. melléklet), és ha igen, milyen feladatot, milyen gyakorisággal. <sup>3</sup> **Társasház előtti utcai felület heti kétszeri mosás, zöldfelület öntözése.**

Jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy Pályázóként részt kívánok venni a „Tiszta utca, rendes ház 2025.” évi pályázaton, a pályázati kiírást, a részvételi feltételeket megismertem és tudomásul vettem, kötelezőnek elfogadom.

Hozzájárulok ahhoz, hogy jelen adatlapon rögzített adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezéseit betartva, a pályázat kiírója, a támogató Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, a pályázat bonyolítója, a helyszíni ellenőrzést végző, a támogatási döntést előkészítő- és a támogatási döntést meghozó szerv a pályázattal, a pályázati eljárással és a támogatási döntéssel összefüggésben kezelje.

Tudomásul veszem, hogy az Infotv. 1. melléklete alapján a pályázatok alapvető adatai és a pályázatok eredménye az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.erzsobetvaros.hu) nyilvánosságra kerülnek.

Mint a pályázat benyújtója felelősséget válllok arra vonatkozóan, hogy a pályázati eljárás során általam benyújtott anyagban szereplő természetes személyek adatainak kezelése jogszerűen történt, az érintettek a szükséges tájékoztatást megkapták.

Dátum: 2025.május 28.

  
**KORREKT TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT.**  
1076 Budapest, Garay u. 37.  
Adószám: 23152177-1-42

.....  
pályázó képviselőjének aláírása

<sup>1</sup> Polgármesteri Hivatal tölti ki

<sup>2</sup> Polgármesteri Hivatal tölti ki

<sup>3</sup> Amennyiben vállalnak többlet feladatot, a többlet feladat elvégzését igazoló fényképes beszámolót legkésőbb 2026. január 20. napjáig a pályázat benyújtásával megegyező módon szükséges benyújtani.

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Az 1077 Budapest Rottenbiller utca 54. számú társasház, 2025. április 8.-án megtartott rendkívüli közgyűlésén.

**Jelen vannak:** A tulajdonosok 5.536 /10.000 tulajdoni hányada, 55,36% a mellékelt jelenléti ív szerint. Így a megismételt, 18.10 órára meghirdetett közgyűlése határozatképes.

**Felvéve:** 1078 Budapest, Cserhát utca 3. közös képviseleti iroda

**Tárgy:** Az 1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. számú Társasház Meghívó szerinti Napirendi pontokra meghirdetett rendkívüli közgyűlése.

### A közgyűlés napirendi pontjai:

- a.) *Hangfelvétel készítése a közgyűlésről*
- b.) *Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása*
- c.) *Hitelesítők megválasztása*
- d.) *Napirendi pontok elfogadása*
  - 1.) *2024. évi elszámolás. Határozathozatal*
  - 2.) *Indulás a 2025. évi Erzsébetvárosi önkormányzat által kiírt Társasházi (rendeltetés gátló) pályázaton a gázvezeték részleges felújításával. Határozathozatal*
  - 3.) *Fundamenta megtakarítás felhasználása, gázvezeték felújításra. Határozathozatal.*
  - 4.) *Indulás a 2025. évi Erzsébetvárosi Önkormányzat által kiírt Növényesítési pályázaton. Határozathozatal.*
  - 5.) *Indulás a 2024. évi „Tiszta utca, rendes ház” pályázaton. Határozathozatal.*
  - 6.) *2025. évi költségvetés. Határozathozatal*
  - 7.) *Egyéb: - Holmi Földszinti ingatlan tulajdonosa a Rottenbiller utca 54. udvarára szeretne egy bejáratot nyitni*

a., A közgyűlés egyhangúan hozzájárul a hangfelvétel készítéséhez a jegyzőkönyv megírásához.

b.) A közgyűlés megválasztja:

Levezető elnöknek: Nagy Andreát, Korrekt Társasházkezelő Kft.

Határozat Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.

Jegyzőkönyv vezetőnek: Csizmadia Krisztina

Határozat Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.

c.) A közgyűlés megválasztja, jegyzőkönyv hitelesítőnek:

Csörögi Tímea, tulajdonost

Határozat Igen 5536 th; Nem 0th; Tartózkodott 0 th

Tánczos Anikó, tulajdonost

Határozat Igen 5536 th; Nem 0th; Tartózkodott 0 th

#### **d.) Napirendi pontok elfogadása**

A napirendi pontok tartalma és javasolt tárgyalási sorrendjének elfogadása egyhangú.  
**Határozat Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th**

#### **1.napirendi pont: 2024. évi elszámolás. Határozathozatal**

Nagy Andrea ismerteti a 2024. évi Elszámolás tételeit:

- 5,9 millió Ft önkormányzati pályázati támogatást kapott tetőfelújításra a társasház, ebből 2.960.000 Ft kamatmentes hitel és 2.960.000,- vissza nem térítendő támogatás.
- Gyorsszolgálati kivitelezés: 363.000.-
- Kamera: 518.414.-Ft
- Kamera felügyelet: 99.060.-Ft
- Internet (a kamerarendszer működéséhez): 43.759.-Ft
- Villanszerelés: 606.189.-Ft
- Vízvezeték javítás: 363.932.-Ft

Csorögi Tímea SZVB tag észrevételei a 2024. évi Elszámoláshoz:

Az SZVB tagjai nyomon követik a folyószámla pénzforgalmát, az utalásokat, kifizetéseket.

-A Cetin Zrt. által 2024-ben átutalt 25 millió forintos összegből megvalósult a kéményjárda felújítása, majd az utcai tető udvari tetőszakaszának felújítása. Az utcai tető utca felé eső tetőszakaszának felújításából pályázati önrészt fizettünk ki belőle, a többit a pályázat fedezte, melynek átutalása 2025. január végén történt meg, amit a vállalkozó felé már kifizettünk, ez a tétel az utalás ideje miatt, a 2025. évi költségvetési tervezetben szerepel. Ezen felújítások után a társasház takarékszámáján jelenleg 2.037.171 Ft összeg van.

-A társasház nagyon sok pénzt fizetett ki olyan helyreállítási munkákra az elmúlt évben, melyek a lakásokban történt beázások, problémás szerelések, lakásban lévő közművek nem megfelelő használatának következményei, ebből adódik a kifogásolt magas kömüves, vízvezetékszerelési munkadíj. Részemre a közös képviselőt azt a tájékoztatást adta, hogy a Generali Biztosító felé bejelentették ezeket a káreseményeket. A folyószámlát átvizsgálva, azt tapasztaltam, hogy mind a mai napig ezen káreseményekkel kapcsolatos utalás a biztosító részéről nem történt. Az ezzel kapcsolatos problémát, észrevételeimet, az elmúlt év nyaratól rendszeresen jeleztem a közös képviselőt felé. A biztosítótól az utolsó utalás 2024. január 30.-án történt 288.983 Ft összegben, mely az elszámolás táblázatban szerepel, a további jelentős összegű káresemények ezután az időpont után történtek. Emellett jelezném, hogy új alkusszal van biztosítása a társasháznak. Negyedévente 452.400.-Ft-ot fizet a társasház a biztosítónak.

-Korábban Bertalan Sándor tulajdonos, aki Generali Biztosító munkatársa, kötötte meg a ház biztosítását. Sem ő, sem az SZVB tagok nem értesültek a váltásról, annak okáról.

