

## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

**BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.; cégjegyzékszám: 01-10-042582; statisztikai számjel: 10941362-3530-573-01; adószám: 10941362-2-44; rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt.) mint Távhőszolgáltató (a továbbiakban: „Távhőszolgáltató”)

másrészről az

### **ELITE PARK „A” Társasház**

székhelye: 1116 Budapest, Barázda utca 5. A. épület

adószáma: 21685042-1-43

képviselésében: **BAYER-MESTER Kft. közös képviselő** (2038 Sóskút, Bolyai János utca 15., cégjegyzékszám: 13-09-209612, adószám: 25850149-2-13, képviseli: Karakas János ügyvezető)

mint Felhasználó (a továbbiakban: „**Felhasználó**”)

(a Távhőszolgáltató és a Felhasználó a továbbiakban együttesen **Felek**, külön-külön **Fél**) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

### **1. Előzmények:**

1.1. Felek rögzítik, hogy a Távhőszolgáltató (mint vállalkozó) és **Jakob Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 185-189; cégjegyzékszám: 01-09-919913; statisztikai számjel: 14788727-6810-113-01; adószám: 14788727-2-43) mint megrendelő, beruházó, - aki egyúttal a Felhasználó társasház alapítója is - (a továbbiakban: **Megrendelő**), között SZE009450 számon, 2017. év december hó 13. napján vállalkozási szerződés (továbbiakban: **Vállalkozási Szerződés**) jött létre, melyet a felek egy alkalommal, 2020. május 25. napján módosítottak. Megrendelő a Budapest XI. kerület belterület 3993/4/J. hrsz. alatti, természetben a 1116 Budapest, Barázda utca 5. szám alatt található ingatlanon „**ELITE PARK**” néven (a továbbiakban: **Felhasználási hely**) beruházást valósított meg, melynek része volt a Vállalkozási Szerződés szerinti távhőszolgáltatói beruházás is.

Megrendelő és Távhőszolgáltató a Vállalkozási Szerződésben rögzítették, hogy Megrendelő a jövőben a 1117 Budapest, Budafoki út 185-189. (Barázda utca 5.) szám alatti társasházak vonatkozásában tartósan és huzamosan igényt kíván formálni a távhőszolgáltatásra, ennek következtében a Távhőszolgáltató jelentős költségű beruházást valósított meg. Megrendelő megerősítette azon szándékát, hogy a Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezetékek és hőközpontok megépítése a 1117 Budapest, Budafoki út 185-189. (Barázda utca 5.) szám alatti társasházak távhőellátása érdekében történik, mivel a 1117 Budapest, Budafoki út 185-189. (Barázda utca 5.) szám alatti társasházakat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a társasházak hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

A Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezetékek és hőközpontok megépítését Távhőszolgáltató teljes egészében saját beruházásában, saját forrásból valósította meg, amelyért Távhőszolgáltatót vállalkozói díj és költségtérítés nem illette meg. A megvalósított távhővezetékek és hőközpontok Távhőszolgáltató tulajdonát alkotják.



1.2. Figyelemmel arra, hogy a Távhőszolgáltató jelentős költségű beruházást valósított meg, a Megrendelő, egyúttal a Felhasználó társasház alapítója tudomásul vette, miszerint a Távhőszolgáltató arra tekintettel vállalta a távhővezetékek és hőközpontok saját költségén történő kiépítését, hogy a Felhasználó társasház **legalább 10 (tíz) év időtartamra, azaz legalább 2031. augusztus 31. napjáig** igénybe veszi a távhőszolgáltatást (általános közszolgáltatási szerződés - a továbbiakban: **ÁKSZ** keretében).

1.3. A Felek rögzítik, hogy a Felhasználási helyre vonatkozóan a Felhasználó társasház a Távhőszolgáltató tulajdonában lévő hőközpontból hőközponti mérés szerinti, hőátalakítással megvalósuló távhőszolgáltatást vesz igénybe a Távhőszolgáltatótól.

