

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2023. április 24. napján 18,00 órakor a 1074 Budapest, Madách I. út 10. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Madách I. út 10. (fsz.,aula)

Jelen vannak: Bányai Istvánné - közös képviselő/Betiksz Team Kft.
Bányai Etelka/Betiksz Team Kft.
Mózes Ernő Attila Önkormányzat
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2023. április 24. napjának 18,15 órájára összehívott megismételt közgyűlés 4390/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes. (47 albetét, ebből 22 lakás, 25 pince,üzlet)

1. napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőjének, valamint a jegyzőkönyvvezetőnek, a megválasztása

A közgyűlés 4390/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (04.24.) 1.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, (4390/10000-ed) 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Bányai Etelkát jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 4390/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (04.24.) 2.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú szavazattal (4390/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Lakner Mátyást és Boha Krisztinát jegyzőkönyv hitelesítőnek.
A meghirdetett napirendi pontokat a közgyűlés egybehangzóan elfogadta azzal, hogy a meghívóban történt számozás helyett a 4. a 3. napirendi pont, az 5. a 4. napirendi pont, folyamatos sorszámozással.

2. napirendi pont

A társasházi kazánház korszerűsítéshez szükséges célbefizetés elfogadása. (össz.15 millió Ft/tulajdoni hányad arányában, kimutatás csatolva)

A közös képviselő az előző közgyűlésen tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a társasházban található három db kazán rossz állapotban van, ezért a kazán felújítására van szükség. Amennyiben a még működő két kazánból az egyik meghibásodik egy kazánnal már nem tudják majd megoldani a társasház fűtését. Több mint 30 éves készülékekről van szó, ez a gázfogyasztás mennyiségében is látszik, valamint az alkatrészeket sem lehet már beszerezni a kazánokhoz. A társasház megtakarításából körülbelül 10 MFt-ot lehet felújításra fordítani, ezenfelül még körülbelül 15 MFt-ot kellene befizetni a munka elvégzéséhez. Az új kazánokhoz nincs szükség vészjelző berendezésre, mert zárt égésterűek. A közös képviselő tapasztalatai szerint, ahol Viesmann állókazánok vannak az általa kezelt társasházakban (pl.: Madách I. út 7., Károly krt. 25.) kevesebb probléma van a kazánok karbantartásával, mint a fali kazánokkal (Madach utca 11. Társasház). Tulajdonosi kérdésre elmondja a közös képviselő, hogy a kazán karbantartását az a cég fogja végezni, amelyik a felújítást is elvégzi, a garancia érvényesítése miatt. Tulajdonos elmondja, hogy azért volt 100m3-es gázóra és több kazán, mert két házat fűtöttek velük, 1989-ben telepítették a régi kazánokat.

Az Uri-Zanyi Kft. árajánlatában fali kazánok szerepelnek, álláspontjuk szerint nagyon körülményes az állókazánok telepítése. Az árajánlatuk 25.548.688,-Ft, amely tartalmazza a tervezést, eph-át, a kémény bélelését, további részletek az árajánlatban. A meglévő fűtési körök maradnak a társasházban. Az árajánlatukat 2023. 04. hó 30-ig tartják 390,-Ft/Euro árfolyamon. 2 év garancia van a beépített anyagokra és 2 év jótállást vállalnak a kivitelezési munkára.

A Mile Kft. két Viessmann Vitocrossal 100 CIB álló kondenzációs gázkazánt telepít, 200kw-os összteljesítménnyel. Vízlágyító berendezés, kondenz semlegesítő, új elektromos elosztó szekrény beépítését vállalják, további részletek az árajánlatban. Az árajánlat összege: 23.749.000,-Ft, 90 napig, 390-400,-Ft/Euro árfolyamon érvényes.(2023.03.27-től) 2 év gyártói garancia van a beépített anyagokra és 5 év jótállást vállalnak a kivitelezési munkára. A Mile Kft. ügyvezetője Pálinkás Miklós telefonon elmondja, hogy a fali kazánok karbantartási igénye lényegesen költségesebb, alkatrész igényesebb, nem szükséges kazánház kialakítása. Az állókazánok klasszikus ipari kazánok, sokkal ellenállóbbak, jobban bírják a tüztér terhelést, alacsonyabb a karbantartási igényük, valamint nagyvízterű kazánokról van szó, 70-80liter vizet keringetnek, ezért sokkal biztosabb a működésük, gyakorlati tapasztalatokon alapulnak ezek a vélemények. Tulajdonosi kérdésre elmondja, hogy a régi kazánok nagyobb teljesítménye ellenére elegendő két db 100 kw-os kazán, mert az átlag éves fogyasztásból és a fűtött légköbméterből kiszámolták, hogy mekkora teljesítményre van szükség a társasház fűtéséhez. Ehhez a teljesítményhez még csatlakozhat a kb 150nm alapterületű három fűtésről levált ingatlan.

