

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve **2023. április 25-én** a Budapest, VII. Király u. 89. sz. Társasház **ismételt elszámoló** közgyűléséről.

Közgyűlés helye: a Bp. VII. Király u. 89. sz. Társasház udvarán.

Jelen vannak: **magántulajdonosok** **41,44%**

Önkormányzat **7,39%**

a csatolt jelenléti ív alapján.

Szabó Erika közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy az ismételt közgyűlés **48,80%** jelenlétével határozatképes.

0. KÖZGYŰLÉSI TISZTSÉGVISELŐK MEGVÁLASZTÁSA, NAPIRENDI PONTOK JÓVÁHAGYÁSA

A közgyűlés egyhangú szavazással az alábbi tisztségviselőket választja meg:

levezető elnök:	Szabó Erika
jegyzőkönyvvezető:	Szabó Tímea
jegyzőkönyv-hitelesítők:	Radosza Mihályné Szabó László

Szavazás: **48,80% igen** **0% nem** **0% tartózkodás**

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontok tárgyalását egyhangú szavazással elfogadja:

0. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok jóváhagyása
1. Beszámoló a társasház 2022. évi pénzügyi gazdálkodásáról, határozat a 2022. évi ügykezelői tevékenység jóváhagyásáról
2. 2023. évi pénzügyi terv megvitatása, határozat a közös költség mértékéről (tervezett bevételek-kiadások tételes felülvizsgálata, a 2023.02.15-ig kiküldött rezsicsökkentésből származó megtakarításról szóló tájékoztatás elfogadása), döntés felújítási alap összegéről
3. Kapufelügyelő rendszer (kamerarendszer) telepítése, működtetés anyagi fedezetének biztosítása, 2023. évi költségvetés módosítása
4. Döntés felújítási munkákról, anyagi fedezetének biztosításáról
5. Boros Gabriella (fszt. 4.) klímaberendezés felszerelésére vonatkozó kérelme

Szavazás: **48,80% igen** **0% nem** **0% tartózkodás**

1. BESZÁMOLÓ A TÁRSASHÁZ 2022. ÉVI PÉNZÜGYI GAZDÁLKODÁSÁRÓL, HATÁROZAT A 2022. ÉVI ÜGYKEZELŐI TEVÉKENYSÉG JÓVÁHAGYÁSÁRÓL

A közös képviselő beszámol a Társasház 2022. évi gazdasági évéről, a közös képviseleti tevékenységről. A bevételek-kiadások terv szerint alakultak. A beszámolót minden tulajdonos megkapta. A Számvizsgáló Bizottság az elszámolást előzetesen átnézte, elfogadásra javasolja. Várkonyi Krisztina, a Számvizsgáló Bizottság részéről köszöni a közös képviselő éves munkáját, és a hozzáállását a tűzvédelmi szemle alkalmával. Elmondja, hogy a közös költség tartozás mértéke is jelentősen lecsökkent, ami szintén örömdetes.

A tavalyi év során nem volt nagytakarítás. A közös képviselő elmondja, hogy a háztakarítóval ebben a kérdésben nem lehet megegyezni, úgyhogy idén egy másik vállalkozóval fogják elvégeztetni a nagytakarítást. A nagytakarítás során mindenhol pókhálózhatnak, a lépcsőház korlátait lemossák, a társasház közös ablakait lemossák.

A közgyűlés a pénzügyi beszámolót elfogadja.

1/2023. sz. határozat

A közgyűlés a beszámolót a Társasház 2022. évi pénzügyi gazdálkodásáról egyhangúan elfogadta, és a 2022. évi ügykezelői tevékenységet jóváhagyta.

Szavazás: 48,80% igen 0% nem 0% tartózkodás

2. 2023. ÉVI PÉNZÜGYI TERV MEGVITATÁSA, HATÁROZAT A KÖZÖS KÖLTSÉG MÉRTEKÉRŐL (TERVEZETT BEVÉTELEK-KIADÁSOK TÉTELES FELÜLVIZSGÁLATA, A 2023.02.15-IG KIKÜLDÖTT REZSICSÖKKENTÉSBŐL SZÁRMAZÓ MEGTAKARÍTÁSRÓL SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS ELFOGADÁSA), DÖNTÉS FELÚJÍTÁSI ALAP ÖSSZEGÉRŐL

A 2023. évi költségvetés (pénzügyi terv) is rezsicsökkentett közüzemi díjakkal számolva készült el. A vízőrával rendelkezők közös költsége emelkedett, a vízőrával nem rendelkezők közös költsége csökkent. A tavalyi terv-tényből látszik, hogy a vízőrával nem rendelkezők többet fizettek be víz- és csatornadíjra, mint amennyi a tényleges fogyasztás volt. A Társasház jóváírja a vízőrával nem rendelkezőknek a megtakarítást. A Társasház záró egyenlege lehetővé teszi ezt a megoldást. Ez jelentkezik a költségvetési tervben.

