

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2025. május 30-án, pénteken, 16.45 órakor
Helyszín: a Társasház előtti parkban, a 3. lépcsőháznál
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 4050 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella
Önkormányzati képviselő: Mitasz-Zachar Livia

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 16.45 órakor kezdődő közgyűlés 4050/10000 th-dal nem határozatképes. A 17:00-kor kezdődő megismételt közgyűlést - ami a megjelent tulajdoni hányadtól függetlenül érvényes (Ttv.37.§ (3.bek.)) - Bertha Gabriella megnyitja, és javaslatot tesz a tisztségviselők személyére, és felkéri a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása:
 - a. Levezető elnök
 - b. Jegyzőkönyv-vezető
 - c. Hitelesítő
 - d. Hitelesítő.
2. Napirendi pontok elfogadása
3. Jelenlegi közös képviselet pozíciójának megerősítése
4. Tulajdonosok tájékoztatása a 2024. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről, javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására
5. 2024. évi beszámoló ismertetése, elfogadása
6. 2025. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása
7. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tett a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető személyekre, illetve megkérdezte a megjelent tulajdonosokat, hogy ki vállalja közülük a jegyzőkönyv hitelesítését. Hitelesítőnek Baksay Hedvig () és Szálasi Orsolya () tulajdonosok jelentkeztek.

A javaslatokat és a jelentkező tulajdonosok személyét a közgyűlés 4050/10000 th IGEN szavazattal, egyhangúlag elfogadta.

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2025.05.30. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2025.05.30. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Szálasi Orsolya Egyhangúlag elfogadva

2025.05.30. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Baksay Hedvig Egyhangúlag elfogadva

2025.05.30. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő megkéri a közgyűlést a napirendi pontok elfogadására.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

2025.05.30. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Jelenlegi közös képviselet pozíciójának megerősítése

A levezető elnök elmondta, hogy a Tht. 55/A. § (2) bekezdése és 64/A. §-a szerint 2026. október 31-ig kell minden közös képviselőnek nyilvántartásba vetetnie magát, mert utána már csak így láthatja el a társasházi közösség ügyeinek intézését. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat a közös képviselő megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv. A Tht. 28. § (1) bekezdés d) pontja értelmében ugyanis a közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak a megválasztásáról és felmentéséről. A Tht. 39. § (1) bekezdés e) pontja szerint a közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A (2) bekezdés alapján a jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. Az aláíráson felül az aláírók nevét és közgyűlésen ellátott tisztségét is tartalmaznia kell a jegyzőkönyvnek. Az új Inytv. 35. § (2) bekezdése alapján a közgyűlési határozatot ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni.

A bejegyzés alapjául szolgáló határozatnak tartalmaznia kell

- a társasházközösség nevét, és a társasházi törzslap helyrajzi számát,
- a természetes személy közös képviselő nevét és lakcímét,
- a nem természetes személy közös képviselő megnevezését, székhelyét, cégjegyzékszámát (ha nem minősül cégnek, akkor a nyilvántartási számát), email címét és telefonszámát,
- a tisztség keletkezésének és megszűnésének időpontját, illetve utóbbi helyett azt, ha határozatlan időre került megválasztásra,
- a társasházközösség bejegyzési engedélyét.

A közös képviselet megválasztását tartalmazó 2016.05.31-i jegyzőkönyv vonatkozó napirendi pontjának határozata nem tartalmazza a sikeres regisztrációhoz előírt összes adatot, ezért szükséges a mostani közgyűlés 3. napirendi pontjában, az összes adat megjelenítésével – ügyvédi ellenjegyzéssel - megerősíteni a közös képviselet megválasztását.