## **2. Felhasználó kötelezettségvállalása:**

2.1. A Felhasználó kötelezettséget vállal arra, hogy Távhőszolgáltatóval a Felhasználási hely 1.3. pont szerinti távhőellátására vonatkozó ÁKSZ-t legkésőbb jelen megállapodással egyidejűleg megköti.

2.2. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben az ÁKSZ-t a Felhasználó rendes felmondás útján felmondja, vagy a Felek között létrejött szerződéses jogviszony a Felhasználó érdekkörében felmerülő bármely okból megszűnik vagy megszüntetésre kerül a 2031. augusztus 31. napjáig, úgy a Távhőszolgáltató a Felhasználóval szemben bánatpénz/kötbér igényt érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a bánatpénz/kötbér összege megegyezik a beruházás igazolt bekerülési költségének (vagyis 62.557.000,- Ft, azaz hatvankétfmllió-ötszázötvenhétezer forintnak) a felmondási idő lejártá, illetve az ÁKSZ megszűnésének, megszüntetésének időpontja és a 2031. augusztus 31. napja közötti időszakra számított időarányos összegével. A beruházás igazolt költsége alatt a távhővezetékek és hőközpontok kiépítésének költségei értendők.

A Távhőszolgáltató a jelen pontban meghatározott összegen felül további kártérítésre és egyéb jogcímen keletkező követelés érvényesítésére nem jogosult, kivéve az alábbi bontási és szállítási költségeket: a szerződéses jogviszony megszűnése, megszüntetése miatt szükségtelenné váló, Távhőszolgáltató tulajdonát képező, a távhőszolgáltatáshoz szükséges berendezéseket, szerelvényeket a Távhőszolgáltató elbontja és elszállítja, melyből adódó, előzetesen egyeztetett és igazolt költségek megtérítésére Felhasználó köteles azok felmerülése után.

2.3. A Felhasználó a jelen megállapodás alapján vállalt bánatpénz/kötbér, illetve az elbontási és elszállítási költségek összegét annak meghatározása és a Távhőszolgáltató írásbeli felhívásának átvételét követő 30 (harminc) napon belül, átutalással, egy összegben köteles megfizetni a Távhőszolgáltatónak a felhívásban megjelölt bankszámlaszámára.

2.4. A Felhasználó akként nyilatkozik, hogy a jelenlegi tervei szerint a tulajdonában lévő Felhasználási hely lakóépület célú használatát a távhőszolgáltatás 10 éves ideje alatt fenn kívánja tartani és ezáltal minősül a Tsz. 3. § g) pont ga) alpontja szerinti lakossági felhasználónak. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely változás miatt a vonatkozó jogszabályok alapján a továbbiakban nem minősül lakossági felhasználónak, úgy nem válik jogosulttá az ÁKSZ szerinti lakossági felhasználói hatósági áras tarifára, ami az ÁKSZ szükségszerű megszüntetését vonja maga után. Ilyen esetben a Felhasználó és a Távhőszolgáltató egy új árazás megállapítása és egy új közszolgáltatási, szolgáltatási szerződés megkötése érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek. A lakossági felhasználói státusz elvesztéséről történt távhőszolgáltatói tudásszerzéstől számított kilencven (90)

napon belüli megegyezés hiányában, ezen határidő eredménytelen elteltét követően a Távhőszolgáltató jogosult a jelen megállapodás 2.2. pontja szerinti jogkövetkezmények érvényesítésére.

### 3. Záró rendelkezések:

3.1. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy a Távhőszolgáltató olyan közszolgáltató, amely felett Budapest Főváros Önkormányzata közvetetten meghatározó befolyást gyakorol, így az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánossághozatali kötelezettség terheli, így a jelen megállapodás adatait - ha annak jogszabályi feltételei fennállnak - köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.

3.2. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadóak.