A közgyűlés a következő határozatot hozza:

2/2023. sz. határozat

A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy a 2022. évi terv-tény alapján a vízőrával nem rendelkező tulajdonosoknak a többletbefizetést a 2023. évi költségvetési tervben a Társasház jóváírja.

Szavazás: 48,80% igen 0% nem 0% tartózkodás

A közös képviselő javasolja, hogy az idei költségvetésből vegyék ki az évek óta áthúzódó költséget a javítási munkákra a belső homlokzaton. Ezt érdemes már munkákra átcsoportosítani, amik jelenleg fontosabbak. Ezt a tulajdonosok támogatják.

A pincefödém acélszerkezeteinek korrózió elleni védelmét a kivitelező eddig kapacitáshiány miatt nem tudta elvégezni, de ha idén nem készül el, akkor más megoldást kell erre találni.

A költségvetés megvitatása után a közgyűlés az alábbi határozatot hozza:

3/2023. sz. határozat

A közgyűlés az előterjesztett költségvetési terv költségtényezői alapján egyhangúan a következő költségeket fogadja el:

Közös költség vízőrával rendelkezők esetén: 189 Ft/m²/hó

Közös költség vízőrával nem rendelkezők esetén: 266 Ft/m²/hó

A megszavazott költségek fizetésének kezdete: 2023.05.01.

A közös költség fizetésének határideje minden hónap 15-e.

A 2022. évi maradványt a Társasház a 2023-ben felmerülő költségek kifizetésére tartalékolja.

A 2023. évi költségvetési tervéből törlik áthúzódó költségként a javítási munkákat a belső homlokzaton 1.524.000 Ft összegben, ezzel a társasház várható záró egyenlege módosul.

Szavazás: 48,80% igen 0% nem 0% tartózkodás

A közös képviselő elmondja, hogy a jelenlegi 50 Ft/m²/hó összegű felújítási alap nagyon kevés. A költségvetési tervben 150 Ft/m²/hó összeg a javasolt minimum összeg, ennél csak többet érdemes javasolni. Több tulajdonos véleménye, hogy a 150 Ft/m²/hó összegű felújítási alap nagyon sok.

Várkonyi Krisztina elmondja, hogy a társasház záró egyenlege kb. 14.000.000 Ft. Nagy felújítási munkák várnak a társasházra, pl. elektromos felújítás, tető felújítási munkái, amihez a jelenlegi záró egyenlegük kevés.

A közgyűlés a következő határozatot hozza:

4/2023. sz. határozat

A közgyűlés 35,55% igen szavazat, 13,25% nem szavazat (3,36% Betét Kft., 3,98% Szakács Ágnes, 1,93% Fodor Annamária, 2,01% Kallina László, 1,97% Nagy Edit) és 0% tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a felújítási alap 2023. május 1-től 150 Ft/m²/hó összegű lesz.

Ez alapján az elfogadott költségek a következők:

Közös költség vízórával rendelkezők esetén:

189 Ft/m²/hó

Közös költség vízórával nem rendelkezők esetén:

266 Ft/m²/hó

Felújítási alap:

150 Ft/m²/hó

A megszavazott költségek fizetésének kezdete: 2023.05.01.

A közös költség fizetésének határideje minden hónap 15-e.

A 2022. évi maradványt a Társasház a 2023-ban felmerülő költségek kifizetésére tartalékolja.

Szavazás: 35,55% igen 13,25% nem 0% tartózkodás

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a tulajdonosok emailen és postai úton értesítve lettek az éves egyéni és összesített rezsicsökkentésről egyaránt.

Mivel a közüzemi díjak 2022-ben már a rezsicsökkentett árakkal lettek tervezve, így a kimutatott rezsicsökkentés összege egyénenként nem írható jóvá.

A közgyűlés a következő határozatot hozza:

5/2023. sz. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadja a tájékoztatást a rezsicsökkentésből származó megtakarításról.

Szavazás: 48,80% igen 0% nem 0% tartózkodás

3. KAPUFIGYELŐ RENDSZER (KAMERARENDSZER) TELEPÍTÉSE, MŰKÖDTETÉS ANYAGI FEDEZETÉNEK BIZTOSÍTÁSA, 2023. ÉVI KÖLTSÉGVETÉS MÓDOSÍTÁSA

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a kapufigyelő rendszer (kamerarendszer) kiépítéséhez a tulajdonosok 2/3-os hozzájárulása szükséges. Mivel a jelenléti arány nem éri el a 66,66%-ot, ezért a közgyűlés ebben a napirendi pontban nem hozhat döntést.