A közös képviselő elmondja, hogy a finanszírozás tulajdonosokra levetítve kiküldésre került a meghívóval, ezzel kapcsolatban jelentkezett és mondta el Matzon Linda tulajdonos, hogy a 7/2. ingatlan és a mellette lévő 7/3. ingatlan leváltak a társasház közös fűtéséről. Drexler Zsuzsanna, 6/2. ingatlan is levált. Ez azt jelenti, hogy a célbefizetés összege a tulajdonosokra levetítve megváltozik, növekszik a három ingatlanra eső részzel.

A jelenlévők megerősítik az előző közgyűlésen hozott határozatot, hogy a kazánokat ki kell cserélni. A jelenlévők elfogadják, hogy a tulajdonosoknak 2023. július 31-ig négyzetméter arányosan 15.000.000,-Ft összegű célbefizetést meg kell fizetni, kivéve a három fűtésről levált ingatlan tulajdonosait.

A három ingatlan tulajdonosa írásbeli nyilatkozatot tesz, hogy ők nem fizetnek célbefizetést a kazánok felújítására, így ők csak akkor csatlakozhatnak vissza a társasház közös fűtési rendszerére, ha a mindenkori jegybanki alapkamattal megnövelt, rájuk eső célbefizetés összegét megfizetik a társasház részére.

A tulajdonosok úgy döntenek, hogy a közös képviselő a Mile Kft. kivitelezővel kössön szerződést a kazánok felújítására a társasházban.

A közgyűlés 2330/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat meghatalmazottja (2060/10000 tulajdoni hányad) ebben a napirendi pontban nem szavazhat, a 2. napirendi pontban az önkormányzat képviselő-testülete dönt majd.

2023. (04.24.) 3.sz. Határozat: A közgyűlés (2070/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 260/10000-ed TARTÓZKODÁS) mellett) elfogadta, hogy a tulajdonosoknak 2023. július 31-ig négyzetméter arányosan 15.000.000,-Ft összegű célbefizetést meg kell fizetni, kivéve a három fűtésről levált ingatlan tulajdonosait.

A közgyűlés 2330/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat meghatalmazottja (2060/10000 tulajdoni hányad) ebben a napirendi pontban nem szavazhat, a 2. napirendi pontban a képviselő-testület dönt majd.

2023. (04.24.) 4.sz. Határozat: A közgyűlés (2070/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 260/10000-ed TARTÓZKODÁS) mellett) a kazán felújítás kapcsán a Mile Kft. árajánlatát fogadja el és kéri a közös képviselőt, hogy amint a felújításhoz szükséges 23.749.000,-Ft összeg a társasház bankszámláján rendelkezésre áll, rendelje meg a munkát, kössön szerződést a Mile Kft kivitelezővel.

3. napirend pont

Kérékpártároló kiépítése a th. udvarán, határozathozatal.

A 3. napirendi pontban nem hozott határozatot a közgyűlés.

(Sárfalvi Ilona tulajdonos 19:45 perckor távozott a közgyűlésről, 320/10000 tulajdoni hányad.)

4./ napirendi pont

A kukák kapualjból történő áthelyezésére határozathozatal.


A tulajdonosok úgy döntenek, hogy a kommunális kukákat áthelyezik a kapualjból az előtérben lévő portásfülkébe, 2023. június 1. napjától. Amennyiben a használat alatt kiderül, hogy a helyiség nem alkalmas a kukák tárolására más megoldást keres a társasház. A 2 db szelektív tartály a kapualjban marad, Kalaidzidisz Dimitrisz tulajdonos vállalta, hogy külső borítást készített a szelektív tartályokra.