A közgyűlés egyhangúlag, 4050/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal megerősítette, hogy a társasház közös képviseletét 2016.07.01-től kezdődően határozatlan ideig a Debi Műszaki Szolgáltató Bt. (székhely: 1138 Budapest, Faludi u. 20. 3.lh. 1.em. 16.ajtó; cégjegyzékszám: 01-06-744217; adószám: 21077139-1-41; e-mail: debibt.tarsashaz@gmail.com; telefonszám: +36 30 274 3551) látja el. A közös képviselői tevékenységet a Debi Bt. keretein belül Bertha Gabriella ([REDACTED]) és Nagy Gábor ([REDACTED]) közös képviselő végzi.

A társasházközösség neve: 1138 Budapest, Faludi utca 20. Társasház. A társasház helyrajzi száma: 26083/6.

2025.05.30. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. Tulajdonosok tájékoztatása a 2024. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat az összeg felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella részletesen ismertette a 2024. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (307.380.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonosok felújítási célú megtakarításként használják fel.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2025.05.30. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. 2024. évi beszámoló ismertetése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a fizetési morál továbbra is kimagaslóan jó a társasházban, a 2024. év zárásakor két tulajdonosnak volt egyhavi hátraléka, de ez az ünnepek miatti banki könyvelés eltolódásából is származhat. Ezen felül csak a hagyatéki eljárásos lakás hátraléka állt fenn 2024.12.31-én: 1.307.704 Ft, amely összeg az elhúzódó ügymenet után a beszámoló készítésének időpontjában már végre szintén kifizetésre került.

2019. óta a társasházban minden lakásban van vízóra. A fizetnivaló továbbra is az átlagfogyasztásos számlázásból adódik, ami az éves elszámoló számlában minden esetben kiegyenlítődik, de emellett figyeljük a társasházhoz érkező számlán a tulajdonosi lejelentéseket, és ahol tartósan nincs fogyasztás lejelentve, ott kezdeményezzük a közös képviseleti helyszíni ellenőrzést, amit egy korábbi közgyűlési határozat lehetővé tesz.

Az áramdíj és a szemétszállítási díj a tervnek megfelelően alakult.

A személyi kiadásoknál a közös képviseleti és a takarítási díj megegyezik a tervvel.

A biztosítási díj a tervnek megfelelően alakult. 2024-ben nem történt kárkifizetés.

A bankköltség eltér a tervadatoktól. Ennek oka, hogy a csomagunk szerint az egyedi utalások után fizetendő díj magas, ezért a 2024-ben megtörtént homlokzatszigetelés utalási díja megnövelte a bankköltségeinket, amivel a költségvetés készítésekor nem számoltunk.

A Hatódási díj, illeték költségeknél szereplő 10.480.- Ft a pályázati szerződéskötéshez szükséges további igazolások kiállításának díja.

12.900.- Ft-ba került a beszámoló közgyűlés terembérleti díja.

38.210.- Ft-ot költöttünk karbantartási anyagokra (pincefeltörés utáni ajtójavítás és kulcsmásolás díja).

6.025.- Ft-ot költöttünk a tisztítószerszámokra és tisztítószerre.

Az általános javítási, karbantartási költségek a következőképpen alakultak:

Sajnos a kaputelefont tavalý is megromgálták, a javítási költsége 110.000 Ft volt. 130.00 Ft-ot költöttünk villanyszerelésre.

Az ereszcsonatona javítás költségnél szereplő 140.000.- Ft-ból megtörtént a teljes ereszcsonatona rendszer éves tisztítása, és 90.000 Ft-ba került egy tetőkibúvó ablak komplett cseréje beázás megszüntetés végett.

Kötelező felülvizsgálat nem történt 2024-ben, minden szükséges vizsgálat érvényességi idejét minden évben aktuálisan felülvizsgáljuk és az érintett év tervei között szerepeltetjük.

A felújítási költségek a következőképpen alakultak:

Részleges kéményfelújítás 2024-ben sem történt (nem volt tulajdonosi igény).

