

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Sibrik Miklós út 73-83., Gyalog utca 4-10., Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház
támogatásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83., Gyalog utca 4-10., Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház (a továbbiakban: Társasház) közös képviselője, a T Constructive Management Kft. ügyvezetője, Tuza Tamás kérelmet nyújtott be a Társasház víznyomó-fővezetékei korszerűsítésének támogatására (az előterjesztés 2. melléklete). A Társasházban a 2024. évben elkezdődött a vízhálózat korszerűsítése az elszívárgások megszüntetése érdekében. A korszerűsítés részeként a már elvégzett javítási munkálatok okán sikerült a Társasháznak jelentős mértékű megtakarítást elérni. A 2024. évben megkezdett fejlesztések folytatása érdekében szükségesek a további munkálatok, melyek célja a jelenlegi hálózati fogyasztás mérhetővé tétele legalább tömbönként. Ennek célja, hogy beazonosítható legyen a vízfolyás helye, továbbá a későbbiek során új nyomvonal és bekötővezeték létesítésével megtörténhessék valamennyi lakás mért hálózatba kapcsolása.

A társasházi ingatlanban rendszeresek a csőtörések és a vízfolyásból eredő károk. A Társasház pénzügyi helyzetére való tekintettel javaslom, hogy Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 3 000 000 Ft összegű egyszeri felhalmozási célú támogatást nyújtson a Társasház részére a vízvezetékrendszer korszerűsítésével kapcsolatos költségek fedezetére.

Tekintettel arra, hogy a 2025. évi költségvetési tárgyalások során létrejött megállapodás szerint a Képviselő-testület általános tartalékából a Képviselő-testület tagjai 3-3 millió Ft felhasználására saját képviselői kezdeményezéssel tehetnek javaslatot, a támogatást 3 000 000 Ft összegben a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 12. melléklet 4. sora (Képviselő-testület általános tartaléka) terhére javaslom biztosítani.

II. Hatásvizsgálat

A Társasház víznyomó-fővezetékeinek korszerűsítése, a vízvezeték-hálózat javítása a csőtörések megszűnését, egyenletesebb víznyomást, a lerakódásmentes vezeték a dugulások számának csökkenését eredményezi. A vízvezetékrendszer fejlesztésével biztosítható, hogy a jó minőségű ivóvíz fenntartható módon folyamatosan rendelkezésre álljon.

III. A végrehajtás feltételei

Az Önkormányzat támogatási szerződés keretében, utólagos elszámolás mellett biztosítja a támogatást a Társasház részére. A támogatási szerződés megkötését követően a munkálatok megszervezése, valamint a műszaki átadás-átvétel lebonyolítása a Társasház feladata, amelyhez kapcsolódóan köteles az Önkormányzat részére a támogatás elszámolásához benyújtani a munkálatok szakszerű elvégzését igazoló számlákat.

A felhalmozási célú támogatás fedezete a költségvetési rendelet 12. melléklet 4. során (Képviselő-testület általános tartaléka) rendelkezésre áll.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2025. szeptember „ 12. ”



Kovács Róbert

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (IX. 18.) határozata

**a Sibrik Miklós út 73-83., Gyalog utca 4-10., Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház
felhalmozási célú támogatásáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83., Gyalog utca 4-10., Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház (székhelye: 1108 Budapest X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83., Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9., adószáma: 28936349-1-42, bankszámlaszáma: OTP Bank 11710002-20164155-00000000; közös képviselő: T Constructive Management Kft., székhelye: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. fsz. 1., adószáma: 13834894-2-42, cégjegyzékszáma: 01-09-875739, képviseletre jogosult: Tuza Tamás ügyvezető) részére 3 000 000 Ft összegű felhalmozási célú támogatást nyújt a Sibrik Társasház vízvezetékrendszerének felújítására a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 12. melléklet 4. sora (Képviselő-testület általános tartaléka) terhére.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti támogatási szerződés megkötésére, továbbá felkéri az előirányzat-átcsoportosítás végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a Koordinációs és Jogi Főosztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

KÉRELEM

Tisztelt Kovács Róbert Úr,

Alulírott Tuza Tamás ügyvezető (T Constructive Management Kft, 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Adsz.:13834894-2-42 cg.:01-09-875739) mint a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház közös képviselője, kérem, hogy az alábbi pályázó részére 3millió forint összegű vissza nem térítendő támogatás folyósításáról szíveskedjen intézkedni.

