

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 a

Társasház Budapest, X. Zágrábi u. 8. (Balance Garden Társasház)

Cím: 1107 Budapest, Zágrábi utca 8.

Adószám: 22090016-1-42

Képviseli (név, tisztség): *V+E Ház Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1026 Budapest, Bimbó út 135. fszt. 1., cégjegyzékszáma: 01 09 396492, adószáma: 27751974-2-41., képviseli: Varga Eszébet Csilla, ügyvezető) közös képviselő*

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

mint megrendelő, beruházó, - aki egyúttal a Felhasználó társasház alapítója is - (a továbbiakban: **Megrendelő**), között SZE011210 számon, 2022. év november hó 18. napján vállalkozási szerződés (a továbbiakban: **Vállalkozási Szerződés**) jött létre. A Vállalkozási szerződést a szerződő felek egy alkalommal, 2023. május 04. napján (SZE2023000765/000. számon) módosították (a továbbiakban: **Szerződés módosítás**).

Megrendelő az ingatlan-nyilvántartásba Budapest X. kerület belterület 38315/109 hrsz-on felvett, természetben a 1107 Budapest, Zágrábi út 8. szám alatti ingatlanon „**Balance Garden**” 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 a Megrendelő a jövőben az épületben a Megrendelő által alapítandó társasház vonatkozásában tartósan és huzamosan igényt kíván formálni a távhőszolgáltatásra a Vállalkozási Szerződés 2. sz. mellékletét képező műszaki-gazdasági feltételekben / ajánlatban foglalt főbb üzleti feltételekkel, ennek következtében a Távhőszolgáltató jelentős költségű beruházást valósított meg a Vállalkozási Szerződés alapján. Megrendelő megerősítette azon szándékát, hogy a Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezeték és hőközpont megépítése, ill. telepítése, üzembe helyezése és beüzemelése a társasház hőszolgáltatása érdekében történik, mivel a társasházat rá kívánják csatlakoztatni a távhővezeték hálózatra, és a társasház hőenergiával történő ellátását távhővel kívánják megoldani.

A Vállalkozási Szerződés tárgyát alkotó távhővezeték és hőközpont megépítését ill. telepítését, üzembe helyezését, beüzemelését és e munkálatokhoz szükséges tervek elkészítését és engedélyek beszerzését a Távhőszolgáltató teljes egészében saját

beruházásában, (a Szerződésmódosításban rögzített beruházási hozzájárulást leszámítva) saját forrásból valósította meg, amelyért őt a vállalkozói díj és költségtérítés (a Szerződésmódosításban rögzített beruházási hozzájárulást leszámítva) Megrendelő részéről nem illette meg. A megépített és telepített távhővezeték és hőközpont és a Vállalkozó által beépített további berendezések a Távhőszolgáltató tulajdonát képezik.

A Távhőszolgáltató a távhőszolgáltatás vonatkozásában eltekintett csatlakozási díj érvényesítésétől.

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 távhővezeték és hőközpont saját költségén történő kiépítését, hogy a Felhasználó társasház legalább 15 (tizenöt) év időtartamra 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, épületrészenkénti díjszétosztásra vonatkozó távhőszolgáltatást kíván igénybe venni 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 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 Felhasználó érdekkörében felmerülő bármely okból megszűnik vagy megszüntetésre kerül az ÁKSZ kezdőnapját követő 15 (tizenöt) éven belül, úgy a Távhőszolgáltató a Felhasználóval szemben kártalanítási/kártérítési, illetve bánatpénz/kötbér igényt érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a kártalanítás/kártérítés összege megegyezik a beruházás igazolt bekerülési költségének a felmondási idő lejárta, illetve az ÁKSZ megszűnésének, megszüntetésének időpontja és az ÁKSZ kezdőnapját követő 15 (tizenöt) év közötti időszakra számított időarányos és értékcsökkentett összegével, amelynek pontos összege utólagosan, tételes elszámolás alapján kerül a Felek által kölcsönösen meghatározásra azzal, hogy annak összege nem haladhatja meg a nettó **40 000 000,- Ft, azaz negyvenmillió forint** összeget. Amennyiben a Felek a fizetendő kártalanítás/kártérítés összegében a tételes elszámolás során 15 (tizenöt) munkanapon belül megállapodni nem tudnak, úgy a jelen pontban meghatározott maximum összeg bánatpénz/kötbér címén jár.

