

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: a 1078 Budapest Murányi utca 21. számú társasház 2025.április 25-én megtartott éves elszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak: a 17.00 órára meghirdetett közgyűlésen a tulajdonosok 6196 /10.000 tulajdoni hányada jelent meg, így az első időpontra meghirdetett közgyűlés határozatképes.

Felvéve: A 1078 Budapest Cserhát utca 3. - Közös képviseleti iroda

Tárgy: A Budapest, VII. Murányi utca 21. számú Társasház Meghívó Szerinti Napirendi pontokra meghirdetett éves elszámoló közgyűlése.

Horváthné Kiss Brigitta közös képviselő üdvözli a megjelent magán tulajdonosokat és az Önkormányzati tulajdont Bibok Erzsébet Franciskát

Megállapítja, hogy a közgyűlés **6196/10.000 th**, 61.96 % részvétellel **határozatképes**, így 17.00 órakor megnyitja a közgyűlést

Meghirdetett napirendi pontok:

- 1.)
 - a.) Határozatképesség megállapítása
 - b.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása
 - c.) Hitelesítők megválasztása
 - d.) Napirendi pontok elfogadása
- 2.) 2024. évi beszámoló megbeszélése elfogadása. Határozathozatal.
- 3.) Rezsicsökkentésből adódó megtakarítás ismertetése. Határozathozatal
- 4.) Erzsébetvárosi Önkormányzat által kiírt 2025.évi pályázaton való indulás. Pincei földem megerősítési, statikusi szakvélemény szerint, rendeltetésátlló munkával. Határozathozatal.
- 5.) Célbefizetés tárgyalása, megbeszélése. Határozathozatal.
II./11 ingatlan lakásának szerkezeti károsodásának ügye. Költség megbeszélése és cél befizetésről döntés.
- 6.) 2025. évi költségvetés tervezet tárgyalása, elfogadása. Határozathozatal.
- Közös költség és egyéb előirányzatok módosítása. (Javaslat melléklet szerint: 2025.05.01-től alap közös költség 360,- Ft/m2/hó Felújítási alap 85,- ft/m2/hó Víz csatorna átalány 2025.01.01-től 150,- Ft/m2/hó Határozathozatal.

2024.évben hitelesített vizórával nem rendelkező ingatlanokra vonatkozóan víz-csatorna átalány jóváírás a terv és tény összeg különbsége szerint. Mellékelve az egyéni kimutatás. Határozathozatal.

Kapualj felújításának költségvetése. megbeszélés. Határozathozatal.
 Takarító munkaviszonyának felmondása 30 napos felmondási idővel. Határozathozatal.
 Takarító szerződés megszavazása külső, számlaképes vállalkozóval. Határozathozatal.

7.) Durucz Miklós fszt Üzlet tulajdonos- mellékelt- kérelmének megbeszélése. Az Alapító Okirat szerinti 69 m2 terület helyett a galériaszint területének kivonása után a 44 m2 terület figyelembevételével való számítási fizetési kötelezettségről döntés. Határozathozatal

5/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

1.) Napirendi pont a.) b.) c.) d.)

A meghirdetett közgyűlés 6196 /10.000 th –al határozatképes

A közgyűlés az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnöknek:	H. Kiss Brigitta	Közös képviselő
Jegyzőkönyv vezetőnek:	H.Kiss Brigitta	Közös képviselő

(Igen 6196/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Rothbauer György és Dr. Bálint György tulajdonosokat választják meg.

(Igen 6196/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

A meghirdetett napirendi pontok sorrendiségét és tartalmát elfogadja a közgyűlés

(Igen 6196/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

2.) Napirendi pont: 2024. évi beszámoló megbeszélése elfogadása. Határozathozatal.

Levezető elnök az alábbi információkat mondja el:

A Társasház pénzügyi helyzete 2024.01.01. dátummal a következő:

Üzemeltetési számla: 1.027.095, - Ft

Összesen: 1.027.095, -

A Társasház pénzügyi helyzete 2024.12.31. dátummal a következő:

Üzemeltetési számla: 2.335.481, - Ft

Összesen: 2.335.481, -

Az összesített tulajdonosi egyenleg 2024.12.30. állapot szerint:

202.498, - Ft túlfizetést és 642.667, - Ft hátralékot mutatott.