A pályázó adatai:

Név: 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház

Cím: 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9.

Bankszámlaszám: OTP Bank 11710002-20164155-00000000

Adószám: 28936349-1-42

Kapcsolattartási cím: T Constructive Management Kft 1071 Budapest, Dózsa György út 62. 3/13.

2025-03-26 napi közgyűlés az alábbi határozatot hozta a karbantartási munkálatok folytatására. **Mely alapján kérjük, hogy a maximálisan folyósítható 3 millió forint támogatási összeget szíveskedjenek kiutalni a képviselői támogatási keret terhére, az elfogadott tervszerű karbantartási munkálatok támogatásaként.** Amennyiben Kovács Róbert Képviselő Úr által előre jelzett 3millió forint lehívható keretösszeg változott, úgy kérem szíves tájékoztatását a támogatás pontos mértékéről, megküldeni szíveskedjen.

Fenti közgyűlése előtt a közösképviseelő elmondja, hogy 2024-ben a már elvégzett vízkorszerűsítési és javítási munkálatok okán sikerült milliós megtakarítást elérni a méretlenül elfolyt víz és az arra jutó csatornadíj kapcsán. Legalább 10 helyen mért be és számolt fel jelentős csőtörést a képviselő, melynek eredményeként majd ezer köbméter vízvesztéssel sikerült lokalizálnunk.

2025-ben továbbra is a társasház víz fővezetéke még „ismeretlen” szakaszainak kontrollált módon mérhetővé tétele a fő feladat. Ennek okán a közösképviseelő részletesen ismerteti a 2025-ben tervezett felújítási munkálatok műszaki és fizikai megvalósításának feltételeit, helyét, várható idejét és költségeit. Tájékoztatja a tulajdonosokat a szükséges csatorna nyomvonal átépítésről, valamint a közvilágítás rendbetételéről és mindezek várható költségvetéséről.

A közös képviselő kéri az érintett területeken a tulajdonosokat, hogy a földmunkák és árokásások, víz vagy csatorna nyomvonalak felásása, létesítése, vízóra akna építése, munkagödrök létesítése okán fokozottan figyelemmel közlekedjenek és parkoljanak az érintett területeken.

A közös képviselő kéri, hogy a tulajdonosok legyenek együttműködőek a saját ingatlanjukat is érintő víz bekötések, csatorna és közmű csatlakozások nyomvonal feltárásánál és cseréjénél! Erről előzetesen tájékoztatást fognak kapni, amennyiben érinti lakásukat a munkavégzés. A munkavégzéshez szükséges az egyes zárt területeken/telkeken is feltérképezési, illetve föld kiemelési munkákat folytatni, melyről szintén egyeztetni fogunk előre!

A közgyűlésre kiküldött és jóváhagyott előzetes árajánlatot csatoljuk jelen levelünkhöz.

2025/03/26/12. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés úgy dönt, hogy a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház a (3.Sz. Mellékletként csatolt) 2025. Évi Költségvetési Tervet elfogadja, (TCM KFT képviseletében) Tuza Tamás (ügyvezető) közös képviselőt felhatalmazza a tervezet alapján történő gazdálkodásra, a szükséges

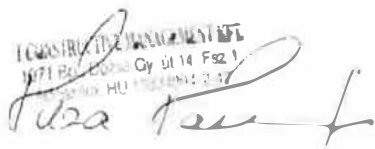
karbantartások, felújítások bonyolítására, a szükséges kiviteli szerződések aláírására. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

A társasház közössége fentiek ismeretében úgy döntött, hogy 2025-ben folytatja a fejlesztéseket a telepen. 2025-ben ennek második üteme, a jelenlegi hálózati fogyasztás mérhetővé tétele legalább tömbönként, hogy beazonosítható legyen a vízfolyás helye. Később pedig valamennyi lakás mért hálózatba kapcsolása új nyomvonal és bekötő vezeték létesítésével, legalább IV ütemben. Erre nyújtjuk be támogatási kérelmünket és kérjük annak elbírálását.

Csatolom a munkálatokra vonatkozó közgyűlés által elfogadott árajánlatot is.

Budapest, 2025-08-12

Tisztelettel





BUDAPEST, 2025-03-06

TÁRGY: Ajánlat Csatorna és víznyomvonal átépítésre, villamos hálózat korszerűsítésére

Tisztelt Tulajdonosok!