Jelen pontban rögzített összegek nettó összegek és a kártalanítás/bánatpénz +ÁFA-val növelten fizetendő.

Tört időszak esetén Távhőszolgáltató az érintett napokra arányos összegre jogosult.

A beruházás igazolt bekerülési költsége alatt a távhővezeték és hőközpont megépítésének, illetve telepítésének igazolt költségei, továbbá a beruházás során felhasznált tárgyi eszközök és anyagok könyv szerinti értéke értendő.

A Távhőszolgáltató a jelen pontban tételesen meghatározott (és maximált) összegben felül további kártérítésre és egyéb jogcímen keletkező követelés érvényesítésére nem jogosult, kivéve az alábbi bontási és szállítási költségeket: a meghiúsult beruházás miatt szükségtelenné váló, Távhőszolgáltató tulajdonát képező, a távhőszolgáltatáshoz szükséges tárgyakat, 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 kártalanítási/kártérítési/bánatpénz/kötbér, illetve az elbontási és elszállítási költségek összegét annak meghatározása és a Távhőszolgáltató írásbeli felhívásának/számlájának átvételét követő 30 (harminc) napon belül, átutalással, egy összegben köteles megfizetni a Távhőszolgáltatónak a felhívásban/számlában megjelölt bankszámlaszámára.

2.4. A Felhasználó akként nyilatkozik, hogy a jelenlegi tervei szerint a tulajdonában lévő Felhasználási hely fő funkció szerint lakóépület (és kiegészítő jelleggel nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen értelemben „vegyes”) célú használatát a távhőszolgáltatás 15 éves ideje alatt fenn kívánja tartani és ezáltal minősül a Tszt. 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 a Vállalkozási Szerződés 2. sz. melléklete és 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 szerződés megkötése érdekében tárgyalásokat kezdeményeznek. A lakossági felhasználói státusz elvesztéséről történt távhőszolgáltatói tudomásszerzéstől 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 meghatározó befolyást gyakorol, így az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali 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. Amennyiben a Távhőszolgáltató olyan energiahatékonysági projektet hajt végre a hőellátó rendszeren vagy a felhasználói rendszeren, végponton, amely révén a Felhasználó fogyasztása éves szinten, energia auditor segítségével kimutatható mértékben csökken, akkor az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény szerint meghatározott energiahatékonysági kötelezettségi rendszer szerint elszámolható, az energiahatékonysági projektekhez (megtakarításhoz) köthető vagyoni értékű jog a Távhőszolgáltatónál keletkezik meg, azt a Távhőszolgáltató szabadon értékesítheti bármely kötelezett felé.

3.3. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

3.4. A Felhasználási hely tulajdoni lapja 1. számú mellékletként kerül csatolásra. A Felhasználó képviselője a megállapodás aláírásával egyben nyilatkozik, hogy a Felhasználó vonatkozásában képviseleti jogosultsággal és jelen megállapodás megkötésére szabályszerű felhatalmazással rendelkezik, melyre vonatkozó közgyűlési határozatot tartalmazó jegyzőkönyv jelen megállapodás a 2. számú mellékletét képezi.

3.5. A Felhasználó jogosult a jelen megállapodást a társasház mindenkori tulajdonosai részére nyilvánosságra hozni.

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: Tulajdoni lap másolatban
2. számú melléklet: Jegyzőkönyv a Társasház 2024. március 13. napi alakuló közgyűléséről (másolatban)

Budapest, 2024. *CG. 12.*

Budapest, 2024. *CG. 12.*

Felhasználó
Társasház Budapest, X. Zágrábi u. 8.
(Balance Garden Társasház)

képviselőként:
V+E Ház Kft.
közös képviselő

Varga Erzsébet Csilla
ügyvezető

Távhitelintézmény
IKM Nonprofit Zrt.