(Handwritten signatures)

A tartozásokkal kapcsolatos költségeket pl: ügyvédi költség, közjegyzői költségek, végrehajtói költség minden esetben a Társasház előlegezi meg, majd az érintett ingatlan folyószámlájára van terhelve.

2024.évben a Társasházban összesen 22 ingatlan van. (1.237m² összterülettel)

- hitelesített mellékvízmérő órával rendelkezik: 16 ingatlan (975 m²)

- hitelesített mellékvízmérő órával nem rendelkezik: 6 ingatlan (262m²)

2025.évre a víz-csatornadíj átalány előirányzatot javasolt csökkenteni a jelenlegi 300,- Ft/m² előirányzatról, 150,- Ft/m² előirányzatú összegre.

6/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a 2024. évi beszámolót egyhangúlag elfogadja

(Igen 6196/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0 /10.000 th)

3.Napirendi pont: Rezsicsökkentésből adódó megtakarítás ismertetése. Határozathozatal

7/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a 2024. évi rezsicsökkentésből adódó megtakarítást közös megtakarításként kívánja kezelni.

(Igen 6196/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0 /10.000 th)

4.Napirendi pont: Erzsébetvárosi Önkormányzat által kiírt 2025.évi pályázaton való indulás. Pincei földem megerősítési, statikusi szakvélemény szerint, rendeltetésátlló munkával. Határozathozatal.

Levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést az alábbiakról;

A társasházban megtörtént közös képviseleti váltás után a műszaki bejárás.

Sajnos ott szembesültük azzal, hogy a pincei földem -mennyezete nagyon rossz állapotú. Sárkány Ferenc statikus úr több alkalommal kint járt a társasházban és szemlézte az épületrészt. Mellékletben olvashatják a statikai szakvéleményt.

Ezen felül az évekkel ezelőtti ázás miatt a kapualj nagyon rossz állapotát is szerették volna a lakók felújítani. Árajánlatokat kért be a közös képviselet. 2025.évi tervezetnél lehet érdemben dönteni a munka megrendeléséről. Azonban a pincei földem megerősítése, mindenképpen prioritást kell, hogy kapjon.

A 2025.évi pályázati lehetőségek alapján, azon társasházak, ahol statikai vagy egyéb mérnöki szakvélemény rendelkezésre áll és tartalmazza a munka mielőbbi elvégzésének ajánlását, abban az esetben a Társasház felújítási pályázat „rendeltetésátlló kategóriában” tudunk indulni. A teljes finanszírozásból; a pályázathoz szükséges igazolni a 30 % -os önerőt összeget, az Önkormányzat 70 % os támogatást adhat.

hls

av hi

A 70 % os támogatás megítélése után, kezdhető meg a munka. Készre jelentés és elszámolás után utal az Önkormányzat, majd fizetési kötelezettség keletkezik. A 70 %-os támogatás fele, az az 35 %-os kamatmentes, de visszatérítendő részére.

Statikus által a pinceszintre kiírt teljes munka elvégzése miatt az alábbi költségekkel kell tervezni:

Felújítási projekt összeg: 7.033.387,-

Önerő: 2.110.016,-

Támogatás: 4.923.370,- ebből:

Visszatérítendő -kamatmentes- támogatás: 2.461.685,- (102.570,- /hó *24)

Vissza nem térítendő támogatás: 2.461.985,-

8/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A Budapest VII. kerület Murányi utca 21. szám alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház) 6960/10.000 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 (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- A felújítási munka megnevezése: Pincei földem megerősítése
- Pályázat típusa: rendeltetésigátló
- Az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 7.033.387,- Ft azaz Hétmillió harmincháromezer háromszáznyolcvanhét forint;
- A kért támogatás összege: 4.923.000,- Ft, azaz Négymilliókilencszázhuszonháromezer forint

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 pénzügyi intézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszedési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

(Igen: 6196 /10.000 th, Nem: 0/10.000 th, Tartózkodott: 0/10.000 th)

5.Napirendi pont: Célbefizetés tárgyalása, megbeszélése. Határozathozatal.