3.3. A Felhasználó képviselője a megállapodás aláírásával egyben nyilatkozik, hogy a Felhasználó vonatkozásában képviseleti jogosultsággal és jelen megállapodás megkötésére szabályszerű felhatalmazással rendelkezik, melyre vonatkozó közgyűlési határozat jelen megállapodás 1. számú, míg a meghatalmazás a 2. számú mellékletét képezi.

Jelen szerződés 2 (kettő) eredeti példányban készült, amelyből a Feleket 1-1 példány illet meg.

A jelen megállapodás mindkét Fél általi aláírását követően, a későbbi aláírás napján jön létre érvényesen és lép hatályba.

A Felek jelen megállapodást kölcsönös átolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Közgyűlési határozat másolatban
2. számú melléklet: Meghatalmazás másolatban

Budapest, 2021. 12. 20. ....

Budapest, 2021. 12. 20. ....

**Felhasználó**

**ELITE PARK „A” Társasház**

képviselésében: BAYER-MESTER Kft.  
Holczer Gábor és Barabás Nándor  
meghatalmazottak

**Távhőszolgáltató**

**BKM Nonprofit Zrt.**

dr. Szalmássy Miklós  
Jogi, HR és üzleti vezérigazgató-helyettes  
és  
Hidegné Fehér Krisztina  
gazdasági igazgató



## JEGYZŐKÖNYV

A 1116 Budapest XI. kerület, Barázda utca 5. szám alatti  
ELITE PARK „A” TÁRSASHÁZ  
2021. augusztus 10. napján tartott alakuló közgyűlésről

**Készült:** 2021. augusztus 10. napján a 1116 Budapest XI. kerület, Barázda utca 5. szám alatti ELITE PARK „A” Társasház alakuló közgyűlésén.

**Helyszín:** 1116 Budapest XI. kerület, Barázda utca 5. szám

**Jelen vannak:**

- 
- 
- Karakas János, a Bayer Mester Kft. ügyvezetője meghívottként

a beruházó ügyvezetője az alakuló közgyűlést megnyitja, köszönti a megjelenteket.

megállapítja, hogy az alakuló közgyűlésen megjelentek tulajdoni arányára (100.000/100.000) tekintettel az alakuló közgyűlés határozatképes.

**Napirendi pontok:** meghívó szerint.

**Határozatok:**

**1. napirendi pont: az alakuló közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása**

levezető elnöknek és jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolja önmagát, jegyzőkönyvvezetőnek ügyvédet.

Pótor Mária Hajnalka a levezető elnöki és jegyzőkönyv hitelesítői tisztségek vonatkozásában a kérdést szavazásra bocsátja. a szavazást megelőzően ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

**1/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal megválasztotta levezető elnöknek és jegyzőkönyv hitelesítőnek*

A levezető elnök a jegyzőkönyvvezetői tisztség vonatkozásában a kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal megválasztotta jegyzőkönyvvezetőnek*

## **2. napirendi pont: a napirendi pontok elfogadása**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a napirendi pontok elfogadására. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

### **2/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal elfogadta a napirendi pontokat.”*

## **3. napirendi pont: a Társasház Alapító Okiratának megerősítéséről**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, 2021. július 21. napján kelt, társasházi Alapító Okirat tartalmának megerősítésére. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

### **3/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal megszavazta a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, 2021. július 21. napján kelt, társasházi Alapító Okirat tartalmának megerősítését.”*

## **4. napirendi pont: Módosításokkal Egységes Szerkezetbe Foglalt Szervezeti és Működési Szabályzat, a Házirend, valamint az SZMSZ mellékleteinek elfogadása**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, a Társasház Módosításokkal Egységes Szerkezetbe Foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatának, Házirendjének, valamint az SZMSZ 1. sz. mellékletének elfogadására. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

### **4/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal megszavazta a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, a Társasház Módosításokkal Egységes Szerkezetbe Foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatának, Házirendjének, valamint az SZMSZ 1. sz. mellékletének elfogadását.”*