Balog Róbert
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató és
Szabó István
számviteli és adózási főosztályvezető



jegyzet



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/184820/2024

2024.05.02

BUDAPEST X.KER.

Szektor: 96

Belterület 38315/109 helyrajzi szám

1107 BUDAPEST X.KER. Zágrábi utca 9.

Széljegy: 60394/ 2024.02.26

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, GYSEV CARGO ZRT. 9400 SOPRON Mátyás Király utca 19.

Széljegy: 60409/ 2024.02.26

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, GYSEV ZRT. 9400 SOPRON Mátyás Király utca 19.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 11210 (m2) törölő határozat: 3982/3/2018/18.07.18
Földrészlet területe változás előtt: 11210 (m2) törölő határozat: 602200/2/2022/22.03.29
Földrészlet területe változás előtt: 11210 (m2) törölő határozat: 606314/1/2023/23.10.25
Földrészlet területe változás előtt: 11210 (m2) törölő határozat: 62933/1/2024/24.02.19

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar transzformátor állomás 0 1.1210 0.00

1. bejegyző határozat: 64444/1/2013/13.03.08 törölő határozat: 129673/1/2023/23.07.18

Terheli a BUDAPEST X.KER. Belterület 38315/108 HRSZ-t illető Vízátvételési szolgalmi jog

2. bejegyző határozat: 64444/1/2013/13.03.08 törölő határozat: 129673/1/2023/23.07.18

Terheli a BUDAPEST X.KER. Belterület 38315/108 HRSZ-t illető Csatorna átvezetési szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 52933/1/2024/24.02.19

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 187127/2/2010/10.08.09

bejegyző határozat, érkezési idő: 72297/3/2003/02.07.31

törölő határozat: 187127/2/2010/10.08.09

jogcím: tulajdonba adás

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név:

cím:

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 49721/1/2020/20.02.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 187127/2/2010/10.08.09

törölő határozat: 49721/1/2020/20.02.04

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név:

cím:

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/184820/2024

2024.05.02

BUDAPEST X.KER.

Szektor: 96

Belterület 38315/109 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 149119/2/2021/21.08.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 49721/1/2020/23.02.04
törölő határozat: 149119/2/2021/21.08.13
jogcím: vétel 187127/2/2010/10.08.09
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név:
cím:
Jogosult adatváltozás.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 62933/1/2024/24.02.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 149119/2/2021/21.08.13
törölő határozat: 62933/1/2024/24.02.19
jogcím: adásvétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: I
cím: I

5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 62933/1/2024/24.02.19
jogcím: társasház alapítás
utalás: II /4.
jogállás: társasháztulajdon
név:
cím:
A tulajdonjogokat a 38315/109/A/1-648 hrsz-ú társasházi kérelmlapok tartalmazzák.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 77295/1/2024/24.04.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 62933/1/2024/24.02.19
törölő határozat: 77295/1/2024/24.04.03
jogcím: adásvétel 149119/2/2021/21.08.13
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név:
cím:

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 72297/3/2003/02.07.31
törölő határozat: 159825/3/2010/10.08.09
Elidegenítési és terhelési tilalom
15. éves időtartamra a 234014/1998(96.03.05) bejegyzés rangsorában.
jogosult:
név:
cím:

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/184820/2024

2024.05.02

BUDAPEST X. KER.