A homlokzatszigetelést a 2023.11.15-i közgyűlés szavazta meg 14.758.226.- Ft összegben, és a költségek fedezésére beadott pályázatot (4.560.000.- Ft) az Önkormányzat december közepén tartott bizottsági ülésén pozitívan bírálta el, így a munkálatok megkezdése 2024. 2. negyedévére tolódtott. A kapott ajánlathoz képest a felújítási költség 1.601.470 Ft-tal magasabb lett. Az árajánlatban a megállapodás szerint nem szerepelt a vakolatleverés, vakolatjavítás, mivel annak a mértéke csak akkor derül ki, amikor már fel van állványozva, és haladnak a szigeteléssel. Végül 100 m²-nyi felületen kellett javítani a vakolatot a szigetelés alatt. Ezen kívül voltak részek, ahol le kellett vágni a kőpárkányokból a túllógás miatt, illetve utólag kértünk javítási és vakolatszínézési munkákat az első és a hátsó tűzfalon a graffitik és az égés után elszíneződés eltüntetésére. Pluszköltségként jelentkezett a közterületfoglalási engedély díja (41.776 Ft), az új rovarrácsok díja (50.400 Ft), a lámpák és a kaputelefonok kiemelési és újrakötési költsége (215.700 Ft), az új ajtószámok (13.150 Ft) és a pályázati feltételként készítendő tábla díja (19.050 Ft), amit mind a felújítási költségnél tüntettünk fel. Az 50.000 Ft feletti pluszköltség kifizetése az SZB-vel történt egyeztetések alapján és engedélyével történtek.

A munkálatokkor felmerült az egyik pincében lakó tulajdonos részéről, hogy a lábazat szigetelése nem lenne-e megoldható. Átnézve a 2024. évi költségvetési tervet és az év második feléig megtörtént kifizetéseket, illetve számolva a még várható kiadásokkal, látható volt, hogy a tervhez képest az általános javítási, karbantartási költségeknél várható kb. 1.000.000 Ft megtakarításunk, ezért a lábazati szigetelésre vonatkozó árajánlatkérés és az SZB-vel történt egyeztetés és jóváhagyás után megrendeltük a lábazat szigetelését is, mivel mind a pénzügyi, mind a műszaki szempontok lehetővé, illetve indokoltá tették a munka homlokzatszigeteléssel együtt történő elvégzését. A ház másik három oldalán a lábazat nincs szigetelve, ezért érdemes lesz majd jövőre megfontolni ezt, mint felújítási lehetőséget.

2024-ben a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódott és le is zárult a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése (60.900 Ft).

A homlokzathőszigetelésre kapott hitel törlesztése 2024. októberében indult, így 2024-ben 3 havi díj lett kifizetve (76.000 Ft/hó). A fizetési ütemezést a számszerű beszámoló végén találják.

A közgyűlés a 2024. évi beszámolót egyhangúlag elfogadta.

2025.05.30. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. 2025. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

A közüzemi díjakat (víz- és csatornadíj, áramfogyasztás, szemétszállítás) a korábbi évekhez hasonlóan a fix díjak, illetve az előző évek tapasztalata alapján tervezzük.

A közös képviseleti és a takarítási díjnál 2025-re szeretnénk kérni mind a közös képviseleti, mind a takarítási díj 5%-os emelését.

A 2025. évi biztosítási díj összege kb. 10%-kal emelkedett az előző évhez képest, a közgyűlés időpontjában már ismert volt a konkrét díj, ezért ezzel az összeggel tervezzük.

A bankköltségnél a beszámolóban elmondottak szerint a homlokzatszigetelés utalási díja a tervhez képest megnövelte a bankköltségeinket, de 2025-ben nincs tervezett nagyszámú kiadásunk, ezért a korábbi évekhez hasonló összeggel számolunk, hozzáigazítva azt az aktuális, megemelt díjakhoz.