Köszönettel fogadtuk felkérésüket, amely a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház víznyomó fővezetékének korszerűsítése kapcsán történt.

A társasházban 2024. évben elkezdődött a vízhálózat elszívárgásának rendbe tétele. Legalább 9 helyen került feltárássra jelentős mértékű csőtörés. Ezeket rendre elhárítottuk. Kicseréltük az elzáró csapokat a Gyalog utcai házsornál, így ezek jelentős mértékű szivárgása is megszűnt a talajban. Felszereltük az épülettömbökhöz a főmérő órákat, melyek az esetleges újabb szivárgásokat jelenleg jelzik. A mérők felszerelése után kijavítottunk minden szivárgást a teljes Sibrik utcai A-F épülettömböknél.

2025. januárban felszereltük néhány köztéri világítótestet. Melyekhez hasonló világítást kívánunk kialakítani a teljes telepen közvilágításként, a jelenlegi „életveszélyes” berendezéseket és kötések felszámolva. A jelenleg alkalmazott vezetékek és lámpatestek alkalmatlanok köztéri hálózatba való visszakötésre, vagy kizárólag a meghibásodott lámpák cseréjére, a nem UV álló vezetékek, kötések és elektromos kapcsolatok műanyag részei, teljesen elporladtak az UV sugárzás következtében és tűz, valamint balesetveszélyes lenne újra hálózatba kapcsolni őket.

1. A SZVB egyetértésével, 2025. évben szeretnénk elkezdni a lakás főelzárók és a csillagpontosan kiépített mérési pontok kihelyezését a külső vízaknába. 1-2-3 (A,B,C,D) épülettömböknél. Az érintett szakaszokon a lakások külön-külön nyomóágon létesített, víz mellékmérő óra helyet kapnak a külső aknába kihelyezett lakás főelzáróval, ahová a jelenlegi vízmérő hitelességének lejáratát követően az új lakás mérő felszerelésre kerülhet. A kivitelezés tervezett költségkerete 9.000.000Ft, mely megtakarítás kigazdálkodható a ház költségvetéséből.

2. B-C épülettömb között szükséges teljesen új csatornagerincet kiépíteni, a járdába mert a jelenlegi visszafele lejt. Ebbe be kell kötni valamennyi ingatlan csatlakozását. A kivitelezés tervezett költségkerete, a helyreállítási munkálatokkal együtt 6.200.000Ft, mely megtakarítás kigazdálkodható a ház költségvetéséből.

3. A G,H,I,J,K,L,M,N épülettömbök közötti víz főgerinc szakaszolása beton vízakná építése 6db helyen. Beton főelzáró akná építése talajba, melyre szakaszoló elzárók kerülnek beépítésre, hasonlóan a tavaly elvégzett munkákhoz, azzal a különbséggel, hogy itt előbb az aknákat is meg kell építeni. Tervezett költségkerete 10.000.000Ft, mely megtakarítás kigazdálkodható a ház költségvetéséből.

4. Szükséges közvilágítások, lámpatestek, konzolok cseréje, újra kábelezése szilikon vezetékekkel, kismegszakítók cseréje, kötődobozok cseréje a teljes területen. Tervezett költségkerete kb. 1.500.000Ft, mely megtakarítás kigazdálkodható a ház költségvetéséből.

A fenti munkálatok elvégzésére és a helyreállítási munkák költségére, cégünk a fenti előzetes anyag és munkadíj becsléseket készítette. Ezen átalányáron cégünk vállalja a szükséges munkálatok megszervezését és folyamatos megvalósítását 2025 nyár – (legkésőbb 2026 tavasz) folyamán, amennyiben a tavaszi közgyűlés támogatja a munkák elvégzését, a megvalósításhoz szükséges szakképzett munkaerőt biztosítani tudjuk.