Szektor: 96

Belterület 38315/109 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72297/3/2003/02.07.31

- a T-69653. térrajz alapján megosztva a 38315/100. helyrajziszám a 38315/108-109. helyrajziszámokra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 149971/1/2004/03.12.29

törölő határozat: 103408/1/2008/08.04.14

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név:
cím

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 127885/2/2005/05.03.31

törölő határozat: 267333/1/2005/05.08.19

Végrehajtási jog 85 000 FT, azaz nyolcvanötezer FT főkövetelés és járulékal erejéig.
vh.286.V.1/2005.

jogosult:
név :
szül. :
a.név :
cím :

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 56938/1/2013/12.05.21

VezetékJog
2 m2 területre. 7103/30/2012.

jogosult:
név:
cím

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 141547/1/2022/22.08.15

VezetékJog
8 m2 nagyságú területre, engedélyszám:VB-215/2022.

jogosult:
név:
cím

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 116410/1/2023/23.06.16

törölő határozat: 116410/2/2023/23.07.31

Használat joga bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:
név:
cím

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/184820/2024
2024.05.02

BUDAPEST X.KER.

Szektor: 96

Belterület 38315/109 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 116961/1/2023/23.06.19

törölő határozat: 141939/1/2023/23.08.16

Elutasítás
társasház előzetes alapítás tényc.
jogosult:
név:
cím

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 141939/1/2023/23.08.16

törölő határozat: 62933/1/2024/24.02.19

Társasház előzetes alapítása
jogosult:
név:
cím

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 77295/1/2024/24.04.03

Önálló szöveges bejegyzés szervezeti és működési Szabályzat benyújtása.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

JEGYZŐKÖNYV

A Balance Garden Társasház

2024. március 13. napján 10:00 órakor tartott alakuló közgyűlésről

A BALANCE GARDEN TÁRSASHÁZ (székhely: Budapest, X. kerület 38315/109 hrsz. természetben a 1107 Budapest, Zágrábi utca 8.; a továbbiakban: „Társasház”) alakuló közgyűlési jegyzőkönyve:

Készült: 2024. március 13. napján a Balance Garden Társasház alakuló közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, X. kerület 38315/109 hrsz; természetben a 1107 Budapest, Zágrábi utca 8.

Jelen vannak:

Alapító

neve:

székhelye:

nyilvántartási száma:

nyilvántartásba vételi

határozat száma: H-KE-III-200/2021

adószáma:

törvényes

képviselésében eljár:

rendelkező igazgatósági tagok

ügyvezetője meghívottként

ügyvezetője meghívottként

megnyitotta a Közgyűlést, és egyúttal bejelentette, hogy a Közgyűlés összehívására a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (a továbbiakban: „Társasház tv.”) meghatározottak szerint került sor. Jelen Alakuló Közgyűlés a Társasház tv. 12. § (3) bekezdésének megfelelően a Társasház 2024. február 29. napján keletkezett Alapító Okiratának aláírásától számított 60 napon belül került megtartásra.

Alapító kijelenti, hogy a Budapest X. kerületi ingatlan-nyilvántartásban Budapest, X. kerület 38315/109 hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben az 1107 Budapest, Zágrábi utca 8. „felülvizsgálat alatt”) található, 11.210 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan földrészlet (a továbbiakban: „Ingatlan”) kizárólagos, 1/1 arányú bejegyzett tulajdonosa.

Az Alapító, mint építtető az Alapító Okirat elfogadásával az Ingatlanon a Társasház tv. 7. § (1) bekezdésében foglaltak alapján Társasházat alapított (az alapítási szándék alapító okiratba foglalása) és kérelmezte az a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az Ingatlanon összesen 298 (kettőszázkilencvennyolc) lakásból és egyéb, külön tulajdonként bejegyezhető nem lakás céljára szolgáló helyiségekből álló lakóépület kivitelezését vonatkozó jogerős használatbavételi engedély alapján.

Határozatok:

1. napirendi pont: az alakuló közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása

levezető elnöknek és jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolja önmagát, jegyzőkönyvvezetőnek a levezető elnöki és jegyzőkönyv hitelesítői tisztségek és a jegyzőkönyvvezetői tisztség vonatkozásában a kérdést szavazásra bocsátja. a szavazást

megelőzően ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

1/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal megválasztotta levezető elnöknek és jegyzőkönyv hitelesítőnek és 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 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

2/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal elfogadta a napirendi pontokat.”