Bertha Gabriella elmondta, hogy szükséges lenne aktualizálni a társasház SZMSZ-ét, de ennek a költsége sajnos kimaradt a kiküldött költségvetési tervből. Az Ügyvédi, szakértői díjnál 100.000 Ft keretösszeg szerepel a tervadatoknál, mivel nem ismert a bejelentési kötelezettség teljesítésének anyagi vonzata. A közös képviselet a 100.000 Ft-os Ügyvédi, szakértői díj terv keretösszeg megemelésének elfogadását kéri 180.000 Ft-tal, ami fedezi az új SZMSZ elkészítésének költségeit.

Az Anyagjellegű kiadásoknál és az Általános javítási, karbantartási költségeknél nagyjából az előző évek tapasztalati adatai alapján terveztünk, remélve, hogy minél kevesebb, nem tervezhető meghibásodás lesz. A tetőjavítás tavalyi keretösszegét megemeltük a 2024. évi tényadat alapján, mert másik lépcsőházakban is időszzerű a tetőkibúvók javítása, cseréje.

2025-ben nem szükséges semmilyen Kötelező karbantartási vizsgálat elvégzése, mivel minden területen érvényes jegyzőkönyvvel rendelkezünk.

A Felújítási költségeknél 2025-re is számolunk a korábbi években tervezett 500.000.- Ft-os kéményfelújítás keretösszeggel, mivel bármikor felmerülhet fűtőkorszerűsítés bármelyik lakásban, aminek alapvető feltétele a kémények megfelelő állapota mind a lakáson belüli részen (tulajdonosi költség), mind a társasházi közös osztatlan tulajdonú részen (társasházi költség). Ezen kívül nem tervezünk 2025-ben felújítást, hogy a társasház anyagi helyzete egy kicsit megerősödjön.

2025-ben is a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódik a homlokzatfelújításra kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése (912.000.- Ft).

A társasház anyagi helyzete a 2024. évi többletkiadások ellenére is stabil, a napi működéshez szükséges pénzforrás rendelkezésre áll. A hagyatéki eljárás alatt lévő lakás tartozásának rendezése után most már az esetleges kisebb váratlan javítási költségek kifizetése sem fog gondot okozni, de egy nagyobb javítási költséghez, esetleg további felújításhoz nagyobb megtakarításra van szükség, ezért 2025-re a közös költség változatlanul hagyása mellett (300 Ft/m²/hó) 20 Ft felújítási alap emeléssel (100 Ft/m²/hóról 120 Ft/m²/hóra) terveztünk 06.hótól.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2025. évi költségvetési tervet azzal a módosítással, hogy az Ügyvédi, szakértői díj tervösszege 180.000 Ft-tal emelkedik. A közgyűlés hozzájárult a közös képviseleti és a takarítási díj emeléséhez januártól kezdődően, illetve a felújítási alap 20 Ft/m²/hó összeggel történő emeléséhez 06.01-től kezdődően.

2025.05.30. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Szálasi Orsolya kérte a pincszinten található közös osztatlan tulajdonú mosókonyhák és légópincék átnézését a közös képvisellettől, illetve azok kiürítését. A közös képviselet első körben felszólította a tulajdonosokat, hogy mindenki távolítsa el ezekből a helyiségekből a dolgait, illetve az ott maradt hulladékból azokat, amik

szabályosan kihelyezhetők, a következő évi lomtalanításkor kirakjuk. A lomtalanításba ki nem rakható hulladék eltávolításáról a későbbiekben dönt a tulajdonosi közösség.

A közgyűlést a levezető elnök 17:40 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Szálasi Orsolya

.....
Hitelesítő: Baksay Hedvig

- Melléklet:
- 2024. évi beszámoló / 2025. évi költségvetési terv
 - Előírás-befizetés 2024.
 - Előírás 2025.06.01-től
 - Rezsicsökkentés hirdetmény
 - Jelenléti ív
 - Meghatalmazások
 - Szavazás összesítő
 - Közgyűlési határozathozatal