Bertalan Sándor: Jelezte, hogy szívesen vinné a biztosítás ügyeit ismételtén és kifogásolja, hogy bár a társasház tudott róla, hogy biztosítási ügynökként évekig vitte az ügyeket, a közös képviselőt őt nem kereste.

Nagy Andrea közös képviselő: Az említett káreseményeket a biztosító felé bejelentettük, az utalás elmaradásának okának utána járunk.

A jelen lévő tulajdonosok felkérlik Nagy Andrea közös képviselőt, hogy a 2024 évben ki nem fizetett káresemények bejelentésének és az utalás elmaradásának okairól tájékozódjon a Generali Biztosítónál, ezen összegek kifizetésének rendezését kérje a biztosítótól. A megtett intézkedésekről, az intézkedés eredményéről tájékoztassa az SZVB tagokat.



1/2025. (2025. április 08.) sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy a 2024. évi elszámolást elfogadja.

Valamint a közgyűlés egyhangúlag úgy dönt, hogy elfogadja Bertalan Sándor felajánlását, mely alapján visszaveszi a társasház Generali Biztosítónál meglévő biztosításának ügyintézését.

(Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th)

**2.Napirendi pont: *Indulás a 2025. évi Erzsébetvárosi önkormányzat által kiírt Társasházi (rendeltetés gátló) pályázaton a gázvezeték részleges felújításával. Határozathozatal***

Megjelent egy kivitelező cég munkatársa, aki tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy az utcáról nyíló szuterén **üzletben felújítás folyik, a vezetékhálózat állapota, mely a föld alól került elő rendkívül rossz (baleset- és életveszélyes) állapotban van.** Csatlakozói műszeres állapotfelmérés történt az épületben. Felszálló vezetékeken szakaszoló perempárokat kell beépíteni. A pincei alapvezeték hálózatot szükséges felújítani. A gázszolgáltatás helyreállítás időintervalluma a tulajdonosi közösségen múlik. A kivitelező elmondta, hogy a társasházba kihelyezett plakátok formájában fogják a tulajdonosokat tájékoztatni. A mérőórák leszerelése a megrendeléstől számított 8 napon belül fog megtörténni. Elmondta, hogy a mérőóra leszerelés, illetve visszaszerelés egy alkalommal fog megtörténni, melynél minden tulajdonosnak a helyszínen kell lennie, mivel, ha az MVM Zrt. nem jut be minden lakásba, a MEO átadás meghiúsul. Önkormányzati támogatást lehet igénybe venni, mely 4.000.000 Ft, melynek fele 2.000.000 Ft vissza nem térítendő támogatás. A másik fele 2.000.000.-Ft visszatérítendő kamatmentes támogatás, melyet 1 év alatt kell visszafizetnie a társasháznak. Az üzletben és a lakásokban helyreállítást nem végezhet a kivitelező, míg a munkálatok nem fejeződnek be. Az utcáról egy új beállást ajánlott a kivitelező. Tájékoztatta a lakókat a kivitelezés műszaki tartalmáról, illetve a kivitelezés pontjairól. Az osztatlan közös tulajdonú csatlakozói gázvezetékhálózat utcai becsatlakozás pontjától, kell cserélni, mely utcai járdabontással jár, melyhez csak a Szolgáltató nyúlhat hozzá. A kivitelező csak és kizárólag az épületben cserélheti a vezetéket. Az utcafronti MVM. Zrt. által szerelt gázvezeték díjmentes.

2009-ben a gázmérőóra kötések lettek cserélve, akkoriban ez megfelelt a műszaki előírásoknak, azóta változott a törvény, ezért kell a társasházban egyes lakásokban is cserélni a gázmérőóra kötéseket. (jelenlegi szabvány szerint) A pincei alapvezeték nem volt cserélve 2009-ben. Nincs opció elkerülni ezt a tartalmú gázvezeték felújítást. Elmondta, hogy a tulajdonosoknak, akik szeretnék, most lenne lehetőségük megszüntetni a gázszolgáltatást, míg az épület ki lesz zárva a gázszolgáltatásból. A mérőórák leszerelése alkalmával, a kivitelező cég is jelen lesz. Azokban a lakásokban, ahol nem kell hegeszteni a kivitelező cég ledugozza a golyóscsapokat, és elzárja a vezetékhálózatot.

Hegesztési és egyéb munkák egy lakásban 2-3 óra maximum. Minden lakás külön-külön ki lesz értesítve. Áránlatban szerepel a pincei vezetékhálózat cseréje, illetve a lakásokban történő hegesztése. A Szolgáltató, ha semmilyen szabálytalanságot nem talál a gázóra közelében, jóváhagyja az épület újbóli gázszolgáltatás használatát, ez akkor történik meg, ha a tulajdonosi közösség minden alkalommal biztosítja a bejutást az MVM Zrt.-nek.

Nagy Andrea elmondja, hogy előre biztosítani fogja a tájékoztatást, hogy a tulajdonosi közösségnek milyen időpontban kell otthon tartózkodnia.

Dr. Kis Tamás, Scholz-Tóth Kata tulajdonos meghatalmazottja javasolja, hogy ha az épületben bármilyen plusz költsége lenne, akkor az érintett tulajdonosra terhelje a társasház, és erről előzetesen figyelmeztessen a közös képviselőt minden tulajdonost.

A társasház a felújítást részben pályázati lehetőséggel szeretné megvalósítani.

Nagy Andrea tájékoztatja a 4 kapott árajánlatról a Tulajdonosokat, a 4 bruttó összeg:

- 6.353.493.-

- 5.861.738.- (Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft.)

- 6.174.000.-

- 7.142.264.- (kerületi vállalkozó), melyekben nem szerepel az MVM Zrt. költségei.

Az MVM Zrt. által végzett munkák költsége kb. 3.500.000 Ft összegű lesz, a felújítási költség mellett.

A társasház Fundamenta Lakáskassza megtakarításának futamideje lejárt az év elején, ennek összege 3.600.000.-Ft, ezt bele lehet fektetni a gázhálózat felújításába.

Emellett a társasház 2.037.171 Ft takarékszámán lévő összeggel is rendelkezik.

Nagy Andrea közös képviselő tájékoztatja a lakókat, hogy az árazatlan költségvetésben a műszaki tartalom minden árajánlatban ugyanaz.

Javaslat érkezett, hogy ne az összeg alapján döntsön a tulajdonosi közösség, hanem referencia alapján is.

A munkálatokat a közös képviselő addig nem fogja elkezdni, míg minden tulajdonos elérhetősége nem biztosított, hisz folyamatosan változnak a tulajdonosok a lakás eladások, tulajdonosváltások miatt.

#### **2/2025. (2025. április 08.) sz. Határozat**

A társasház közgyűlése kötelezi a közös képviselőt, hogy a gázhálózat felújítása érdekében történő, a tulajdonosok részére címzett és küldött kiértékelésben figyelmeztesse a tulajdonosokat, hogy aki nem biztosítja a lakásába történő bejutást, az köteles viselni az emiatt a társasházat terhelő valamennyi többletköltséget.

**(Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th)**

#### **3/2025 (2025. április 08.) Határozat**

A Budapest VII. kerület Rottenbiller utca 54. szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) **5536 % igen** szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 169/2025. (II.25.) számú határozatával elfogadott, 2025. évi Társasház Felújítási Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás). A pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adattváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

• a felújítási munka megnevezése: **részleges gázvezeték felújítás**

• Pályázat típusa: (kérjük a megfelelő aláhúzni, csak egy pályázati típus jelölhető meg) **rendeltetést gátló / gázkizárt / általános**



• az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 5.861.738,- Ft azaz Ötmilliónyolcszázhatvanegyezerhétyszázharmincnyolc forint;

• a kért támogatás összege: 3.977.000,- Ft, azaz Hárommilliókilencszázhetvenhétezer forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2. szerinti maximalizált összeg) A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti. A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére. A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

(Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.)