3. napirendi pont: Szervezeti és Működési Szabályzat, az annak mellékletét képező 1. számú melléklet (A közös költség elemei és azok megoszlása), 2. számú melléklet (Adatkezelési tájékoztató), 3. számú melléklet (Házirend) és 4. számú melléklet (Tűzvédelmi Házirend) elfogadása

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a jelen jegyzőkönyv 1. számú mellékleteként csatolt társasházi Szervezeti és Működési Szabályzatának („SZMSZ”) és az annak mellékleteinek elfogadására. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

3/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal megszavazta, és a jelen jegyzőkönyv 1. számú mellékleteként csatolt társasházi Szervezeti és Működési Szabályzatának, az annak mellékletét képező 1. számú mellékletnek (A közös költség elemei és azok megoszlása), 2. számú mellékletnek (Adatkezelési tájékoztató), 3. számú mellékletnek (Házirend) és 4. számú mellékletnek (Tűzvédelmi Házirend) az elfogadását.”

4. 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 közgyűléséig 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 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

4/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 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.”

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

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a közös képviselő személyének megválasztására. Közös képviselőnek a V+E Ház Korlátolt Felelősségű Társaságot (1026 Budapest, Bimbó út 135. fszt. 1.; Cégjegyzékszám: 01-09-396492; Adószám: 27751974-2-41) javasolja határozatlan idejű megbízás keretében. A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a meghívó mellékleteként csatolt megbízási szerződés megkötésére. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

5/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal határozatlan időre megválasztotta közös képviselőnek a V+E Ház Korlátolt Felelősségű Társaságot (1026 Budapest, Bimbó út 135. fszt. 1.; Cégjegyzékszám: 01-09-396492; Adószám: 27751974-2-41). 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 kijelöli, megbízza és meghatalmazza a Társasház mindenkori számvizsgáló biztosát, illetve számvizsgáló bizottságának elnökét, hogy a közös képviselővel a közös képviseleti feladatok ellátására vonatkozó 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 havi díj összege 446.060.-/hó +ÁFA, a felek az üzemeltetési díjat minden év január 1. napjától a KSH által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex alapulvételével indexálják.”

6. napirendi pont: az üzemeltető megválasztása és a vonatkozó megbízási szerződés megkötése

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a társasház üzemeltető személyének megválasztására. Üzemeltetőnek a

javasolja 3 éves határozott időtartamra szóló megbízás keretében.

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 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

6/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal határozott 3 éves határozott időtartamra megválasztotta társasházüzemeltetőnek a

Az Alapító kijelöli, megbízza és

meghatalmazza a közös képviselőt, hogy szükség esetén a külön íven megszövegezett megbízási szerződést a Társasház képviseletében aláírja. Az Alapító elfogadja a közgyűlési meghívóhoz mellékelten csatolt és a társasház üzemeltető feladatok ellátására vonatkozó vállalkozási szerződést, amelyben az üzemeltetési feladatok ellátásáért fizetendő havidíj összege 2.459.461,- Ft/hó +ÁFA, a felek az üzemeltetési díjat minden év január 1. napjától a KSH által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex alapulvételével indexálják."

7. napirendi pont: fizetési számla nyitása és kezelése

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a Társasház nevére szóló törtéző forint fizetési számla közös képviselő általi nyitására. Javasolja továbbá, hogy a fizetési számla feletti önálló aláírási joggal egy személyben a V+E Ház Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője, Varga Erzsébet kerüljön megbízásra, mely történhet elektronikus és hagyományos papír alapon is. A Társasház bankszámlái feletti tulajdonosi jogot kizárólagosan

gyakorolhatja. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

7/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal elfogadta a javaslatot, és felhatalmazta a közös képviselőt, hogy az a Társasház nevére szóló forint fizetési számlát nyisson, továbbá, hogy a fenti fizetési számla vonatkozásában önálló aláírási joggal egy személyben a közös képviselő ügyvezetője, Varga Erzsébet személye kerüljön megbízásra, mely történhet elektronikus és hagyományos papír alapon is. A Társasház bankszámlái feletti tulajdonosi jogot kizárólagosan Varga Erzsébet gyakorolhatja.”