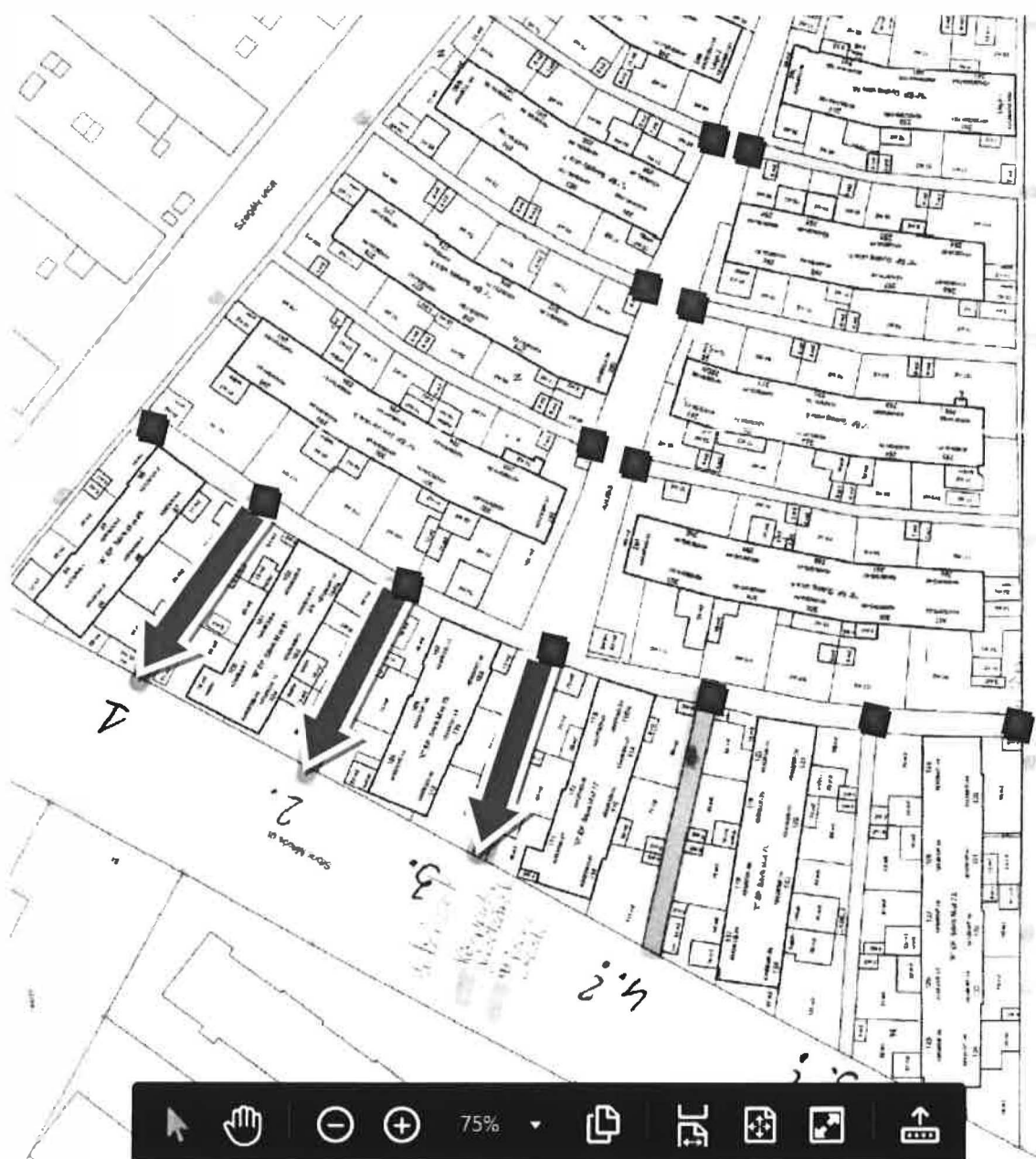
Az ajánlat 60 napig érvényes.

Az elvégzett munkára 3 év teljeskörű garanciát vállalunk.