**3.Napirendi pont: Fundamenta Lakáskassza megtakarítás felhasználása, gázvezeték felújításra. Határozathozatal.**

A 2. pontban megszületett a határozat arról, hogy a társasház a gázhálózat rekonstrukciós munkálataira fogja felhasználni az összeget.

**4/2025 (2025. április 08.) sz. Határozat**

A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy a Fundamenta Lakáskassza megtakarítást, mely 3.600.000 Ft, a társasház gázvezeték-hálózat felújítására használja fel.

(Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.)

**4.Napirendi pont: Indulás a 2025. évi Erzsébetvárosi Önkormányzat által kiírt Növényesítési pályázaton. Határozathozatal.**

A Növényesítési pályázatra 50%-ot ad az Önkormányzat, 50%-ot pedig társasház önköltségén fizet ki. (Keretösszeg: 600.000.-Ft, 300.000,- önrész, 300.000,- támogatás)

**5/2025 (2025. április 08.) sz. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy elindul a 2025 évi Növényesítési pályázaton és összesen 600.000.-Ft-ot és vállalja ezzel egyidejűleg a növények gondozását.

(Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.)

**5. Napirendi pont: Indulás a 2024. évi „Tiszta utca, rendes ház” pályázaton. Határozathozatal.**

A 2024. évi pályázaton 470.000.-Ft-ot nyert a társasház, mely vissza nem térítendő támogatás, ami hamarosan megérkezik a társasház számlájára.

A társasház indulni szeretne, amint kiírásra kerül a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete „Tiszta utca, rendes ház” pályázatról szóló önkormányzati rendelete.

A társasház ennek keretében vállalja a 2025. évben előírt kötelezően elvégzendő feladatként:

- a guruló szemét, eb ürülék összegyűjtése
- útpadka menti takarítás
- járda vizes takarítása legalább havi 2 alkalommal,
- járda zöldsáv és útpadka gyom-mentesen tartása,

Nem kötelező, de bírálati előnyt jelentő szempontok – egyszeri pontszámmal értékelt feladatok:

- graffiti- és matrica mentesítés a ház falán, a ház előtt található oszlopokon,
- zöldfelület, fasori sáv öntözése (adottságoktól függő, amennyiben van ilyen)
- egyedi felajánlás szerinti feladatok elvégzése, pl.: fertőtlenítés, környezetkímélő, klórmentes biológiailag lebomló szerek használatával, nagynyomású járdamosás.

#### 6/2025 (2025. április 08.) Határozat

A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy indul a 2025. évi Erzsébetvárosi Önkormányzat által meghirdetett „Tiszta utca, rendes ház 2025” pályázaton.

(Igen 5536 th; Nem 0 th; Tartózkodott 0 th.)

#### 6. Napirendi pont: 2025. évi költségvetés tervezet ismertetése, elfogadása. Határozathozatal

Háztakarítás díja: 96.800.-Ft/hó összegre emelkedik

Közös képviseleti díj: 136.600.-Ft/hó összegre emelkedik

Kertgondozás díja: 63.500 Ft/hó, 2024 évben megszavazott változatlan összeg.

Tetőfelújítás: 5.909.000.Ft (bevételi összeg, mivel idén januárban utalták a pályázati részt, ami vállalkozónak szintén januárban került)

Gázvezeték felújítás: 5.861.738,-Ft+ MVM szolgáltató költsége ~2,5 millió

A tervezett közös költség: 500 Ft/ nm/hó, vízórás lakások esetében, 2025 május elsejétől.!!!

A vízóra nélküli lakások esetében 810,-Ft/nm/hó

Az emelés oka, hogy mind a tetőfelújítás pályázati támogatás fele, mind a rendkívüli, nem tervezett gázvezetékfelújítás pályázati támogatásának fele visszatérítendő, azok részleteit fizetnünk szükséges havonta, ami összesen 207.700 Ft/hó kiadási összeget jelent. A megemelt közös költségbe az ehhez kapcsolódó felújítási hozzájárulás is be lett tervezve, mivel a társasház ezt így tudja finanszírozni és a társasházi költségvetést egyensúlyban tartani.

#### 7/2025 (2025. április 08.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy 2025. május 01-jétől 2 éven keresztül a közös költség vízórával rendelkező tulajdonok esetében 350 Ft/nm/hó összegről 500 Ft/nm/hó összegre emelkedik, vízóra nélküli tulajdonok esetében 350,- Ft/nm/hó+310,-/nm/hó összegről 500,- Ft/nm/hó+310,-/nm/hó=810,-/mn/hó összegre emelkedik, ezzel együtt elfogadja a 2025. évi költségvetést.

(Igen 3083 th; Nem 2453 th; Tartózkodott 0 th.)

7. Napirendi pont: Egyéb: - Holmi Földszinti ingatlan tulajdonosa a Rottenbiller utca 54. udvarára szeretne egy bejáratot nyitni

*Handwritten signature*

Ésik Zoltán, a Holmi Kft. utcai üzlethelyiség és udvari földszinti ingatlanának tulajdonosa elmondja, hogy két ablakkal és egy ajtóval rendelkezett valamikor a társasház udvarán elhelyezkedő ingatlana, és jelenleg csak a Dob utcából tudja megközelíteni ezt az udvari ingatlant. A Dob utcai ingatlanát eladta, onnan megszűnik bejárása.

Az eredeti állapotba szeretné visszaállítani, az udvari helyiséget raktárnak szeretné használni. Az udvari kukatároló melletti falon két ablakot és egy ajtót létesítené. Ahhoz, hogy az ajtó megépüljön, a kukatárolót odébb kellene helyezni. Helyrajzi szám alapján is a Rottenbiller utca 54-hez tartozik az ingatlan. A tulajdoni lapon raktárként szerepel az ingatlan.

Csörögi Tímea tulajdonos, SZVB tag: Több alkalommal kérte már a közös képviselőt és az SZVB, hogy írásban jelezze a tulajdonában lévő ingatlanokban tervezett felújítási munkákat és egyeztessen a társasházi közös képviselővel, valamint a társasház tulajdonosi közösségével, mivel ezek a munkálatok osztatlan közös tulajdonú részeket érintenek, a társasház mindennapi életére is hosszú távon hatással lesznek. A lépcsőház falának bármilyen módon történő megnyitását, ott ajtó létesítését teljes mértékben ellenzem, mind statikai, mind esztétikai szempontból. Jelezném, hogy a társasházi kukatárolót máshol nem tudjuk elhelyezni.

A közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok többen jelezték kifogásukat, az Ésik Zoltán tulajdonos által tervezett munkálatokkal, nyílászárók létesítésével kapcsolatban. Kifogásolják, hogy raktárként való üzemeltetés átjáró forgalmat terhel a házra, rontva ezzel a lakók életminőségét, biztonságérzetét, másrészt ház költségén felújított falszakaszt és osztatlan közös tulajdont is érint a bontás, felújítás.