II./11 ingatlan lakásának szerkezeti károsodásának ügye. Költség megbeszélése és cél befizetésről döntés.

Sárkány Ferenc statikus a II. emelet 11 ingalant is vizsgálta) mellékelve a szakvélemény) a szakvélemény alapján elkészült a költségvetés, melynek összege: Bruttó: 103.719,- A Társasház pincei földem megerősítés munka miatt a jelenlegi pénzügyi eszközeiből nem tudja megteremtetni a szükséges összegű pénzt ezért célbefizetési előírással lehet a költséget biztosítani. Célbefizetési javaslat az alábbiak szerint: 1.103.719Ft / 1.237 össz. m2 = 892,- Ft/m2 egyszeri befizetést szükséges eszközölni, mely teljesítésének javasolt határideje:

h h a l

Qz

h a l

2025.június 30. A tulajdonosi közösség a közgyűlésen tárgyában kiírt napirendi pont tárgyalás után tud érdemben dönteni az ügyben.

Tulajdonosi hozzászólás, hogy a szomszédos ház építése után a kivitelező kártalanította azokat a tulajdonosokat/családokat, akik jelezték felé a munka alatt és után bekövetkezett káreseményeket. Elhangzik az is, hogy az Önkormányzat ingatlanaiban élő bérlők is kaptak kártalanítást az építető felől.

A közösség nem támogatja a közös költség terhére megrendelni a munkát.

A célbefizetésről a 2025.tervezetben tárgyal a közgyűlés.

9/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés nem járul hozzá a II/11 számú ingatlan lakásának szerkezeti károsodási felújítási munkáit.

Ugyanakkor kéri a közösség a közös képviselőt, hogy biztosító felé jelentse le a káreseményt.

(Igen: 5447 /10.000 th, Nem: 749/10.000 th, Tartózkodott: 0/10.000 th)

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

-Közös költség és egyéb előirányzatok módosítása. (Javaslat melléklet szerint: 2025.05.01-től alap közös költség 360,- Ft/m2/hó Felújítási alap 85,- ft/m2/hó Víz csatorna átalány 2025.01.01-től 150,- Ft/m2/hó Határozathozatal.

-2024.évben hitelesített vízőrával nem rendelkező ingatlanokra vonatkozóan víz-csatorna átalány jóváírás a terv és tény összeg különbsége szerint. Mellékelve az egyéni kimutatás. Határozathozatal.

-Kapualj felújításának költségvetése, megbeszélés. Határozathozatal.

-Takarító munkaviszonyának felmondása 30 napos felmondási idővel. Határozathozatal.

-Takarító szerződés megszavazása külső, számlaképes vállalkozóval. Határozathozatal.

A 2025.évben a közös költség és egyéb előirányzat összegek emelése elengedhetetlen, ahhoz, hogy az üzemeltetést a váratlan meghibásodásokat és a felújítási munka önerőt és visszafizetési kötelezettséget tudja teljesíteni a közösség.

A 2025.évre javasolt közös költségelőirányzat

Alap közös költség 2025.05.01-től kezdődően: 360,- Ft /m2/hó

Felújítási alap képzés,2025.05.01-től kezdődően (pályázati visszafizetés): 85,-Ft/m2/hó

Víz -csatorna átalány 2025.01.01-ig visszamenőleg: 150,- Ft/m2/hó

Elhangzik a kérés miszerint;

Hulladékgyűjtő edényt, ami lyukas ki kell cseréltetni a szolgáltatóval (F.K.F./MOHU)

A közgyűlés az alábbi határozatokat hozza a napirendi pont tárgyában;

h h a l

Q

10/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a 2025. évben az alábbiak szerint határozza meg a közös költségelőirányzatot 2025.05.01-től kezdődően;

Alap közös költség: 350,-Ft/m²/hó

Felújítási alapképzés: 85,-Ft/m²/hó

Továbbá

2025.01.01-től visszamenőleg a víz-csatorna átalány: 150,- Ft/m²/hó összegre módosul

(Igen 6960/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0/10.000 th)

A 2024.évben a tervezett víz-csatornadíj: 943.200, - Ft volt. Ezzel szemben a ténylegesen kifizetett víz-csatornadíj: 260.000, - Ft volt. A különbség, mely 683.200, - Ft visszajár a vizsgált időszakban vízórával nem rendelkező ingatlanokra, a melléklet kimutatás szerint.