## **5. napirendi pont: a közös képviselő megválasztása és a vonatkozó megbízási szerződés megkötése**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a közös képviselő és társasház üzemeltető személyének megválasztására. Közös képviselőnek a BAYER-MESTER Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15.; cégjegyzékszám: 13-09-209612; adószám 25850149-2-13; statisztikai számjel: 25850149-2562-113-13; képviseli: ügyvezető) javasolja. A meghívó mellékleteként csatolt megbízási szerződés megkötésére javaslatot terjeszt elő a levezető elnök. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök

ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

#### **5/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal határozatlan időre megválasztotta közös képviselőnek és társasházüzemeltetőnek a BAYER-MESTER Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 2038 Sósokút, Bohyai János utca 15.; cégjegyzékszám: 13-09-209612; adószám 25850149-2-13; statisztikai számjel: 25850149-2562-113-13; képviseli: \_\_\_\_\_, ügyvezető). Az Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a közös képviselő tisztsége keletkezésének ténye az ingatlan-nyilvántartásban a Társasház törzslapjára feljegyzésre kerüljön. Az Alapító megbízza és meghatalmazza \_\_\_\_\_ ügyvédet, hogy a közös képviselő ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez szükséges dokumentumokat, illetve a Társasház SZMSZ-ét, továbbá a Társasház működésével összefüggő egyéb dokumentumokat az illetékes földhivatal felé benyújtsa, valamint a Társasház képviseletét e körben ellássa. Az Alapító megbízza és meghatalmazza a közös képviselőt, hogy szükség esetén a külön íven megszövegezett meghatalmazást és/vagy megbízási szerződést a Társasház képviseletében aláírja. Az Alapító elfogadja a közgyűlési meghívóhoz mellékelten csatolt és a közös képviseleti feladatok ellátására vonatkozó megbízási szerződést, (amelyben a közös képviseli feladatok ellátásáért fizetendő havidíj összege 263.240.- Ft + ÁFA) és a társasház üzemeltető feladatok ellátására vonatkozó vállalkozási szerződést (amelyben az üzemeltetési feladatok ellátásáért fizetendő havidíj összege 3.020.467.- Ft + ÁFA).”

#### **6. napirendi pont: fizetési számla nyitása és kezelése**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a Társasház nevére szóló OTP Bank Zrt.-nél történő forint fizetési számla közös képviselő általi nyitására. Javasolja továbbá, hogy a fizetési számla feletti önálló aláírási joggal egy személyben a BAYER-MESTER Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője, \_\_\_\_\_ kerüljön megbízásra, mely történhet elektronikus és hagyományos papír alapon is. A Társasház bankszámlái feletti tulajdonosi jogot kizárólagosan \_\_\_\_\_ (született: \_\_\_\_\_ anyja neve: \_\_\_\_\_) gyakorolhatja. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

#### **6/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal elfogadta a javaslatot, és felhatalmazta a közös képviselőt, hogy az OTP Bank Zrt.-nél a Társasház nevére szóló forint fizetési számlát nyisson, továbbá, hogy a fenti fizetési számla vonatkozásában önálló aláírási joggal egy személyben a közös képviselő ügyvezetője, \_\_\_\_\_ (született: \_\_\_\_\_ ; anyja neve: \_\_\_\_\_) személye kerüljön megbízásra, mely történhet elektronikus és hagyományos papír alapon is. A Társasház bankszámlái feletti tulajdonosi jogot kizárólagosan \_\_\_\_\_ (született: \_\_\_\_\_ ; anyja neve: \_\_\_\_\_) gyakorolhatja.”

#### **7. napirendi pont: a Számvizsgáló Bizottság feladatainak ellátása**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő arra vonatkozóan, hogy a háromtagú Számvizsgáló Bizottság megválasztásáig terjedő időre az Alapító vállalja a Számvizsgáló Bizottságnak a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott feladatköreit. A megbízás a Társasház következő közgyűléseiig tart, ahol a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint háromtagú Számvizsgáló Bizottságot szükséges választani. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000  
Nem: 0 /100.000  
Tartózkodik: 0 /100.000

#### 7/2021. (VIII. 10.) számú határozat:

„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal elfogadta a Számvizsgáló Bizottságnak a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott feladatkörei ellátására vonatkozó megbízást a háromtagú Számvizsgáló Bizottság következő közgyűlésen történő megválasztásáig terjedő időszakra.”

