

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2024. július 09-én a 1074 Budapest, Hársfa u. 45. sz Társasház közgyűlésén, melyet a 1074. Budapest, Hársfa u. 45. szám alatt, a társasház udvarán tartottunk 17:00 órai kezdéssel:

Juhász Attila közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:00 órakor a tulajdonosok 37,23 %-ban, 3723/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés nem határozatképes.

1. A közgyűlés határozatképességének megállapítása

A 17:15-óra meghirdetett megismételt közgyűlésen 37,23%-ban 3723/10000th képviseltették magukat a tulajdonosok így megállapítást nyert, hogy a megismételt közgyűlés szavazóképes.

Jelenlévők: Közös Képviselő, és a közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok jelenléti ív szerint.

A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv részét képezi, mely a közgyűlés tisztségviselőinek aláírását tartalmazó lap után található.

2. A közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 tulajdonostárs jegyzőkönyv hitelesítő) megválasztása – határozathozatal

Levezető elnöknek választják Juhász Attila közös képviselőt

Jegyzőkönyv vezetőnek választják Juhász Attila közös képviselőt

Jegyzőkönyv hitelesítőnek választják Bánrévi Anna Beáta tulajdonost

Jegyzőkönyv hitelesítőnek választják Lévy Ottó tulajdonost

8/2024. (07.09). sz. Határozat

A közgyűlés 3723/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Juhász Attilát, hitelesítőkné pedig Bánrévi Anna Beáta és Lévy Ottó tulajdonostársakat.

Meghirdetett napirendi pontok:

3. A napirendi pontok elfogadása – határozathozatal.

1. A közgyűlés határozatképességének megállapítása
2. A közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 tulajdonostárs jegyzőkönyv hitelesítő) megválasztása – határozathozatal
3. A napirendi pontok elfogadása – határozathozatal.
4. A meghívó anyagával kiküldött 3 db Függőfolyosó és ereszalj, valamint az 1/30-as lakás födémmegerősítése ajánlatból választás (statikai szakvéleménnyel alátámasztva) - határozathozatal.
5. A 10/2024. sz. (07.09) határozatban kiválasztott vállalkozó ajánlata (Függőfolyosó, ereszalj, 1.30 lakás födémmegerősítés felújítás) szerinti bruttó kivitelezési költség finanszírozása, önerő elfogadása, Tulajdonosi célbefizetés elfogadása (célbefizetés időtartama 2024.07.01. 0:00. óra – 2024.07.31. 24:00. óra a tulajdonosi célbefizetés szétosztása táblázat csatolva a közgyűlési meghívóhoz) OTP hitel futam idejének és a felvenni kívánt hitel összeg megnevezése. (Felhívjuk valamennyi Tisztelt Tulajdonos figyelmét, hogy a hitel felvételének elfogadásához elegendő a közgyűlésen megjelent Tulajdonostársak 50%+1-es hozzájárulása.) - határozathozatal.
6. Társasház külső homlokzatának felújítása VII. Ker. Önkormányzat által kiírt Pályázat való indulással.
7. Egyéb, ebben a napirendi pontban határozat nem hozható

9/2024.sz.határozat (07.09.):

A közgyűlés 3723/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz a meghirdetett napirendi pontokat és sorrendjét elfogadja.

4. A meghívó anyagával kiküldött 3 db Függőfolyosó és ereszalj, valamint az 1/30-as lakás födémmegerősítése ajánlatból választás (statikai szakvéleménnyel alátámasztva) - határozathozatal.

17:28-kor 1 tulajdonos érkezik így a közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányada 3851/10000th-ra változik.

17:29-kor 1 tulajdonos érkezik így a közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányada 4019/10000th-ra változik.

a közgyűlés a közgyűlési meghívó anyagával megküldött és a felkért független statikus szakértő által véleményezett 3 db. Függőfolyosó, ereszalj, és a 1/30lakás födémmegerősítés felújítási ajánlatokat a jelenlévők és a képviselőt tételen átbeszéli, a képviselőt megjegyz, hogy egyik munkanem sem biztosítási esemény, és szükséges megcsináltatni, mert a amennyiben nemleges válasz születik, úgy a hatóságok lakhatatlanná minősíthetik az épületet, az meg nem lenne senkinek sem jó.