Amennyiben a társasház a következő elszámoló közgyűlésig jóváírást vagy plusz terhelést kap, úgy ismét a vízóra nélküli ingatlanokon szükséges a különbözetet (- vagy +) érvényesíteni. Ugyanakkor elhangzik, hogy a víz-csatorna átalányt az előző határozat (10/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat) alapján csökkentette a közösség.

11/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a 2024. évben hitelesített vízórával nem rendelkező tulajdonosok folyószámláján egyszer jóváírást érvényesítsen a közgyűlés napjával, a meghívóhoz mellékelt kimutatás szerint összesen 683.200 Ft összegben / 262m² területtel.

(Igen 6960/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0/10.000 th)

A pincei földem megerősítési munka miatt az önerőt biztosítani tudja a közösség, de a társasház további biztonsági üzemeltetése miatt összesen cca 1.000.000, - célbefizetést javasolt eszközölni a Társasház üzemeltetési számlájára az alábbi előirányzat szerint:
1237 m² * 800 Ft= 989.600, -

12/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

Közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a célbefizetést érvényesítsen a társasház biztonságos üzemeltetése miatt.

Célbefizetés összege: 800 Ft/m² egyszeri befizetés

Célbefizetés határideje: 2025.június 13.

(Igen 5665/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0/10.000 th)

Az önkormányzat képviselőjében megjelent meghatalmazott a (12/2025) szavazástól „távol maradt”

Kapualj felújítása sajnos nem megrendelhető a 2025.évben, hiszen a pincei földem felújítás prioritást élvez. A 2026.évben napirendre kerül a felújítási munka, és addig is a folyamatos ellenőrzés szükséges az esetleges további vizesedés vizsgálata miatt.

Kapualjban cserélt függőleges szennyvízcső eredete és mely ingatlanokhoz tartozik ki kell vizsgáltatni.!

13/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a jelenlegi munkavállalónak, Kovács Barna Bálint felé küldje el a hivatalos felmondást. A közösség megköszöni eddigi munkáját és kéri, hogy 2025.06.01-től már ne a tulajdonostárs lássa el a takarítói munkakört.

(Igen 6960/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0/10.000 th)

14/2025. (2025. április 25.) sz. Határozat

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy 2025.06.01-től kezdődően, 3 hónapos próbaidőre kössön megbízási szerződést Hegedűs István vállalkozóval a meghívóhoz melléklet ajánlat alapján. Megbízási díj: Bruttó 80.000,- /hó amennyiben elégedett a lakóközösség, úgy a visszajelzések utána szerződés véglegesíthető.

(Igen 6960/10.000 th, Nem 0/10.000 th, Tartózkodott 0/10.000 th)

7.Napirendi pont: Durucz Miklós fszt Üzlet tulajdonos- mellékelt- kérelmének megbeszélése. Az Alapító Okirat szerinti 69 m2 terület helyett a galériaszint területének kivonása után a 44 m2 terület figyelembevételével való számítási fizetési kötelezettségről döntés. Határozathozatal

Tulajdonos kérésére került kiírásra a napirendi pont.

A közgyűlési meghívó mellékleteként a méltányossági kérelmet megkapták a tulajdonostársak.,

A napirendi pontban az alábbi határozatot hozza meg a közgyűlés.

15/2025. (2025. április 25.) sz. Határozatok

A közgyűlés úgy határoz, hogy nem járul hozzá a fszt. üzlet területének (25 m2 galériaszint miatti) csökkentett közös költség előirányzatú kérelmének érvényesítéséhez.

(Igen 3781/10.000 th, Nem 555/10.000 th, Tartózkodott 2624/10.000 th)

Levezető elnök megköszöni a részvételt és 19.00 kor bezárja a közgyűlést.

K.M.F.

Levezető elnök

Jegyzőkönyv vezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyv hitelesítő