8. napirendi pont: a 2024. évi költségvetés elfogadása és a közös költség összegének megállapítása

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, a 2024. évre szóló költségvetés elfogadására, valamint a közös költség összegének 2024. évi árszinten számolt összegekben történő meghatározására. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

8/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal elfogadta a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött, a 2024. évre szóló költségvetést, valamint a közös költség összegét, mely 2024. évi árszinten számolva:

- lakások esetén: 384,- Ft/m²/hó összegben kerül meghatározásra.
- mélygarázs személygépkocsi-beállóhely esetén: 384,- Ft/m²/hó
- felszín, kültéri személygépkocsi-beállóhely esetén: 1.195,- Ft/ db /hó.
- kizárólagos kertek esetén: 74,- Ft/m²/hó

A 2024. évi közös költség az SZMSZ 1. sz. mellékletben felsorolt tevékenységek költségének fedezetére szolgál.

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 tulajdonosiársak a tulajdoni hányaduk arányában a sortartásos kezesség szabályjai szerint felelnek a Társasház tartozásainak kiegyenlítéséért.

A közös költséget a tulajdonostársak havonta előre esedékesen, a tárgyhó 15. 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 tárgyhó 15. napjáig a tulajdonostárs nem rendezi az esedékessé vált közös költséget, akkor a tárgyhó 16. napjától (késelelembe esés napja) a tartozás rendezésének napjáig utólagosan a mindenkori jegybanki alapkamat 7 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) késelelemmel 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. A fizetési felszólításokat ajánlott-tértivevényes küldeményként kell a tulajdonostárs részére annak a földhivatali nyilvántartásból a felszólítás kiküldése napján a TARNET rendszer útján lekért tulajdoni lapon bejegyzett lakcímeire megküldeni. A kézbesítési vélelem tekintetében a Tht. előírásai irányadóak. A kézbesítési vélelem tekintetében a Tht. előírásai irányadóak."

9. napirendi pont: a Társasház biztosításának megvitatása

A levezető elnök javaslatot terjeszt elő a Társasház teljes területére vonatkozó, 2023.12.01. kockázatviselési kezdetű, aznél kötött biztosítási szerződés (szerződésszám: 20824174) megkötésének megerősítésére. A kérdést szavazásra bocsátja. A szavazást megelőzően a levezető elnök ellenőrizte a közgyűlés határozatképességét és megállapította, hogy 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

9/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal jóváhagyólag megerősíti a Társasház teljes területére vonatkozó, 2023.12.01. kockázatviselési kezdetű, aznél kötött biztosítási szerződés megkötését (szerződésszám: 20824175).”

10. 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 10.000/10.000 tulajdoni hányad arányban a közgyűlés határozatképes.

Igen: 10.000/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

10/2024. [03.13.] számú határozat:

„Az Alapító 10.000/10.000 szavazati aránnyal elfogadta, hogy a Társasház egyes tulajdonostársai kötelesek az elektromos áram szolgáltatásra vonatkozó mérőórát a saját nevékre fradni és a vonatkozó szerződéseket a szolgáltatóval megkötni az ingatlanba történő birtokba lépést követő legkésőbb 15 napon belül. A Társasház az órák tulajdonostársak által történő átírásáig a közüzemi számlák és az ingatlanok aktuális fogyasztása alapján osztja szét az egyes albetétek között a vonatkozó díjat, amit a tulajdonosok

kötelesek a közös költséggel együtt megfizetni minden hónapban a Társasház bankszámlájára. Az egyes ingatlanok aktuális fogyasztásának leolvasására: távleolvasás útján minden hónap 1-én kerül sor. A Társasházban a fűtés és a melegvíz felmelegítés távfűtés útján biztosított; az elszámolás az adott tárgyhónapra vonatkozó fogyasztást követő második hónapban kerül elszámolásra a tulajdonosok felé, a fizetendő összegről Társasház képviseletében a fizetési értesítést tartalmazó előírást minden második hónap 5.napjáig elkészíti, amelyet a tulajdonosok kötelesek megfizetni a Társasház bankszámlájára. Az elszámolt fogyasztások az alábbiak: víz (m3); melegvíz felmelegítési díja, fűtés díj, távhő alapdíj (havonta)."