Nagy Andrea közös képviselő: Ismételten szeretné kérni Ésik Zoltán tulajdonost, hogy írásban küldje meg felújítási terveit, egyeztessenek a témával kapcsolatban.

#### **Egyéb felmerülő társasházi problémák:**

- Gulics Orsolya háztakarító: Elszaporodtak a galambok, komoly higiénés, takarítási problémát okoznak. A közös képviselő solymászt ajánlott, melyről árajánlatot fog bekérni.
- Egyik földszinti tulajdonos ( Szatmári Csaba földszint 4.): Felújítást végez a lakásában, pár hónapja beázás történt, a társasházi vízvezeték egy részét cserélni kellett nála. Mivel a társasházi vízvezeték strangról van szó, kéri a felújítási költség, 200.000 Ft megtérítését. Ezt a tulajdonosok jelenleg nem támogatták.
- Molnár Kristóf tulajdonos: Az utcai üzlet pincéjében vizesedik a fal, párátlanító rendszert szeretne beüzemelni. A párás levegő a parkoló irányába fog távozni a pincéből. A társasház földszinti tárolóján keresztül szeretné elvezetni a befelé áramló levegő csövezetékét. A párátlanító rendszert önköltségen létesíti.
- Molnár Kristóf tulajdonos: A villanyóra teljesítménye nem elegendő és leveri az áramot az üzletben, szeretném bővíteni. A villanyszerelőtől azt a tájékoztatást kapta, hogy a két darab új, saját villanyórát csak a kapualjban a társasházi villanyszekrénye mellett tudnám elhelyezni.  
Ezt a tulajdonosi közösség kifogásolta, felkérte Molnár Kristófot, hogy lehetőség szerint más megoldást találjon.
- Orbán Judit tulajdonos: A háztakarítói vállalkozó díjban nincs benne a folyosó takarítási díja, minden tulajdonosnak magának kell takarítania. Kérjük a lakókat erre figyeljenek, a kiadott lakások esetében a tulajdonosok jelezzék ezt albérlőik felé!
- Csörögi Tímea tulajdonos, SZVB tag: Hajléktalanok és nem ott lakó személyek járkálnak be az épületbe. Januárban egyik hajnalban az ajtókat nyitogatta egy ilyen

személy, végig járta az emeleteket, erről kamerafelvétel készült, kértem rendőrségi bejelentést az esetről. Szintén fontos felhívni a lakók, albérlők figyelmét arra, hogy fokozottan figyeljenek a bejárat kapu zárására!

- Csörögi Tímea tulajdonos, SZVB tag: Az albérlők miatt keletkezett károkat, beázásokat, dugulásokat, a következményes helyreállítást, a társasház fizeti meg. Kérjük a tulajdonosokat figyeljenek jobban albérlőikre!
- Csörögi Tímea tulajdonos, SZVB tag: Plusz hirdető tábla felszerelésére lenne szükség, mert össze-vissza ragasztják a hirdetések a ház kapujára, lakók tájékoztató leveleiket sem tudják hova elhelyezni.

A közös képviselő lehetőség szerint jár el.

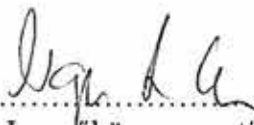
A közgyűlés úgy dönt, hogy a Holmi Kft. földszinti ingatlan ügyében írásban fog történni a szavazás, majd a társasház dönt a továbbiakról, egyben felhívja a Holmi Kft. tulajdonosát Ésik Zoltánt, hogy írásban terjessze elő kérését, ennek keretében azt, hogy mekkora nyílászárókat szeretne. A közgyűlés kizárólag abban az esetben dönt a tárgyban, amennyiben a Holmi Kft. írásban előterjeszti kérelmét.

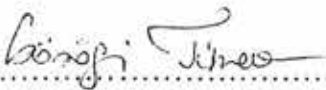
A közgyűlés egyhangúan hozzájárul a Molnár Kristóf tulajdonos által az utcai üzlet pincéjébe tervezett páratlanító rendszer beüzemeléséhez és saját költségen való beszereléséhez, azzal a kitételrel, hogy a társasház osztatlan közös tulajdonú földszinti tárolójában, a munkálatok következtében keletkezett mindennemű javítási, helyreállítási munka költsége az üzlet tulajdonosát, Molnár Kristófot terheli.


A levezető elnök megköszöni a részvételt, és 20.50-kor bezárta a közgyűlést

K.M.F.

  
.....  
Levezető elnök

  
.....  
Jegyzőkönyv vezető

  
.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő

  
.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő



## TÁRSASHÁZI KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

- Rottenbiller utca 54. számú Társasház, 2022. május 04-én 18:00 órára kiírt közgyűlés -

Készült 2022. május 04-én a 1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. szám alatti társasház közgyűlésén, a társasház udvarán.

Jelen vannak:

- A társasház Számvizsgáló Bizottságából dr. Kis Tamás (III. emelet 25.), Csörögi Tímea (II. emelet 12.), Orbán Judit (I. emelet 6.) és Guti László Ferencné (III. emelet 22.)
- A további tulajdonosok (meghatalmazottak) a mellékelt jelenléti ív szerint.
- Gulics Orsolya (háztakarítás)
- Dr. Zabláczki József (közös képviselőjelölt)
- Huszti Balázs, Cetin Zrt. képviselője

A megjelentek rögzítik a jegyzőkönyv számára, hogy a közgyűlési meghívó kézbesítésére előírt legalább 8 napos törvényi határidő teljesült, tekintve, hogy azt 2022. április 25.-én levélszekrény és elektronikus levelezési cím úton kézbesítette a közös képviselő és a SZVB. A SZVB megállapítja, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 18:00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 5.575/10.000 (55,75 %-os) jelenléti arányával határozatképes.

Napirendi pontok előtt dr. Kis Tamás felszólalt: Guti László Ferencné és én is lemondunk a számvizsgáló bizottsági tagságunkról. Megszüntetem a levelező listát.

Orbán Judit: Én is lemondok a számvizsgáló bizottsági tagságról.

Guti László Ferencné: Skarufa János Ferencné közös-képviselőnk, 2022.04.09-én 2022.04.08-ával azonnali hatállyal lemondott tisztségéről. A meghirdetett közgyűlésünkön nem vesz részt.

### I. NAPIRENDI PONT:

Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, valamint jegyzőkönyvet hitelesítőinek megválasztásáról.

A közgyűlés a tárgyban meghozta az alábbi határozatot:

1/2022.05.04. számú határozat:

A közgyűlés egyhangúlag (5.575/10.000-tal igen, 0/0/10.000-tal nem; 0/0/10.000-tal tartózkodással) megválasztja Guti László Ferencné levezető elnöknek, Csörögi Tímeát jegyzőkönyvvezetőnek, Orbán Juditot és Tamás Edinát jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

### II. NAPIRENDI PONT:

Határozathozatal a napirendi pontok elfogadása tárgyában.