4. DÖNTÉS FELÚJÍTÁSI MUNKÁKRÓL, ANYAGI FEDEZETÉNEK BIZTOSÍTÁSÁRÓL

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a tető felújításra szorul. A teljes tető felújítására is kért beárajánlatot tájékoztatásképpen, illetve az egyes szakaszok felújítására is.

A teljes tető felújítására érkezett árajánlat bruttó 67.847.383 Ft (House Building Kft.).

A nyeregvető udvari szakaszának felújítására vonatkozó árajánlatok:

- House Building Kft. árajánlata: bruttó 11.213.084 Ft
- Prímakémény-Épker Kft.: bruttó 14.351.000 Ft
- Kemény Alpin Kft.: bruttó 17.399.000 Ft
- Tóth és Tóth Team Kft.: bruttó 22.480.356 Ft

Az udvari vápa felújítására vonatkozó árajánlatok:

- House Building Kft. árajánlata: bruttó 4.525.493 Ft
- Prímakémény-Épker Kft.: bruttó 4.107.180 Ft
- Kemény Alpin Kft.: bruttó 5.524.500 Ft

A társasház jelen anyagi helyzete az udvari vápa felújítási munkáinak elvégzését engedi. Ez a munka a társasház záró egyenlegének terhére elvégezhető.

A közgyűlés a következő határozatot hozza:

6/2023. sz. határozat

A közgyűlés 3,98% tartózkodás (3,98% Szakács Ágnes) mellett elfogadja a Prímakémény-Épker Kft. árajánlatát a vápa felújítási munkáira vonatkozóan bruttó 4.107.180 Ft összegben.

A munka kifizetése a záró egyenleg terhére történik, egyszeri befizetést nem igényel. A 2023. évi költségvetés eszerint módosul.

Szavazás: 44,82% igen 0% nem 3,98% tartózkodás

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a társasház elektromos hálózata is felújításra szorul. Két ütemben lehetne a felújítást elvégezni, az I. ütem a főelosztó felújítása lenne.

Árajánlatot kért be a főelosztó felújítására vonatkozóan, melynek összege bruttó 8.323.580 Ft.

Ehhez szükséges lenne célbefizetésre, mivel társasház záró egyenlege nagyon lecsökkenne, ha a teljes összeget a záró egyenleg terhére fizetnék ki.

Összesen 2.000.000 Ft célbefizetésre lenne szükség, ez 630 Ft/m² összegű befizetést jelentene a tulajdonosoknak, melyet 3 hónap alatt fizethetnének be május-június-július hónapban.

Ennél a határozatnál az Önkormányzat nem szavaz.

A közgyűlés a következő határozatot hozza:

7/2023. sz. határozat

A közgyűlés 3,36% nem szavazat (3,36% Betét Kft.) mellett elfogadja Mészáros Ferenc árajánlatát az elektromos főelosztó felújítási munkáira vonatkozóan bruttó 8.323.580 Ft összegben.

Az összeg keretösszeg, a közös képviselet további árajánlatokat kér be.

A munka elvégzéséhez célbefizetés szükséges. A tulajdonosok vállalják a 630 Ft/m² összegű célbefizetést, melyet 3 hónap alatt, május-június-július hónapban teljesítenek 210 Ft/m²/hó összegű részletekben.

A 2023. évi költségvetés eszerint módosul.

Szavazás: 38,08% igen 3,36% nem 0% tartózkodás

5. BOROS GABRIELLA (FSZT. 4.) KLÍMABERENDEZÉS FELSZERELÉSÉRE VONATKOZÓ KÉRELME

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy Boros Gabriella (fszt. 4.) klímaberendezést szeretne felszereltetni és ehhez kéri a társasház hozzájárulását. A tavaly elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza, hogy a klímaberendezés felszereléséhez társasházi hozzájárulás szükséges.

Boros Gabriella elmondja, hogy mivel máshova nem tudja szereltetni, ezért a bejárati ajtaja fölé a belső homlokzatra szereltetné fel.

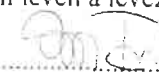
A közgyűlés a következő határozatot hozza:


8/2023. sz. határozat


A közgyűlés 33,65% igen szavazat és 15,15% nem szavazat (2,07% Szabó László, 3,98% Lázárné dr. Czarnecka T., 1,94% Pisszer Györgyné, 5,08% Regina Angileri, 2,08% Garai Valéria) mellett hozzájárulását adja Boros Gabriella (fszt. 4.) klímaberendezésének felszereléséhez. A tulajdonos vállalja a kondenzvíz elvezetésének megoldását, továbbá a zajhatás alacsony szinten tartását.

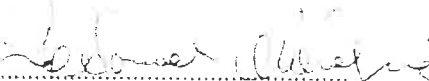
Szavazás: 33,65% igen 15,15% nem 0% tartózkodás

Több tárgy nem lévén a levezető elnök a közgyűlést berekeszti.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv-hitelesítő


jegyzőkönyv-hitelesítő