Melléletek:

- 1. számú melléklet: Szervezeti és Működési Szabályzata (SZMSZ) és a társasházi SZMSZ 1. számú melléklete (Közös költségbe tartozó költségnemek), a társasházi SZMSZ 2. számú melléklete (Adatkezelési tájékoztató), a társasházi SZMSZ 3. számú melléklete (Házirend), a társasházi SZMSZ 4. számú melléklete (Tűzvédelmi Házirend)
- 2. számú melléklet: Társasház 2024. 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.”

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

meghívott

Varga Erzsébet ügyvezető
V+E Ház Kft.
meghívott

A lakások(+ hozzátartozó erkélyek, teraszok), tárolók, üzlet, gépjármű beállók, felszíni parkolók tulajdonosai és kizárólagos kert használói által fizetendő költségek:

Közös költség megosztása

	lakásra,tárolóra, üzletre eső rész	gépkocsi beállókra eső rész	külszíni beállóra eső rész	kizárólagos kert használóra eső rész
1. Bankköltség	82%	17%	1%	
2. Tárgyi és fogyóeszközök	82%	17%	1%	
3. Lakástakarék pénztári megtakarítás	82%	17%	1%	
4. Felújítási alap képzése	82%	17%	1%	
5. Épületbiztosítás	82%	17%	1%	
6. Ügyvédi és jogi eljárási költségek	82%	17%	1%	
7. Számvizsgálói díjak	82%	17%	1%	
8. Közös képviselő, társasházkezelő díjazása	82%	17%	1%	
9. Tűzoltó eszközök karbantartása, pótlása	82%	18%		
10. Épület gépészetének karbantartása, javítása, felújítása	82%	18%		
11. Épület elektromos rendszerének karbantartása, javítása, felújítása	82%	18%		
12. Épületfelügyelet karbantartása	82%	17%	1%	
13. Gondnoki felügyelet	82%	16%	1%	1%
14. Felvonó mentési ügyelet, karbantartás és javítás	82%	18%		
15. Felvonó felülvizsgálat, főfelülvizsgálat	82%	18%		
16. A társasházi elektromos áram díja	82%	17%	1%	
17. Tűzjelző és átjelző rendszer karbantartás és javítás	82%	18%		
18. Posta, nyomtatvány, adminisztrációs költség	82%	17%	1%	
19. Biztonsági világítás	82%	18%		
20. A társasházi vízfogyasztás és csatorna díja	82%	16%	1%	1%
21. Szemétszállítási díj, kukamozgatás	82%	18%		
22. Egyéb karbantartás, javítás, hibaelhárítás, kéresemények ráfordításai	82%	17%	1%	

2. Kizárólag a lakások és tárolók tulajdonosai által fizetendő további költségek tulajdoni hányad alapján

1. Közös terek (előterek) fűtése
2. Távfelolvasó rendszer

3. Kizárólag a gépjármű beállók tulajdonosai által fizetendő további költségek az általuk kizárólagosan használt beálló tulajdoni hányada alapján

1. CD érzékelő karbantartása
2. Garázsbeálló működtetés, karbantartás és javítás
3. Garázs olajfogók tisztítása
4. Garáztakarítás

4. Kizárólag a külszíni gépjármű beállók tulajdonosai által fizetendő további költségek az általuk kizárólagosan használt beálló darabszáma után