A tulajdonosok között beszélgetés indul melynek lezárásával Várkonyi András tulajdonostárs jelezte, hogy a Függőfolyosó ajánlatokban az egyik tétel duplán szerepel.

Közösen átnézik az ajánlatokat és megállapítást nyer, hogy a Fém nyílászáró és épületlakatos szerkezetek elhelyezése munkanem megnevezésben

- az Acél folyosói korlát javítása egyengetése visszaépítése U180 peremtartóhoz rögzítése csak a 2. és 3. emelet kétszer szerepel.

A képviselőt megjegyz, hogy egyeztetni fog a nyertes kivitelezővel.

Gulics Orsolya Márta Zsolt meghatalmazottja javaslatot tesz, hogy amennyiben tényleg kétszer szerepel a tétel akkor a felszabaduló összegből (723.720.-Ft anyagköltség és 1.222.480.-Ft. Munkadíjköltségéből) a vállalkozó az udvart körülölelő falfelületet javítsa ki és fesse le.

Gulics Orsolya javaslatát a jelenlévők támogatják.

A képviselt megjegyz, hogy amennyiben ez az összeg fedezi akkor igen amennyiben nem úgy egyeztetéseket kezd a Szb tagokkal.

10/2024.sz.határozat (07.09.):

A közgyűlés 3862/10000th igen, 0/10000th nem és 157/10000th tartózkodás mellett, A Generál Gépészet Gépészeti Group Kft ajánlatait fogadta el, az 1/30 lakás födémmegerősítésére, és a függő folyosó és ereszalj felújítására.

Felkéri Juhász Attila közös képviselőt, hogy a kiválasztott vállalkozó képviselőjével a megbízási szerződést megkösse, és kéri, hogy legyen műszaki ellenőr is, aki felügyeli mindhárom munkanemet.

A képviselőt a határozatot elfogadta.

5. A 10/2024. sz. (07.09) határozatban kiválasztott vállalkozó ajánlata (Függőfolyosó, ereszalj, 1.30 lakás födémmegerősítés felújítás) szerinti bruttó kivitelezési költség finanszírozása, önerő elfogadása, Tulajdonosi célbefizetés elfogadása (célbefizetés időtartama 2024.07.01. 0:00. óra – 2024.07.31. 24:00. óra a tulajdonosi célbefizetés szétosztása táblázat csatolva a közgyűlési meghívóhoz) OTP hitel futam idejének és a felvenni kívánt hitel összeg megnevezése. (Felhívjuk valamennyi Tisztelt Tulajdonos figyelmét, hogy a hitel felvételének elfogadásához elegendő a közgyűlésen megjelent Tulajdonostársak 50%+1-es hozzájárulása.) - határozathozatal.

A napirendi pont tárgyalása előtt az önkormányzat képviselője bejelentést tesz, hogy ebben a napirendi pontban szavazni nem fog, és kéri, hogy általa képviselt 835/10000th vegyék ki a közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányadából.

A közgyűlésen jelenlévők tudomásul veszik, így a közgyűlésen az 5. napirendi pontnál a jelenlévők tulajdoni hányada 3184/10000th.

A képviselő elmondja, hogy a hitelt nem lakók veszik fel, hanem a társasház. Ez azt jelenti, hogy a magántulajdont megjelenítő földhivatali tulajdoni lapokra semmilyen bejegyzés nem kerül.

Majd elmondja 3 futamidős banki hitel előnyeit és hátrányait.

Kiemeli, hogy a mostani igen magas havi megtakarításból a társasház tudja finanszírozni a 96 hónapos és a 120 hónapos futamidejű törlesztés 50%-át.

Ezen felül kiemeli, hogy a 120 hónapos futamidőnél már nagyon sok a kamat és ár-értéket nézve nem annyira kedvező.

Továbbá a társasházi hitel első 60 hónapja államilag garantált kamattámogatott, utána lévő 3 évig megcsökkentett állami kamattámogatást kapjuk.

Tulajdonosi kérdés érkezik, hogy amennyiben a hitelt megszavazza a társasház az 50%-os havi tulajdonosi törlesztőrészlettel, akkor a célbefizetés összege is 50%-ra csökken?