Tisztelettel



A MŰSZAKI BEJÁRÁS ALAPJÁN A FELÚJÍTÁSSAL ÉRINTETT SZAKASZOK



2025. ÉVI KÖLTSÉGVETÉS

1108 Budapest, Sibrik M. út 75-83, Szegély utca 1-11, Gyalog utca 2-10. TÁRSASHÁZ

		TÉTELEK	2025. TERV	2024. TÉNY	ELTÉRÉS			
NYITÓ		Pénztár	-	-	-			
		Felújítási számla OTP 11710002-20167897-00000000	-	-	-			
		Lekötött Bankbetét OTP 11710002-20164155-00000000	-	1 004 425	1 004 425			
		Üzemeltetési számla OTP 11710002-20164155-00000000	15 058 054	6 049 366	9 008 688			
		Összesen	15 058 054	7 053 791	8 004 263			
		Közös költség befizetés 160Ft/m2/hó 01-12 hóra	10 619 520	10 982 054	-	362 534		
		Felújítási alap befizetés 100Ft/m2/hó 01-12 hóra	6 637 200	5 584 878	-	1 052 322		
		Közös Költség hátralék beszedése	488 153	1 440 874	-	952 721		
		Utólagos Beépítésekre többelhasználati díj 160Ft/m2/hó 01-12 hóra	1 359 360	1 196 460	-	162 900		
		Továbbhárított postaköltség	50 000	20 175	-	29 825		
		Továbbhárított fizetési felszólítások költsége	50 000	47 771	-	2 229		
		Vízdíj lakóktól	-	-	-	-		
		Összesen	19 204 233	19 272 212	-	67 979		
		Banki kamat	20	18	-	2		
		Onkormányzati vissza nem térítendő támogatás	-	3 800 000	-	3 800 000		
		Biztosítási kárterítés	-	2 160 134	-	2 160 134		
		Összesen	20	5 960 152	-	5 960 132		
		Mindösszesen	19 204 253	25 232 364	-	6 028 111		
	KIADÁSOK	ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG	KÖZMŰDÍJ	Vízdíj	600 000	735 853	-	135 853
				Szennyvíz elvezetési díj	700 000	1 099 784	-	399 784
Csalomadij hátralék (VH alatt)				-	940 050	-	940 050	
Villany				300 000	736 122	-	436 122	
Összesen				1 600 000	3 511 809	-	1 911 809	
KARBANTARTÁSOK			Vízvezeték javítása, vízhalózat karbantartása II. Ütem. (mellékmerők ki	9 000 000	1 386 487	-	7 613 513	
			Csalomahálózat javítása	6 200 000	918 604	-	5 281 396	
			Dugulás elhárítás, csőtörések, vízvezeték jav. Ideiglenes jav. ?	1 000 000	1 425 107	-	425 107	
			Tervezésű jav. 2024/02/05/09 sz. hat. I. Ütem.	-	4 942 332	-	4 942 332	
			Vízakna építés G,H,I,J,K,L,M,N épületeknél elzáró és főmérésítés	10 000 000	-	-	10 000 000	
			Villanyszereles	1 500 000	-	-	1 500 000	
			Összesen	27 700 000	8 672 530	-	19 027 470	
			Vízorák Távleolvasása	250 000	189 547	-	60 453	
			Közös képviseleti díj (158 039Ft/hó)	1 896 468	2 667 000	-	98 688	
			Könyvelési díj (72 435Ft/hó)	869 220	-	-	-	
			Banki költség	150 000	139 034	-	10 966	
			Biztosítási díj	-	1 781 844	-	1 781 844	
		Összesen	3 165 688	4 777 425	-	1 611 737		
		Terembérlés	25 000	83 250	-	58 250		
		Fizetési felszólítás ksg.	30 000	5 715	-	24 285		
Téves befizetés visszautalása		-	26 034	-	26 034			
Csekkgyártás ksg.		10 000	-	-	10 000			
Ügyvédi díj, többlet munkadíj (FMH, VH eljáráshoz) földhivatali bejegyzések		110 000	-	-	110 000			
Végrehajtói díj		-	31 797	-	31 797			
Késedelmi kamat		-	1 480	-	1 480			
Postaköltség		80 000	78 691	-	1 309			
ProfilMultiház könyvelő szoftver licenszedija		135 000	-	-	135 000			
Ügyviteli alapanyagok 2024. hátraléka és 2025. évre		101 600	-	-	101 600			
SZJA bevallás elkészítése 2024. adóévre	31 750	31 750	-	-				
Fénymásolás	20 000	7 620	-	12 380				
Összesen	543 350	268 337	-	277 013				
	Mindösszesen	33 009 038	17 228 101	-	15 780 937			

2025. Tervezett Záró Pü. Eredménye

	NYITÓ	ZÁRÓ	EREDMÉNY
Pénztár	- Ft	- Ft	- Ft
Felújítási számla OTP 11710002-20167897-00000000	- Ft	- Ft	- Ft
Lekötött Bankbetét OTP 11710002-20164155-00000000	- Ft	- Ft	- Ft
Üzemeltetési számla OTP 11710002-20164155-00000000	15 058 054 Ft	1 253 269 Ft	- 13 804 785 Ft
	15 058 054 Ft	1 253 269 Ft	- 13 804 785 Ft

Budapest, 2025. március 4.