1. Beállók helyek takarítása

5. Kizárólagos kert használói által fizetendő

1. Kert gondozása

Balance Garden Társasház

2024. évi költségvetési terv

Bevételek:					
Megnevezés:	Lakások, teraszok, tárolók, iroda 384.-/m2/hó	Gépkocsi beállók 384.-/m2/hó	Felszíni parkoló 1.195.-/db/hó	Kizárólagos kert használói: 74.-/m2/hó	Összesen
Havonta:	5 607 780 Ft	1 284 356 Ft	50 190 Ft	24 743 Ft	6 967 069 Ft
2024. év	67 293 355 Ft	15 412 275 Ft	602 280 Ft	296 921 Ft	83 604 830 Ft

Kiadások:					
Megnevezés:	Lakások, tárolók, üzlet	Gépkocsi beállók	Felszíni parkoló	Kizárólagos kert	Összesen
Közös képviselő	5 468 112 Ft	1 258 214 Ft	64 008 Ft	7 620 Ft	6 797 954 Ft
ÜZEMELTETÉS: Gondnok; takarítás; kertészet; épületgépészeti karbantartás; gépészeti távfelügyelet; elektromos karbantartás (RWA, erősáram, kaputelefon); garázkapuk, sorompók és kerti kapuk karbantartása; öntöző rendszer karbantartás					
Összesen - BAYER-MESTER	30 347 647 Ft	6 578 019 Ft	282 267 Ft	274 259 Ft	37 482 192 Ft

Lift működés	1 668 098 Ft	366 168 Ft	- Ft	- Ft	2 034 266 Ft
Lift karbantartás ellenőrzése	132 991 Ft	29 193 Ft	- Ft	- Ft	162 184 Ft
Szemétdíj	5 494 693 Ft	1 206 152 Ft	- Ft	- Ft	6 700 845 Ft
Közös villany	8 997 696 Ft	1 865 376 Ft	109 728 Ft	- Ft	10 972 800 Ft
Közös víz locsolás	1 024 988 Ft	199 998 Ft	12 500 Ft	12 500 Ft	1 249 985 Ft
Közös víz/csatorna	327 991 Ft	67 998 Ft	4 000 Ft	- Ft	399 989 Ft
Közös fűtés	299 999 Ft	- Ft	- Ft	- Ft	299 999 Ft
Biztosítás	4 505 490 Ft	934 065 Ft	54 945 Ft	- Ft	5 494 500 Ft
Bankszámla	224 942 Ft	46 634 Ft	2 743 Ft	- Ft	274 320 Ft
Távleolvasás	1 113 617 Ft	- Ft	- Ft	- Ft	1 113 617 Ft
CO rendszer karbantartás	- Ft	521 711 Ft	- Ft	- Ft	521 711 Ft
Épületautomatika rendszer	1 332 996 Ft	292 609 Ft	- Ft	- Ft	1 625 605 Ft
Elektromos karbantartás	683 158 Ft	149 962 Ft	- Ft	- Ft	833 120 Ft
Tűzjelző karbantartás	1 332 996 Ft	292 609 Ft	- Ft	- Ft	1 625 605 Ft
Tűzvédelem	3 784 331 Ft	830 707 Ft	- Ft	- Ft	4 615 038 Ft
Tűz átjelzés	303 672 Ft	66 660 Ft	- Ft	- Ft	370 332 Ft
Hulladék olaj elszállítása	- Ft	246 888 Ft	27 432 Ft	- Ft	274 320 Ft
Garázsajtó alkatrész	- Ft	359 990 Ft	39 999 Ft	- Ft	399 989 Ft
Általános karbantartás, fogyó eszközök	249 936 Ft	51 816 Ft	3 048 Ft	- Ft	304 800 Ft
Társasházi költségek	30 923 987 Ft	6 803 181 Ft	183 916 Ft	12 500 Ft	37 923 584 Ft
Összes évi kiadás	66 739 746 Ft	14 639 415 Ft	530 191 Ft	294 378 Ft	82 203 731 Ft