A képviselő a feltett kérdésre nemmel válaszol, mert a célbefizetés a tulajdonosra eső bruttó kivitelezési összeg tulajdonhányad szerinti költsége, és amennyiben a tulajdonos egyösszegben kifizeti akkor annival kevesebb hitelt venne fel a társasház, ergó a célbefizetett tulajdonosra eső bruttó kivitelezés költségének 50%-a hiányozna a pénzügyi részen.

A jelenlévők így értelmetlennek tartották a célbefizetés oszlopot.

Képviselő a tulajdonosi véleményt elfogadta.

Több tulajdonosi kérdés nem hangzott el így a képviselő szavazásra bocsájtotta a napirendi pontot.

11/2024.sz. határozat (07.09.): a közgyűlés 3184/10000th Igen, 0/10000th Nem és 0/10000th Tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a 2024.07.09. közgyűlés 4 napirendi pontban részletezett felújítási munkát részben otp hitelből részben célbefizetésből finanszírozza. A célbefizetés nem kötelező, A havi törlesztőrészlet leosztó táblázat alapján történik. A közgyűlés 3184/10000th Igen, 0/10000th Nem 0/10000th Tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a társasházban található Függőfolyosó, ereszalj, és az 1/30-as lakás födémmegerősítés felújítását, célbefizetésből (önerő), a fennmaradó részt hitelből finanszírozza, így maximum 34.000.000.-Ft banki hitelt vesz fel a társasház az OTP Bank Nyrt.-től. A hitel tőketörlesztésének futamideje (egyenletes tőketörlesztés) 96 hónap, azaz kilencvenhat havi tőketörlesztés előírását kéri a hitel engedélyezése során. A tulajdonosok vállalják a hitel visszafizetését, a közös költség szükség szerinti esetleges megemelését, hogy az elegendő fedezetet nyújtson a hitel havi adósságszolgálatára (hitelkamat + tőketörlesztés). Tudomásul veszik, hogy elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható. A közgyűlés felhatalmazza Juhász Attila közös képviselőt, hogy adjon megbízást, hogy az OTP Bank Nyrt. a társasház számláit megterhelje a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesülése érdekében. A közgyűlés felhatalmazza Juhász Attila közös képviselőt, hogy a hitelszerződést és az ahhoz kapcsolódó dokumentumokat aláírja. A hitel tőke és kamat törlesztő számlaszáma: 11707024-20392769.

6.Társasház külső homlokzatának felújítása VII. Ker. Önkormányzat által kiírt Pályázat való indulással.

A képviselő elmondja, hogy tényleges döntés most nem születik ebben a napirendi pontban csak arról van szó, hogy amennyiben a társasház ténylegesen indulni kíván a VII. ker Önkormányzati társasházi pályázaton akkor hitelt érdemlően tudjon a vállalkozóktól ajánlatot bekérni.

12/2024. sz. határozat (07.09): A közgyűlés 4019/10000th igen 0/10000th nem, és 0/10000th tartózkodás mellett felhatalmazza a közös képviselőt, hogy kérjen be ajánlatokat a Társasház külső homlokzatának felújítására, állítson össze pályázati anyagot a VII. ker. Önkormányzat által kiírt pályázatra. Az bekért árajánlatokból későbbi közgyűlésen születik döntés.

Az ajánlatok között legye 3 db, ami csak a külső homlokzat helyreállítását és újra színezését tartalmazza, és legyen 3db ajánlat, ami homlokzati adottságokat szem előtt tartva hőszigeteléssel és a külső homlokzat helyreállítását és újra színezését tartalmazza.


Tényleges döntés későbbi közgyűlésen fog születni.

A képviselő tudomásul vette a határozatot.

7. Egyéb, ebben a napirendi pontban határozat nem hozható

Tulajdonosok kérik a képviselőt, hogy a kicsi műanyag szelektív hulladékgyűjtő edényeket (2 db), cseréltesse nagyobbakra a megnövekedett műanyag hulladék miatt.

Képviselő a kérést tudomásul vette.


Levezető elnök


Jegyzőkönyv vezető


Jegyzőkönyv hitelesítő


Jegyzőkönyv hitelesítő

Budapest 2024. július 09.