Guti László Ferencné ismertette a meghívó szerinti napirendi pontokat:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása- Határozathozatal
2. A napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal
3. 2021. évi elszámolás bemutatása, elfogadása (1. melléklet) Határozathozatal
4. 2022. évi terv bemutatása, elfogadása (1. melléklet): Határozathozatal.
  - a.) Közös költség meghatározása (javaslat közös költség: 260 Ft/nm vízáraz; változatlan vízáraz nélküli 900 Ft/nm). határozathozatal
  - b.) A tervezett bevételek és kiadások elfogadása. Határozathozatal.
  - c.) Felújítási munkálatok meghatározása prioritási sorrenddel, pénzügyi keret meghatározása és a tervezett felújítási keret elfogadása. Határozathozatal.
  - d.) Udvar-növényesítés, tájékoztatás a pályázattal kapcsolatban.
  - e.) Kéményseprő járda építése. A Főkértész előírta a kémények tetejéhez való hozzáférhetőséget, tetőjárda építését kell megvalósítani. A kémények felső tisztításának lehetőségét azért kell biztosítani, mert az éves rendszeres kéményellenőrzés során így lehet a teljes nyomvonalat leellenőrizni. Amennyiben nem készül el, úgy a társasházban elzárásra kerülhet a gázszolgáltatás. Határozathozatal.

Tamás

D

Guti László Ferencné



5. Döntés a házképviselő további sorsáról. Határozathozatal.
6. Számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztása és/vagy a jelenlegi megbízások meghosszabbítása. Határozathozatal.
7. Csercsa Károly biztosítói kártérítés összegének társasház felé történő megfizetésének ügye. Csercsa Károly lakásában történt vízkár helyreállítását a társasház rendelte meg és fizette ki a vállalkozót. Csercsa Károly a biztosítónak adott nyilatkozata alapján 100.000 Ft biztosítási kártérítést kapott, közvetlenül a biztosítótól, amely jogtalan pénzátvétel volt. Döntés a Csercsa Károlytól történő helyreállítási összeg megfizetéséről a társasház felé. Határozathozatal.
8. Döntés a Yettel optikai kábel telepítéséhez engedélyezett nyomvonalon a jelenlegi 4G technológia 5G-re való áttéréséhez szükséges hozzájárulás megadásáról. (Mellékletben az ajánlat és az 5G technológiai tájékoztató). Yettel képviselőjében Huszti Balázs akvizíciós szakértő. Határozathozatal.
9. Egyebek. Határozat nem hozható.

A levezető elnök előterjesztette a napirendi pontok sorrendjének megváltoztatási kérelmét, arra tekintettel, hogy a Cetin Kft. képviselőjének a meghallgatása (meghívó szerinti 8. napirendi pont) legyen az első megtárgyalandó pont, mert a Cetin Kft képviselője megérkezett, akinek nem szükséges a teljes közgyűlést végighallgatnia.

További javaslat, hogy ezt kövesse a meghívó szerinti 5. napirendi pont megtárgyalása, mert a közös képviselő jelöltek korábban érkeznek meg, mint 19 óra.

A közgyűlésen a jelenlévők egyhangú igen szavazatával, 5.575/10.000 tulajdoni hányaddal (Igen: 5.575/100000 th, Nem: 0.0/10.000 th, Tartózkodás: 0.0/10.000 th.) elfogadták a javaslatokat és kihirdették az alábbi határozatot:

*2/2022.05.04. sz. határozat*

*A határozatképes közgyűlés 5.575/10.000 th. Igen, 0.0/10.000 th. nem, 0.0/10.000 th. tartózkodással elfogadta a rendkívüli közgyűlés módosított sorrendben szereplő napirendi pontjait az alábbiak szerint:*

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása- Határozathozatal
2. A napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal
3. Döntés a Yettel optikai kábel telepítéséhez engedélyezett nyomvonalon a jelenlegi 4G technológia 5G-re való áttéréséhez szükséges hozzájárulás megadásáról. (Mellékletben az ajánlat és az 5G technológiai tájékoztató). Yettel képviselőjében Huszti Balázs akvizíciós szakértő. Határozathozatal.
4. Döntés a házképviselő további ellátásáról. Határozathozatal
5. 2021. évi elszámolás bemutatása, elfogadása (1. melléklet) Határozathozatal
6. 2022. évi terv bemutatása, elfogadása (1. melléklet). Határozathozatal
  - a.) Közös költség meghatározása (javaslat közös költség: 260 Ft/nm vízórás; változatlan vízóra nélküli 900 Ft/nm). határozathozatal
  - b.) A tervezett bevételek és kiadások elfogadása. Határozathozatal.
  - c.) Felújítási munkálatok meghatározása prioritási sorrenddel, pénzügyi keret meghatározása és a tervezett felújítási keret elfogadása. Határozathozatal.
  - d.) Udvar-növényesítés, tájékoztató a pályázattal kapcsolatban.
  - e.) Kéményseprő járda építése. A Főköztűz előírta a kémények tetejéhez való hozzáférhetőséget, tetőjárda építését kell megvalósítani. A kémények felső tisztításának lehetőségét azért kell biztosítani, mert az éves rendszeres kéményellenőrzés során így lehet a teljes nyomvonalat leellenőrizni. Amennyiben nem készül el, úgy a társasházban elzárásra kerülhet a gázszolgáltatás. Határozathozatal.
7. Számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztása és/vagy a jelenlegi megbízások meghosszabbítása. Határozathozatal.
8. Csercsa Károly biztosítói kártérítés összegének társasház felé történő megfizetésének ügye. Csercsa Károly lakásában történt vízkár helyreállítását a társasház rendelte meg és fizette ki a vállalkozót. Csercsa Károly a biztosítónak adott nyilatkozata alapján 100.000 Ft biztosítási kártérítést kapott, közvetlenül a biztosítótól, amely jogtalan pénzátvétel volt. Döntés a Csercsa Károlytól történő helyreállítási összeg megfizetéséről a társasház felé. Határozathozatal.
9. Egyebek. Határozat nem hozható.

*Tamás*

*S. G. G. G.*

### III. NAPIRENDI PONT:

**Yettel optikai kábel telepítéséhez engedélyezett nyomvonalon a jelenlegi 4G technológia 5G-re történő áttérésre a hozzájárulás megadása tárgyában.**

Husztai Balázs, a Cetin Zrt. képviselőjében tájékoztatta a közgyűlésen megjelenteket cégük ajánlatáról.

dr. Kis Tamás: A Cetin legutolsó ajánlatával kapcsolatban a következő észrevételeim vannak. A tavaly szeptemberi közgyűlés 20 millió forintos tárgyalási alapot határozott meg, ezt az ajánlat meg sem közelíti, ráadásul többszöri kérésem ellenére a Cetin nem fogalmazott meg olyan ajánlatot, amely elkülönülne a mindenkorai bérleti díjtól. Ez a mostani sem különül el. Végeztem egy számítást. A jelenlegi, 2022-es bérleti díj bruttó 2.071.888,- Ft, a nettó 1.761.105,- Ft. A Cetin adna egy összegben 9.000.000,- Ft-ot, ami a 2023-as, 2024-es és 2025-ös díj is egyben. Az egyetlen kedvezmény ebben az, hogy előre fizetnének, minden más nekik kedvez. Miért is? A jelenlegi bérleti szerződés az ipari árindexhez köti az értékkövetést. A KSH által közzétett 2022. januári és februári éves ipari infláció egyaránt 22,4% volt. Nem tudjuk, mennyi lesz jövőre, 2024-ben stb., de a tendencia emelkedő. Namármost, ha ezzel a 22%-kal felszorozom az ideit, az ezzel növelt 2023-as és 2024-es díjakat, a következő összegek jönnek ki: 2023-ra 2.527.703,- Ft, 2024-re 4.083.798,- Ft, 2025-re 3.762.234,- Ft. Tehát ha semmi más nem történik, csak a mostani szerződés folytatódik és éves szinten megtörténik az emelkedés, akkor a három évre a ház összesen 9.373.737,- Ft bevételhez jut. A Cetin „ajánlata” nemhogy egy fillér pluszpénzt nem hoz a háznak, hanem közel 400.000,- Ft kiesést jelentene, a mostani inflációs adat mellett. Azt sem tudjuk egyébként, hogy az ajánlatuk bruttó vagy nettó-e. Véleményem szerint ez az ajánlat elfogadhatatlan, az idő pedig a háznak dolgozik: jövő év június 30-án lejár a szerződés, ez egy frekvenciált helyen lévő adótorony, a leszereltetése milliókba kerül, és a Cetin helyett mással is lehet szerződni. Igenis fizessenek a háznak, főleg, hogy most azt mondta Husztai Balázs, hogy ketté bontanák, külön fizetnének a technológia-javításért és külön az 5G-ért. Tegyenek új ajánlatot, amiben ezt bontsák ketté, és különítsék el a mostani bérleti díjtól. Még egy dolog: a tulajdonjogom megszűnik a házban, de azt fel tudom ajánlani, hogy ha ezt a közgyűlés megszavazza, hogy a továbbiakban is tárgyalok a Cetinnel, erről döntsön a közgyűlés.