#### **8. napirendi pont: a 2021. évi költségvetés elfogadása és a közös költség összegének megállapítása**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, a 2021. évre szóló költségvetés elfogadására, valamint a közös költség összegének a lakások, üzlethelyiségek és tárolók vonatkozásában 2021. évi árszinten számolt 355,- Ft/m<sup>2</sup>/hó; továbbá a garázs vonatkozásában 2021. évi árszinten számolt 4.600,- Ft/gépkocsi beállóhely/hó, valamint 2.300,- Ft/motor beállóhely/hó összegben történő meghatározására. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000  
Nem: 0 /100.000  
Tartózkodik: 0 /100.000

#### 8/2021. (VIII. 10.) számú határozat:

„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal elfogadta a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, a 2021. évre szóló költségvetést, valamint a közös költség összegét, mely az alábbiak szerint került meghatározásra:

Az 1. rész a lakások, üzlethelyiségek, tárolók és gépjármű beállók tulajdonosai által fizetendő költségeket tartalmazza. Ezen költségeket – amelyek a közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatban lévő telek (udvar, parkterület) karbantartási, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait (adó, vízdíjak, a közös helyiségek világítási költségei, stb.) foglalják magukba - a lakások, üzlethelyiségek és tárolók tulajdonosai az adott tulajdonra eső m<sup>2</sup> alapulvétele alapján kötelesek fizetni, azaz, hogy lakások esetén a terasz m<sup>2</sup> adata 1/2 osztóval számítandó, valamint a teremgarázs esetében a teremgarázsra eső közös költségeket a teremgarázs tulajdonosok egymás között a gépjárműbeállók darabszáma alapján kötelesek viselni, azaz, hogy a motorbeálló 1/2 gépjárműbeállónak számít.

A 2. rész kizárólag a lakások, üzlethelyiségek és tárolók tulajdonosai által fizetendő további költségeket tartalmazza, Ezen költségeket a lakások, üzlethelyiségek és tárolók tulajdonosai az adott tulajdonra eső m<sup>2</sup> alapulvétele alapján kötelesek fizetni, azaz, hogy lakások esetén a terasz m<sup>2</sup> adata 1/2 osztóval számítandó.

A 3. rész kizárólag a gépjármű beállók Tulajdonosai által fizetendő további költségeket tartalmazza az általuk kizárólagosan használt beálló darabszáma után, azaz, hogy a motorbeálló 1/2 gépkocsibeállónak számít.

A közgyűlés a közös költség összegét a lakások, üzlethelyiségek és tárolók vonatkozásában 2021. évi árszinten számolva bruttó 355,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegben határozza meg, a garázs vonatkozásában 2021. évi árszinten számolva 4.600,- Ft/gépkocsi beállóhely/hó, valamint 2.300,- Ft/motor beállóhely/hó összegben határozza meg.

A 2021. évi közös költség az - SZMSZ 1. sz. mellékletben felsorolt tevékenységek közül – az alábbi költségek fedezetére szolgál:

#### **1. A lakások, üzlethelyiségek, tárolók és gépjármű beállók tulajdonosai által fizetendő költségek:**

1. A társasház elektromos áram, vízfogyasztás és csatorna díja
2. Tűzjelző és ajtójelző rendszer karbantartás és javítás
3. Kamera rendszer karbantartás és javítás
4. Egyéb karbantartás, javítás, hibaellátás, kéresemények ráfordításai
5. Épület berendezési tárgyak karbantartása, javítása, felújítása
6. Posta, nyomtatvány, (terem bérlet) és adminisztrációs költség
7. Bankköltség