Tuza Tamás
Közös Képviselő

BESZÁMOLÓ KÖZGYŰLÉS JEGYZŐKÖNYVE

A megismételt közgyűlés időpontja: 2025-03-26 (Szerda) 17:45 óra

Helyszíne: Zrínyi Miklós Gimnázium és Szakközépiskola, Budapest, X. kerület, Mádi utca 173.

- 1. Leveletőelnök megválasztása. A jegyzőkönyvet vezető személy és a két hitelesítő tulajdonostárs megválasztása. Közgyűlés szavazóképeségének megállapítása, a csatolt jelenléti ív alapján. Napirend elfogadása. Határozathozatal.**

A közös képviselő megállapítja, hogy a rendes közgyűlés nem volt határozatképes, tekintettel arra, hogy a közgyűlés megnyitásakor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik 1.911/10.000Th arányban voltak jelen, mely tényt aláírásukkal igazolták a csatolt jelenléti íven. Ezért a megismételt közgyűlés az alábbi napirenddel került megtartásra.

Leveletőelnök megállapítja a közgyűlés határozatképességét. A jelenléti változatlan.

2025/03/26/01. Sz. határozat alapján (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Leveletőelnöke Tuza Tamás. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Leveletőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenléti változatlan.

2025/03/26/02. Sz. határozat alapján (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Jegyzőkönyvvezetője Tuza Tamás. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Leveletőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenléti változatlan.

2025/03/26/03. Sz. határozat alapján (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Jegyzőkönyv hitelesítője Kun Ádám. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Leveletőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenléti változatlan.

2025/03/26/04. Sz. határozat alapján (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Jegyzőkönyv hitelesítője Juhász Tamás. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Leveletőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenléti változatlan.

2025/03/26/05. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat elfogadja, valamennyi határozati javaslat kérdésében, szavazással döntést kíván hozni. A meghirdetett napirend sorrendjén nem kíván változtatni. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja

- 2. Az illetékes ingatlanügyi hatóság részére bejegyzési engedély megadása közös képviselő kötelező nyilvántartásba vételnek bejegyzéséhez a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D §§. szerint.**

Leveletőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenléti változatlan.

2025/03/26/06. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés ismételtén rögzíti azt a tényt, hogy a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegegy utca 3-9. Sibrik Társasház (Hrsz.: 42428/3 Nyilvántartó hivatal: Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály) a továbbiakban „Társasház” a 5.2024.01.08. számú határozatában, határozatlan időre 2024. 01. 09. napjától határozatlan időre, megbízási szerződés keretében közös képviselővé választotta T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot /székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó, adószám: 13834894-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-875739, cégkapu: 13834894#cegkapu, elektronikus levélcím: info@tcmkft.hu, telefonos elérhetőség: +36702004642, ügyvezető: Tuza Tamás (lakcíme: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó)/. Erre tekintettel a közgyűlés feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő, a T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság /székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó, adószám: 13834894-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-875739, cégkapu: 13834894#cegkapu, elektronikus levélcím: info@tcmkft.hu, telefonos elérhetőség: +36702004642, ügyvezető: Tuza Tamás (lakcíme: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó)/ közös képviselői tisztség keletkezésének tényét az illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan nyilvántartásba, a társasház törzslapjára, az alábbi tartalommal bejegyezze:

Tuza Tamás
Leveletőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kun Ádám
Hitelesítő

Juhász Tamás
Hitelesítő

1. A társasház közösség neve: 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély 3-4
Sibrik Társasház
2. A közösség képviseletet ellátó közös képviselő adatai: T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Adószám: 13834894-2-42, Cégjegyzékszám: 01-09-875739, képviseletében eljár: Tuza Tamás ügyvezető)
3. A közösség ügyintézését ellátó közös képviselő székhelye: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. I. ajtó
4. A közös képviselő 2024.01.09. napjától látja el tisztségét, határozatlan időre.
5. Közös képviselő telefonszáma: +3670 2004642
6. Közös képviselő elektronikus levelezési címe: info@tcmkft.hu vagy cégkapu: 13834894#cegkapu

A közgyűlés jelen határozattal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D. §§ rendelkezései alapján az ingatlan -nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos kérelmet, az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa és ennek érdekében jogi képviselőt bízson és hatalmazzon meg.

Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

3. **Közgyűlési döntés a 2024. Évi Gazdasági Beszámoló elfogadásáról, Felmentvény megadása, Közös képviselő felhatalmazása, a beszámoló letétbe helyezésére.**
Az illetékes ingatlanügyi hatóság részére bejegyzési engedély megadása számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtásának bejegyzéséhez a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D §§. szerint.
Határozathozatal.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenlét változatlan.