Tamás Edina: Személyes megbeszélésre lenne szükség, hogy kölcsönösen jól járjunk. Érthető, hogy a társasház számára csakis az olyan ajánlat fogadható el, ahol a társasház nem szenved hátrányt, sőt a cél az, hogy a jelenleginél több pénzt kapjunk.

Husztai Balázs: A Cetin Zrt. egy nagy múltú cseh cég. Tárgyalások folynak a társasházukban telepített állomás kiváltása, megváltása ügyében. Ennél kedvezőbb ajánlat nem lesz. Külön kell venni a korszerűsítést és az 5G kiépítést.

Csörögi Tímea: Ön marad a kapcsolattartó? Kit kereshetünk az ügyben a továbbiakban?

Husztai Balázs: Egyelőre én, de ez bizonytalan a jövőben.

dr. Kis Tamás: Csak olyan ajánlatot tudunk elfogadni, mely a mindenkorai bérleti díjtól független. Olyan ajánlatot kérnénk, melyben külön árajánlat szerepel az antenna fejlesztésére, az optikai kábel kiépítésére és az éves bérleti díj összegére.

Husztai Balázs: Rendben, ezt közvetítem az igazgatóság felé.

A közgyűlés a tárgyban meghozta az alábbi határozatot:

#### 3/2022.05.04. számú határozat:

*A közgyűlés egyhangúlag (5.575/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem, 0.0/10.000 th tartózkodással) megszavazta, hogy a Cetin Zrt. külön kezelje árajánlatában az éves bérleti díjat és a fejlesztés, optikai kábel kiépítésének díját. Mindemellett nem fogadta el a közgyűlés a Cetin Zrt. által benyújtott bérleti díj és optikai kábelfejlesztési rendszer ajánlatát, a kérdés további egyeztetését azonban meghatározta a felek részére.*

Dr. Kis Tamás felajánlotta és vállalta, hogy ő legyen a kapcsolattartó - a közös képviselő mellett - a további tárgyalások és egyeztetések lefolytatásakor a Cetin Zrt. és a társasház között. A közgyűlés ezt támogatta.

Távozik Ciucia Andrea, aki meghatalmazást nem adott, valamint dr. Kis Tamás, aki meghatalmazást adott Csörögi Tímeának a saját tulajdonaira vonatkozóan a hátralévő közgyűlésre. Azonban dr. Kis Tamás meghatalmazotti minősége megszűnt Molnár Kristóf (1.256/10.000 th), Maurer Andrea Mónika (174/10.000 th), Balogh Béla Ernő (430/10.000 th), Pintér Dóra (203/10.000 th), Nagy Anna (179/10.000 th) vonatkozásában.

Igy a közgyűlés tulajdoni hányadi aránya 3.188/10.000 arányra módosult.

#### IV. NAPIRENDI PONT:

**Döntés a házképviselőt további ellátásáról.**

Skarufa János Ferencné 2022. április 8.-ával lemondott a közös képviselőről. A közgyűlés elfogadta egyhangú Igen szavazattal (3.188/10.000 th igen; 0.0/10.000 th nem; 0.0/10.000 th tartózkodás mellett) Skarufa János Ferencné közös képviselői lemondását, és az alábbi határozatot hozta:

##### **4/2022.05.04. számú határozatot**

A határozatképes közgyűlés a „Döntés a házképviselőt további ellátásáról” napirend kapcsán 3.188/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem; 0.0/10.000 th tartózkodással elfogadta Skarufa János Ferencné lemondását, mely megbízatás 2022. 04. 08. nappal megszűnik, azzal a kiegészítéssel, hogy az 2022.05.08-ig eltelt időszak felmentési időnek minősül. A felmentési időre a lemondott közös képviselőt a megbízási havi díjának részarányos összege illeti meg. Továbbá visszavonásra kerül 2022. május 04. napjával azonnali hatállyal Skarufa János Ferencné aláírás; továbbá minden egyéb a társasházra vonatkozó eljárási, képviselői joga, a társasháznak a MagNet Banknál vezetett számlái feletti rendelkezés joga, valamint a közszolgáltatóknál történő eljárási joga.

Az új közös képviselői posztra két ajánlat érkezett, mely bemutatkozásokat a tulajdonosok a meghívóból megismerhették. A jelentkezők az alábbiak voltak:

- Társasház Doktor Kft - dr. Zabláczki József ügyvezető - vállalási ár: 2.500 Ft/hó+afa/albetét
- Korrekt Társasházkezelő Kft. - Nagy Andrea - vállalási ár: 2.200 Ft/hó/albetét

#### **A társasházkezelő cégek képviselőinek bemutatkozása:**

dr. Zabláczki József a Társasház Doktor Kft. képviselője: 10 éve foglalkozom társasházak kezelésével. 30 társasházat kezelünk a VI., VII., és XIII. kerületben. Az árban benne van a jogász és a könyvelő. SZMSZ ingyenes. Szakipari munkákat a környék vállalkozóiból oldjuk meg. Kertépítéssel is foglalkozunk. Pont ugyanazt kell megvalósítani, amit a pályázatban leírtak. A Cetin Zrt. nem fog módosítani. Időt kell húzni.

Nagy Andrea a Korrekt Társasházkezelő Kft. képviselője: 10 éve vagyunk a kertületben. 58 társasházat kezelünk a VII., XIV., és a XIII. kerületben. Sok a munkánk, csappant a létszámunk betegség miatt. Jelenleg 5 fő foglalkozik a társasházakkal. Pályázunk, gyorsszolgálatunk van. Nagyobb munkához közgyűlés határozata kell. 24 órában elérhetőek vagyunk. Ingyen felmérjük az új házat, felállítjuk a prioritási sorrendet. Fénymásolás díja 15.000 Ft. Könyvelő ingyenes, az ügyvédet fizetni kell.

A jelenlévők a bemutatkozást követő tanácskozás során konszenzust alakítottak ki az új közös képviselő személyét illetően, és 2.587/10.000 tulajdoni hányaddal (Igen: 2.587/10.000 th, Nem: 0.0/10.000 th, Tartózkodás: 601/10.000 th.) megválasztották Nagy Andrea és Horváthné Kiss Brigitta - Korrekt Társasházkezelő Kft.-ét. (Tartózkodott fszt. I/B, fszt. 2/A, fszt. 9., II/21/A és I/7. albetétek tulajdonosa, illetve meghatalmazottja - összesen 601/10.000 th.)