8. Tárgyi eszközök
9. Fogyóeszközök
11. Épületbiztosítás
12. Közös képviselő, társasházkezelő díjazása
13. Épületfelügyelet karbantartása
14. Gondnoki felügyelet
15. Felvonó mentési ügyelet, karbantartás és javítás
16. Felvonó felülvizsgálat, főfelülvizsgálat
17. Tűzoltó eszközök karbantartása, pótlása
18. Földszinti bejárók, folyosók, lépcsőház, lift, utcai járda takarítás

**2. Kizárólag a lakások, üzlethelyiségek és tárolók tulajdonosai által fizetendő további költségek az adott tulajdonra eső m<sup>2</sup> alapján (azzal, hogy lakások esetén a terasz m<sup>2</sup> adata ½ osztóval számítandó)**

**/1+2/**

1. Szemétszállítási díj
2. Szелеktív szemétszállítási díj
3. Vízfűtés karbantartása
4. Kaputelefon karbantartása
5. Közös terek (lépcsőház) távfűtése
6. Kertgondozás

**3. Kizárólag a gépjármű beállók Tulajdonosai által fizetendő további költségek az általuk kizárólagosan használt beálló darabszáma után (motorbeálló ½ gépkocsibeállónak számít)**

**/1+3/**

1. CO érzékelő karbantartása
2. Garázsbeálló, sorompó működtetés, karbantartás és javítás
3. Garázs olajfogók tisztítása
4. Garázstakarítás
5. Sprinkler (beépített tűzoltó berendezés) rendszer karbantartása, javítása.

Abban az esetben, ha a Közgyűlés a közös költség mértékét a Társasház kiadásainak fedezéséhez szükségesnél alacsonyabb mértékben állapította meg, és ezért a szükséges összeg nem áll a Társasház rendelkezésére, a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában a sortartásos kezesség szabályai szerint felelnek a Társasház tartozásainak kiegyenlítéséért.

A közös költséget a tulajdonostársak havonta előre esedékesen, a tárgyó 10. napjáig kötelesek átutalással vagy a Társasház számlavezető bankjánál készpénzben megfizetni, a fizetés módját a tulajdonostársak szabadon határozzák meg. Közös költséget beszámítással megfizetni nem lehet.

Abban az esetben, ha a következő hónap 15. napjáig a tulajdonostárs nem rendezte az esedékessé vált közös költséget, a késedelembe eséstől a tartozás rendezésének napjáig utólagosan a mindenkori jegybanki alapkamat 10 százalékponttal növelt mértékének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni.

A tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy a legalább két havi közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonostársak nevét, külön tulajdonának megjelölését és a tartozás mértékét a tulajdonostársak részére fenntartott webes felületen a közös képviselő nyilvánosságra hozza, valamint az említett adatokat a közgyűlés kezdetén felolvassa. A jelen pontban foglalt adatokon túl egyéb személyes adat nem tüntethető fel és nem hozható nyilvánosságra. A legalább kéthavi és a mindenkori legkisebb minimálbér 1/3-át (egyharmadát) meghaladó összegű közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonostárs részére a közös képviselő köteles fizetési felszólítást küldeni. A fizetési felszólításban legalább a következőket kell megjelölni: (a) késedelemmel érintett tartozás összege; (b) a kézhezvételtől számított legalább 3 (három), legfeljebb 15 (tizenöt) napos póthatáridő a teljesítésre. A felszólítás a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata szerinti értesítési módok bármelyikén lehetséges. Megfelelő fizetési felszólításnak tekintik a tulajdonostársak azt is, ha a közös képviselő a közös költséggel hátralékba eső tulajdonostárs részére olyan elszámolást vagy bármilyen más kimutatást (pl. havi egyenlegközlő, folyószámla) küld, amely a hivatkozott kötelező elemeket tartalmazza. Az írásbeli fizetési felszólításokat ajánlott-tértivevényes küldeményként kell a tulajdonostárs részére megküldeni. A kézbesítési vélelem tekintetében a Tbt. előírásai irányadóak."