2025/03/26/07. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000 Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett a közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház, (2.Sz. mellékletként csatolva) 2024. Évi Gazdasági Beszámolóját, a közös képviselő 2024. évi ügykezelői tevékenységét jóváhagyja.

Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenlét változatlan.

2025/03/26/08. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000 Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett a közgyűlés jelen határozatában feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul ahhoz, hogy a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő, a T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. I. ajtó, adószám: 13834894-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-875739, cégkapu: 13834894#cegkapu, elektronikus levélcím: info@tcmkft.hu, telefonos elérhetőség: +36702004642, ügyvezető: Tuza Tamás (lakcíme: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. I. ajtó)/a társasház 2025/03/26/07 számú közgyűlési határozattal elfogadott számviteli szabályok szerinti 2024. Évi Gazdasági Beszámolóját az ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa, a számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtása tényének az ingatlanügyi hatóság által a Társasház törzslapjára történő bejegyzés érdekében; mindemelett a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő a 2025/03/26/07 számú közgyűlési határozattal elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtása tényét, a jelen okiratban meghatározott tartalom alapján az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba, a Társasház törzslapjára bejegyeztesse.

A közgyűlés jelen határozattal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D. §§ rendelkezései alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos kérelmet az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa és ennek érdekében jogi képviselőt bízson és hatalmazzon meg.

Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

4. **2025. Évi Költségvetési Terv elfogadása, Közös költség és felújítási alap mértékének meghatározása.**
Határozathozatal.

A közös képviselő a tulajdonosok kérdésére válaszként: ismételtén rögzíteni kívánjuk, hogy azon tulajdonosok, akik a lakásuk tulajdoni lapja (alapító okiratban szerepeltetett) szerinti mértéket meghaladó alapterületet használnak az osztatlan közös tulajdonból, arra építettek, garázst, lakóingatlan vagy fedett tárolót, télikertet és ennek alapterülete után nem fizetnek közös költséget jelentősen és lényegesen sértik azon ingatlan tulajdonosok érdekét, akik ezután a részek után már jelenleg is megfizetik kötelezettségeiket!

Ezért a közös képviselet ismételtén jelzi, hogy lehet már jövőre, de legkésőbb 2027-ben meg fog kezdődni az ingatlanok hivatalos felmérése és egy új alapító okirat elkészítésének előkészületei.

 Tuza Tamás Levezetőelnök Jegyzőkönyvvezető	 Kun Ádám Hitelesítő	 Juhász Tamás Hitelesítő
---	---	---

Amennyiben a felméréskor megállapításra kerül, hogy az érintett tulajdonos olyan területeket használ, épített be, amelyre engedéllyel nem rendelkezett és ezek után többlet használati díjat sem fizet, bizonyosan nagy összegű végrehajtható díjelőírásra számíthat, (évekre visszamenőleg), melyet a képviselőt be is fog hajtani a mulasztással érintett tulajdonosoktól!

Ezért a KÖZÖS KÉPVISELET ismételtlen kéri, hogy aki eddig nem jelentette be, de van neki ilyen ingatlanrésze az tegye meg, hogy írásban jelzi a képviselőt felé a többlet használat mértékét, vagy számoljon mulasztásnak pénzügyi következményeivel! A jelenlegi tényállapotot mindenki ellenőrizheti a meghívóhoz mellékelteként már kiküldött „2025. évi előírások” nyilvántartásban!

Leveletelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenlét változatlan.

2025/03/26/09. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés úgy dönt, hogy a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasházban a közös költség hatályos mértékén nem változtat. A 160 Ft/m²/hó összegű előírást a tulajdonosoknak, a társasház 11710002-20164155-00000000 OTP Bank üzemeltetési számlájára kell megfizetni havi rendszerességgel, legkésőbb tárgyhónap utolsó napjáig. Amennyiben a tulajdonosok a befizetéssel késedelembe esnek, a hátralék összegére a mindenkori jegybanki alapkamat 1/365-öd részét is kötelesek naponta megfizetni, a tőketartozás összegén felül. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Leveletelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenlét változatlan.