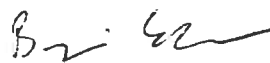
(Kovács Mária és András Sándor meghatalmazott 20:00 perckor távozott a közgyűlésről, 220/10000 tulajdoni hányad)

A közgyűlés 3850/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

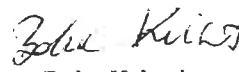
2023. (04.24.) 5.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú (3850/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS) mellett megszavazta, hogy a kapualjban elhelyezett hulladékgyűjtő tartályokat a társasház előtérében lévő portásfülke megnevezésű helyiségébe helyezték át 2023. június 1. napjától.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 20:10 perckor lezárásra került.


Bányai Istvánné
(levezető elnök)


Bányai Etelka
(jegyzőkönyvvezető)


Lakner Mátyás
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Boha Krisztina
(jegyzőkönyv hitelesítő)

2023.04.24-i állapot

Jelenléti ív 2023.04.24

Társasház, 1075 Budapest, Madách I.út 10.

Kód	Tulajdonos	Em. / Ajtó	Tul. h.	NM	Aláírás
004	András Anna Marianna	FS/ÜZ1	40,00	30,00	András Anna
005	Bóbita Kft	FS/ÜZ2	20,00	21,00	
006	Sós Jánosné	FS/ÜZ3	40,00	31,00	
008	Borbély Kornél Sándor	FS/001	260,00	31,00	Borbély Kornél
009	Boha Krisztina Anna	FS/002	220,00	42,00	Boha Krisztina
010	ETH-AK Management Kft	FS/003	480,00	27,00	
015	Tóth Balázs	FE/001	260,00	31,00	
016	Halász Júlia Kk.	FE/002	220,00	41,00	
017	Mészáros Angéla	01/001	460,00	77,00	
018	Dr.Sessler Judit	01/002	280,00	46,00	
019	Dr.Sessler Judit	01/003	240,00	33,00	
020	Tráberd Ivett	01/004	240,00	33,00	
021	Grantner János	01/005	260,00	38,00	
022	Dr.Sessler Judit	01/006	300,00	43,00	
023	Pócze Zsuzsanna	02/001	320,00	72,00	
025	Dr.Tolnay Margit	02/005	300,00	76,00	
026	Kovács Mária	03/001	180,00	77,00	Kovács Mária
027	Novák Ildikó Napsugár	03/002	140,00	49,00	
028	Dr.Simó Balázs Máté	03/003	100,00	37,00	Dr. Simó Balázs
029	Lakner Mátyás	03/004	120,00	42,00	Lakner Mátyás
030	Matheika Márciusné	03/005	250,00	78,00	Matheika Márciusné
031	Fábián Katalin (dr.Nagy)	04/001	180,00	77,00	
032	Vörös Annamária	04/002	140,00	49,00	
033	Fehér Éva	04/003	100,00	37,00	
034	Dr.Kozslik István	04/004	120,00	41,00	
035	Malkov Denis	04/005	240,00	78,00	
036	Szűcs Sándor	05/001	180,00	77,00	
037	Boha Mariann	05/002	140,00	49,00	Boha Mariann
038	Dr.Kronovics Mária	05/003	100,00	37,00	
039	Sárfalvi Ilona	05/004	120,00	42,00	Sárfalvi Ilona
040	Sárfalvi Ilona	05/005	200,00	78,00	
041	Pápai Pálné	06/001	180,00	77,00	

2023.04.24-i állapot

Jelenléti ív 2023.04.24

Társasház, 1075 Budapest, Madách I.út 10.

Kód	Tulajdonos	Em. / Ajtó	Tul. h.	NM	Aláírás
042	Drexler Zsuzsanna	06/002	140,00	49,00	
043	Matzon Linda	06/003	100,00	37,00	Nahon huda
044	Szigeti Zsolt	06/004	120,00	42,00	
045	Kalaidzidis Dimitrisz	06/005	200,00	82,00	
046	Dr.RadnainéFogarasiKatalin	07/002	220,00	86,00	Nahon huda
047	Mosonyi Szilvia	07/003	180,00	69,00	Nahon huda
048	Rajkai Zsuzsanna	02/003	140,00	36,00	
049	Tóthné Budai Eszter	02/004	160,00	44,00	
050	Bui Nhu Quynh	02/002	200,00	45,00	
ONK	Önkormányzat		2 060,00	392,00	
Tulajdoni hányad összesen:			9950,00	2479,00	

Készítette: Kosztin Adrienn Könyvelő, Tel:789-9038