##### **5/2022.V.04. számú határozatot**

A határozatképes közgyűlés az „Döntés a házképviselőt további ellátásáról” napirend kapcsán 2.587/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem; 601/10.000 th tartózkodással megválasztotta a Korrekt Társasházkezelő Kft.-ét közös képviselőnek. 2022. május 09. napjától a Társasház új közös képviselője Korrekt Társasházkezelő Kft. (Cégjegyzék száma: 01-09-955390; adószáma: 23152177-1-42; székhely: 1076 Budapest Garay utca 37.) Díjazása: bruttó 2.200 Ft/hó/albetét.

Tamás

S

Gábor Gult



A közgyűlés felruházta Nagy Andrea (an.: Dolánszky Anna, szem.ig.szám: 666439KE) és Horváthné Kiss Brigitta (an.: Szauer Éva, szem.ig.szám: 685664SA) közös képviselőket a mandátumával együtt járó aláírási, eljárási, képviseleti jogok gyakorlására. És megbízza a közös képviselőket, hogy a MagNet Banknál 1 közös képviselő és 1 számvizsgáló bizottsági tag aláírása mellett legyen rendelkezési joga. Így a bankszámla felett kettős aláírás érvényesül, a közös képviselő mellett valamelyik 1 számvizsgáló bizottsági tag aláírása is szükséges. A MagNet Banknál jogosultsággal rendelkező személyek mind személyesen és elektronikus úton eljárhatnak az ügyintézés során. A megválasztott új közös képviselőt a vonatkozó, többször módosított 2003. évi CXCV. törvény rendelkezéseinek megfelelően ellátja a társasház közös képviselő megbízásába tartozó feladatokat, illetve a társasház nevében teljes jogkörrel ellátja a képviseleti jogot, aláírási joggal együttvéve a hatóságoknál, szolgáltatóknál, közszolgáltatóknál és minden kapcsolódó ügyintézés során. A közgyűlés megbízza Nagy Andrea és/vagy Horváthné Kiss Brigitta közös képviselőt, hogy Skarufa János Ferencnével vegye fel a kapcsolatot a társasházi iratanyag tételes átvételével kapcsolatban (30 nap).

#### V. NAPIRENDI PONT:

##### 2021. évi elszámolás bemutatása, elfogadása.

Sor került a Skarufa János Ferencné lemondott közös képviselő által készített 2021. évi gazdálkodási év beszámolójának ismertetésére. Guti László Ferencné elmondta, hogy alapján véve jó a Társasházban a közös-költség fizetési morál. A tervezett 5.574.000 Ft-os tulajdonosi közös költség bevételt sikerült megközelíteni, 2021-ben 5.521.041 Ft-volt az ilyen befizetések összege. A Telenor és a Publimont cégektől a bevétel is a szerződésben meghatározottaknak megfelelően történt. A biztosítói kárfizetés azonban majdnem háromszorosa lett a tervezettnél, sokkal több a vízkárból eredő probléma.

Összesen 8.419.945 Ft bevétele volt a Társasháznak a 2021-es évben. A társasház éves üzemeltetési, fenntartási költsége: 6.006.225 Ft volt. A 2021-es év záró egyenlege: 3.788.981 Ft (üzemeltetési számla+felújítási számla+LTP+pénztár).

A közgyűlésen lévők megtárgyalták a kiadások, bevételek alakulását, majd meghozták az alábbi határozatot (tartózkodott I/7. albetét meghatalmazottja):

6/2022.05.04. számú határozat:

A határozatképes közgyűlés az „2021. évi elszámolása” napirend kapcsán 2.995/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem; 193/10.000 th tartózkodással megszavazta a 2021. évi elszámolást.

#### VI. NAPIRENDI PONT:

##### 2022. évi terv bemutatása, elfogadása.

Guti László Ferencné: A meghívó ezen napirendi pontja több részre van szétszedve. Miután az új közös képviselő be fogja járni a házat, ezért majd prioritást neki kell felállítani. A kéményjárdára vonatkozóan dr. Kis Tamás már 2019-ben közreadta a Katasztrófavédelem határozatát, miszerint ezeket meg kell csinálni, kötelezés van rá. Sajnos Skarufa János Ferencnének vannak azok a papírok, határozatok, amelyek most már határidőhöz is kötik ezek megépítését. Ezekről én most nem tudok semmi részletet mondani.

Továbbá a 2022-es évi kiadásokkal kapcsolatban sem tudunk semmit sem egyeztetni a lemondott közös képviselővel.

Tamás Edina: Szükséges lenne a Skarufa János Ferencné által készített 2022-es költségvetési tervet módosítani, - függetlenül attól, hogy ő pontonként szedte szét és határozni szeretet volna benne. Ugyanis abban nem szerepel az udvar kialakítására nyert pályázati összeg, sem bevételi sem pedig kiadási oldalról, helyesebben 40.000 Ft-ot jelöl meg az udvarrendezésre, ez nevetséges összeg – pedig a pályázati megvalósítás többre fog kerülni, mint annak megírásakor lett számolva, mert emelkedtek a kivitelezői árak.

Továbbá már 2020-ra be volt tervezve, hogy a kéményjárdákat megépíttetjük, de azóta az sem valósult meg, pedig a katasztrófavédelem már azt is sürgeti.

A közös képviselő díjazása is a most megválasztott képviselő költségével kell, hogy beépüljön a tervbe.

Ezen kívül a Társasház építési és műszaki szempontból történő bejárását követően újabb kiadások is jelentkezhetnek, amelyet be kell tervezni az idénre. Azonban a források nem elegendők, további bevételi lehetőségeket pedig nem vázolt fel Skarufa János Ferencné.

Mindezt egybevetve a Meghívóban közzétett 2022. évi tervezetet és annak alpontjait nem javaslom most elfogadni, hanem szükséges az új közös képviselőt megbízni ennek elkészítésével és elfogadtatásával.

Csörögi Tímea: A tavalyi évben nyertünk az udvari kert kiépítésére, zöldesítésére vonatkozóan a Fővárosi Önkormányzat „Égig érő fű” pályázatán. Azzal kapcsolatban is lépni kellene, mert június 30.-ával már be kellene fejezni a pályázatban vállalt megvalósítást. És ahhoz a Társasháznak is rendelkeznie kellene elegendő pénzüsszeggel, de jelenleg nincs annyi, mint amennyi az eddigi tervek alapján kellene. Ráadásul kivitelezővel sincs megállapodás. Skarufa János Ferencné megkértük, hogy kérje meg a Fővárosi Önkormányzattól a hosszabbítást, amit meg is tett, az azt kérő nyilatkozatot megküldte a pályázati referens részére. Az új közös képviselőnek az udvari pályázat megvalósításával kellene kezdenie, hogy még az idén, ősz előtt vagy folyamán meg is történjen a pihenőhely, kerti út kialakítása és a termőföld cseréje, majd a beültetés.

Mindenféleképpen az új közös képviselő az, akire most szükség van, hogy a Társasház tovább tudjon működni, addig próbáljuk áthidalni ezt az átmeneti időszakot.