2025/03/26/10. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés úgy dönt, hogy a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasházban a felújítási alap mértékén nem változtat. A 100 Ft/m²/hó összegű előírást a tulajdonosoknak, a társasház 11710002-20164155-00000000 OTP Bank üzemeltetési számlájára kell megfizetni havi rendszerességgel, legkésőbb tárgyhónap utolsó napjáig. Amennyiben a tulajdonosok a befizetéssel késedelembe esnek, a hátralék összegére a mindenkori jegybanki alapkamat 1/365-öd részét is kötelesek naponta megfizetni, a tőketartozás összegén felül. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Leveletelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. A jelenlét változatlan.

2025/03/26/11. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés úgy dönt, hogy a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasházban az utólagos beépítéseket terhelő kizárólagos többlethasználati díj mértékén nem változtat. A 160 Ft/m²/hó összegű előírást a tulajdonosoknak, a társasház 11710002-20164155-00000000 OTP Bank üzemeltetési számlájára kell megfizetni havi rendszerességgel, legkésőbb tárgyhónap utolsó napjáig. Amennyiben a tulajdonosok a befizetéssel késedelembe esnek, a hátralék összegére a mindenkori jegybanki alapkamat 1/365-öd részét is kötelesek naponta megfizetni, a tőketartozás összegén felül. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

Közsékviseelő elmondja, hogy 2024-ben a már elvégzett vízkorszerűsítési és javítási munkálatok okán sikerült milliós megtakarítást elérni a mértelenül elfolyt víz és az arra jutó csatornadíj kapcsán. Legalább 10 helyen mért be és számolt fel jelentős csőtörést a képviselő, melynek eredményeként majd ezer köbméter vízvesztéséget sikerült lokalizálnunk.

2025-ben továbbra is a társasház víz fővezeték még „ismeretlen” szakaszainak kontrollált módon mérhetővé tétele a fő feladat. Ennek okán a közsékviseelő részletesen ismerteti a 2025-ben tervezett felújítási munkálatok műszaki és fizikai megvalósításának feltételeit, helyét, várható idejét és költségeit. Tájékoztatja a tulajdonosokat a szükséges csatorna nyomvonal átépítésről, valamint a közvilágítás rendbetételéről és mindezek várható költségvetéséről.

A közös képviselő kéri az érintett területeken a tulajdonosokat, hogy a földmunkák és árokásások, víz vagy csatorna nyomvonalak felásása, létesítése, vízóra akna építése, munkagödörök létesítése okán fokozottan figyelemmel közlekedjenek és parkoljanak az érintett területeken.

A közös képviselő kéri, hogy a tulajdonosok legyenek együttműködőek a saját ingatlanjukat is érintő víz bekötések, csatorna és közmű csatlakozások nyomvonal feltárásánál és cseréjénél! Erről előzetesen tájékoztatást fognak kapni, amennyiben érinti lakásukat a munkavégzés. A munkavégzéshez szükséges az egyes zárt területeken/telkeken is feltérési, illetve föld kiemelési munkákat folytatni, melyről színién egyeztetni fogunk előre!

Tóza Tamás
Leveletelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kun Ádám
Hitelesítő

Juhász Tamás
Hitelesítő

2025/03/26/12. Sz. határozat értelmében (100% (1.911/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodás) szavazatarány mellett, a közgyűlés úgy dönt, hogy a 1108 Budapest, X. kerület, Sibrik Miklós út 73-83. Gyalog utca 4-10. Szegély utca 3-9. Sibrik Társasház a (3.Sz. Mellékletként csatolt) 2025. Évi Költségvetési Tervet elfogadja, (TCM KFT képviselésében) Tuza Tamás (ügyvezető) közös képviselőt felhatalmazza a tervezet alapján történő gazdálkodásra, a szükséges karbantartások, felújítások bonyolítására, a szükséges kiviteli szerződések aláírására. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.03.26. napja.

5. Számvizsgáló Bizottság taglétszámának kiegészítése. Határozathozatal.

2025/03/26/13. Sz. határozat ügyében a döntéshozatali jelentkező hiányában a közgyűlés elnapolja.

Levezetőelnök ismerteti az alábbi jogorvoslati lehetőséget:

Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba, vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Egyéb észrevétel hiányában a közgyűlés berekesztésre kerül 19:30-kor.

Mellékletek:

1.Sz. MEGHATALMAZÁSOK

2.Sz. JELENLÉTI ÍV

Budapest, 2025.03.26

Tuza Tamás
Levezetőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kun Ádám
Hitelesítő

Juhász Tamás
Hitelesítő