## **9. napirendi pont: a Társasház biztosításának megvitatása**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a Társasház teljes területére vonatkozó, 2020.12.09. kockázatviselési kezdetű, a .....-nél kötött biztosítási szerződés (szerződésazonosító: 897569562) megkötésének megerősítésére. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

#### **9/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal jóváhagyólag megerősíti a Társasház teljes területére vonatkozó, 2020.12.09. kockázatviselési kezdetű, a .....-nél kötött biztosítási szerződés megkötését (szerződésazonosító: 897569562).”*

#### **10. napirendi pont: döntés kamerarendszer működtetéséről**

A levezető elnök a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján javaslatot terjeszt elő felügyelet nélküli kamerarendszer kiépítésére és működtetésére a Társasház közös területén. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

#### **10/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal elfogadta, hogy a Társasház közös területén felügyelet nélküli kamerarendszer kerül kiépítésre és működtetésre.”*

#### **11. napirendi pont: egyes lakások fogyasztásának elszámolása**

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő az egyes lakások fogyasztásának elszámolási eljárására. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 100.000/100.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 100.000/100.000

Nem: 0 /100.000

Tartózkodik: 0 /100.000

#### **11/2021. (VIII. 10.) számú határozat:**

*„Az Alapító 100.000/100.000 szavazati aránnyal elfogadta, hogy a Társasház egyes tulajdonostársai kötelesek az elektromos áram szolgáltatást a saját nevükre iratni és a vonatkozó szerződést a szolgáltatóval megkötni, míg a hideg víz-, a meleg víz-, és a távhőszolgáltatás tekintetében a Társasház jogosult és köteles szerződéseket kötni az egyes szolgáltatókkal és a lakásokon belül található mérőórák alapján a tulajdonostársak kötelesek minden hónap elején, annak 5 napjáig a közös képviselő részére az órákról leolvasható adatok alapján az aktuális állást (és így az elmúlt havi fogyasztást) bejelenteni. A Társasház a közüzemi számlák és a lakók által bejelentett aktuális fogyasztás alapján szétosztja az egyes albetétek között a vonatkozó díjat, amit a tulajdonosok kötelesek a közös költséggel együtt megfizetni minden hónapban a Társasház bankszámlájára.*

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: 1116 Budapest XI. kerület, Barázda utca 5. szám alatti ELITE PARK „A” Társasház Módosításokkal Egységes Szerkezetbe Foglalt Szervezeti és Működési Szabályzata (SZMSZ)
- 2. sz. melléklet: a társasházi SZMSZ 1. sz. melléklete
- 3. sz. melléklet: a Társasház 2021. évre szóló költségvetési terve

A levezető elnök egyéb kérdés és hozzászólás hiányában az alakuló közgyűlést lezárja.

**Jogorvoslati kiegészítés:** a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.”*

## Meghatalmazás

Alulírott (anyja neve: ) szül. hely és idő: )  
 szem.ig.szám: ) (meghatalmazó) A  
 1116 Budapest XI. kerület, Barázda utca 5. szám alatti ELITE PARK „A” TÁRSASHÁZ képviselőjeként  
 a BAYER-MESTER Kft. ügyvezetőjeként

### meghatalmazom

név: Holczer Gábor (anyja neve: ) szül. hely és idő: ) szem.ig.szám: )  
 ) szám alatti lakost (meghatalmazott 1.), és

név: Barabás Nándor (anyja neve: ) szül. hely és idő: )  
 szem.ig.szám: ) szám alatti lakost (meghatalmazott 2.),  
 hogy a FÓTÁV Nonprofit Zrt.-nél az ELITE PARK „A” TÁRSASHÁZ szerződéskötésével kapcsolatosan  
 helyettem jognyilatkozatot tegyenek.

meghatalmazó

\_\_\_\_\_  
 meghatalmazott 1

\_\_\_\_\_  
 meghatalmazott 2

Tanúk:

Név:

Név:

Lakcím:

Lakcím:

Szem.ig.szám:

Szem.ig.szám:

Tanú aláírása:

Tanú aláírása:

Dátum: Budapest, 2021. szeptember 21.