A közgyűlésen résztvevők meghozták az alábbi határozatot (tartózkodott I/7. albetét meghatalmazottja):

**7/2022.05.04. számú határozat:**

*A határozatképes közgyűlés az „2022. évi terv elfogadása” napirend kapcsán 2.995/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem; 193/10.000 th tartózkodással visszautasította a 2022. évi költségvetési tervet, azzal a megkötéssel, hogy a Társasház pénzügyi, műszaki, pályázati dokumentációjának átvételét követően az új közös képviselőt készítse el a Társasház 2022. évi pénzügyi költségvetési tervét, és annak elfogadását rendkívüli közgyűlésen terjessze elő.*

#### **VII. NAPIRENDI PONT:**

**A Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztása és/vagy a jelenlegi megbízások meghosszabbítása.**

A Számvizsgáló Bizottsági tagságról lemondott dr. Kis Tamás, Gutti László Ferencné és Orbán Judit.

A közgyűlés Számvizsgáló Bizottsági tag-tisztségében megerősítette:

1. Csörögi Tímeát (II./12) 2.995/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem, 193/10.000 th tartózkodással. Jelenleg is banki aláírásra második aláíróként regisztrált a MagNet Banknál.

Emellett új Számvizsgáló Bizottsági tagok az alábbiak szerint megválasztásra kerültek:

1. Jakobovits Lili (III.em./23.a) 2.995/100.000 th igen, 0.0/10.000 th nem, 193/10.000 th tartózkodással.

2. Tóth-Gémesi Magdaléna (I.em./3.) 2.995/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem, 193/10.000 th tartózkodással.

A Számvizsgálók maguk közül választanak elnököt, melyről értesítik a tulajdonosi közösséget és a közös képviselőt.

Ezzel egyidejűleg a korábbi számvizsgálók tisztsége megszűnik, illetve visszavonásra kerül 2022. május 16. napjával, valamint a társasháznak a MagNet Banknál vezetett számlái feletti hozzáférési és aláírási joguk is.

A közgyűlésen a jelenlévők többségi igen szavazattal (tartózkodott I/7. albetét meghatalmazottja), 2.995/10.000 tulajdoni hányaddal (Igen: 2.995/10.000 th, Nem: 0.0/10.000 th, Tartózkodás: 193/10.000 th.) elfogadták a számvizsgáló bizottsági tagokat és kihirdették az alábbi:

T a a

S

Csörögi Gutti



8/2022.05.04. számú határozatot:

mely szerint a határozatképes közgyűlés a „Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztása és/vagy a jelenlegi megbízások meghosszabbítása” napirend kapcsán az alábbi számvizsgálókat választja meg többségi 2.995/100.000 th igen szavazattal:

1. Csörögl Tímea (banki aláíró, an.: Rácz Mária, szem.ig.szám: 019255JE)

2. Jakobovits Lili (banki aláíró, an.: Sarlós Katalin, szem.ig.szám: 341838DE)

3. Tóth-Gémesi Magdaléna

és ezzel egyidejűleg a közgyűlés úgy határoz, hogy engedélyezi a társasház bankszámlája feletti betekintési jogot, és joggal ruházza fel a Számvizsgáló Bizottság tagjait, hogy a társasház bankjánál vezetett bankszámlájáról második aláíróként a kifizetéseket teljesítse.

Ezzel egyidejűleg a korábbi Számvizsgálók – Gutti László Ferencné, Orbán Judit, és dr. Kis Tamás tisztsége megszűnik, illetve visszavonásra kerül 2022. május 16. napjával, valamint a társasháznak a MagNet Banknál vezetett számlái feletti hozzáférési és aláírási joguk is.

#### VIII. NAPIRENDI PONT:

Csercsa Károly lakásában történt vízkár ügye.

Guti László Ferencné elmondja, hogy a közös képviselő a közgyűlés napján délelőtt küldte el az ehhez a napirendi ponthoz kapcsolódó tájékoztatást. Így az ügyben érdemben nem tud miről tájékoztatni. Nagyvonalakban arról van szó, hogy az 1.em./7. számú lakás fürdőszobájában beázás történt a felette lakó tulajdonostól. A társasházi biztosítás keretében a Generali Biztosító a kárt felmérte, és kifizetett a károsultnak 100.895 Ft -ot, a saját kárszakértő kalkulációja alapján. A javítást és a helyreállítást azonban a Társasház végezte el (Vass Lehel vállalkozó). A helyreállítás és a javítás többbe került – 259.640 Ft-ba. A Társasház kérte, felszólította Csercsa Károlyt, hogy a Biztosítótól kapott összeget fizesse meg a Társasház részére, mert a javítást a Társasház végezte, nem pedig Csercsa Károly. A Társasház és Csercsa Károly között nem jött létre megállapodás, ezért kérte a közgyűlés döntését a közös képviselő.

Csercsa Krisztina: Mi tényleg beáztunk, és be is engedtek a biztosítót. És a társasház is megcsinálta a javítást. De nem értjük, hogy miért kér tőlünk több százezer forintot a közös képviselő. Ez nem tisztázott, én már a biztosítóval is beszéltem, a közös képviselőt pedig sehol nem értem el.

Tamás Edina: Miután az ügyben nem lettek becsatolva a meghívóban a szükséges mellékletek, dokumentumok (sem biztosítói, kárszakértői, tulajdonosi, vállalkozói, közös képviseleti vonatkozásban), így a közgyűléstől nem várható el ebben a kérdésben döntés. A közös képviseletnek ezt polgári peres úton, vagy jogi mediátor segítségével, közbenjárást kellene kérnie. Ebben nem szabad döntenie a Társasháznak.

A közgyűlésen résztvevők meghozták az alábbi határozatot (tartózkodott 1/7. albetét meghatalmazottja):

9/2022.05.04. számú határozat:

A határozatképes közgyűlés az „Csercsa Károly lakásában történt vízkár ügye” napirend kapcsán 2.995/10.000 th igen, 0.0/10.000 th nem; 193/10.000 th tartózkodással nem hozott döntést az ügyben. A közgyűlés határoz azonban abban, hogy az új közös képviselet, amennyiben nem születik Csercsa Károly és a Társasház között megállapodás, jogi úton járjon el a közös képviselet.

#### IX. NAPIRENDI PONT: EGYEBEK

Ebben a napirendi pontban nem merült fel új téma.

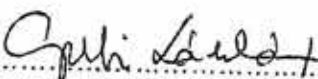
Tamás

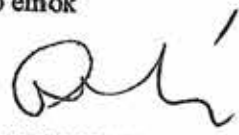
Q

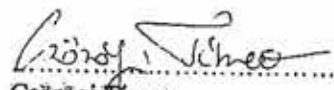
Csörögl Gutti

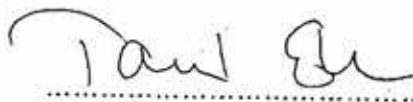
Továbbiak nem hangzottak el, a közgyűlést a levezető elnök bezárta 20:00 órákor.

k.m.f.

  
Gúti László Ferencné  
levezető elnök

  
Orbán Judit  
jktv.-hitelesítő 1.

  
Csörögi Tímea  
jegyzőkönyvvezető

  
Tamás Edina  
jktv.-hitelesítő 2.

## NYILATKOZAT

Budapest, 1077. Rottenbiller utca 54. társasház a „Tiszta utca, rendes ház” pályázaton indul és vállalja a társasház előtti utcai felület kétszeri mosását, valamint a zöld felületek öntözését.

Budapest, 2025. május 28.

  
KORREKT TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT.  
1076 Budapest, Garay u. 37.  
Adószám: 23152177-1-42

Közös képviselet

