

J e g y z ő k ö n y v

Felvéve: 2023. május 05-én 16.00 órakor Budapest, VII. ker. Dohány u. 41. sz. alatti, Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. helyiségében

Jelen vannak: Tulajdonosok jelenléti ív szerint 5316 /10000 th
Kubacsek Beáta Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft képviselőjében

Tárgy: Budapest, VII. ker. Szövetség u 21 sz. alatti társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett elszámoló közgyűlése.

Kubacsek Beáta társasházkezelő köszönti a tulajdonosokat és megállapítja, hogy a 16:00-kor összehívott közgyűlésen az összes tulajdoni hányadból 5316/10000 tulajdoni hányad jelent meg, így a közgyűlés **határozatképes**.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők. Határozathozatal
2. Napirendi pontok jóváhagyása. Határozathozatal
3. 2021. évi elszámolás ismertetése, elfogadása. Határozathozatal
4. 2022. évi költségvetés ismertetése, elfogadása. Határozathozatal
5. 2022. évi elszámolás ismertetése, elfogadása. Határozathozatal
6. Döntés karbantartási munkálatokról. Tetőkarbantartás, utcai homlokzat veszélytelenítése. Határozathozatal
7. 2023. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal
8. Rövidtávú lakáskiadás engedélyezése az 1em/24 lakás esetén. Határozathozatal
9. Közös képviselet megbízási szerződésének frissítése a Társasházak kötelező Földhivatali regisztrációjára vonatkozó törvény végett. Határozathozatal
10. Egyebek (határozat nem hozható)

1.sz. napirendi pont : Tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők. Határozathozatal

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. közös képviselet munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent a tulajdonosok 5316/10000th-a, ezért a közgyűlés határozatképes.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

1A/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal a közgyűlés levezető elnökének Kubacsek Beátát választja meg.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

1B/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének Kubacsek Beátát választja meg.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítják, hogy 5316/10000th tulajdoni hányad jelent meg a közgyűlésen, a közgyűlés határozatképes.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

1C/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek Suciu Juditot választja meg.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

1D/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek Pallós Tamást választja meg.



2. sz. napirendi pont: Napirendi pontok jóváhagyása. Határozathozatal

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

2/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat és azok sorrendiségét.

3. sz. napirendi pont: 2021. évi elszámolás ismertetése, elfogadása. Határozathozatal

A meghívó mellékleteként minden tulajdonos megkapta a 2021. évi elszámolást, a tulajdonosi egyenlegeket 2021.12.31-ével, valamint a rezsicsökkentést tulajdonosonkénti, illetve jogcímenkénti bontásban. 2021. évben felújítást nem végzett a társasház. Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a 2021. évben adatvédelmi incidens nem történt. Tulajdonosok tudomásul veszik a tájékoztatást.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

3/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 tartózkodó szavazattal elfogadja a 2021. évi elszámolást, a közös képviselő részére a felmentvényt megadja. Vízára nélküliek 2021. évi víz+csatorna elszámolás jogcímen egyszeri 728,-Ft/m² jóváírást kapnak.

4. sz. napirendi pont: 2022. évi költségvetés ismertetése, elfogadása. Határozathozatal

A 2022. évi költségvetés bázis alapon lett tervezve. A Társasház felújítást nem tervez a 2022. évben.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

4/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal elfogadja a 2022. évi költségvetést. 2022.01.01-től a közös költség: 300,-Ft/m²/hó, víz+csatornadíj átalány (vízára nélkülieknek): változatlanul 106,-Ft/m²/hó, technikai vízdíj (vízórásoknak): változatlanul 600,-Ft/albetét/év. Képviselési és takarítási díj változatlan.

5.sz. napirendi pont: 2022. évi elszámolás ismertetése, elfogadása. Határozathozatal

A meghívó mellékleteként minden tulajdonos megkapta a 2022. évi elszámolást, a tulajdonosi egyenlegeket 2022.12.31-ével, valamint a rezsicsökkentést tulajdonosonkénti, illetve jogcímenkénti bontásban. 2022. évben felújítást nem végzett a társasház. Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a 2022. évben adatvédelmi incidens nem történt. Tulajdonosok tudomásul veszik a tájékoztatást.

Jelenlévő tulajdonosok egybehangzóan tanúsítják, hogy a fsz/5 lakás bérlői és az odaérkező idegenek (személyük naponta változó, ki-be járkálnak) évek óta rendszeresen zavarják a többi tulajdonos életét hangos, trágár és agresszív viselkedésükkel. Sajnos az utóbbi hónapokban megszorodtak az olyan esetek, melyek csak a rendőri intézkedés hatására oldódtak meg. A fsz/5 lakásba érkezők rendszeresen lábbal rúgják be a kaput, számos esetben ki is támasztják biztosítva ezzel sajnálatos módon a szabad bejárást a társasházba. A közbiztonságot magatartásukkal veszélyeztetik. Rongálják a kaputelefont, a kaputelefon elektromos vezetéket több alkalommal elszakították. A lakásban tartózkodók rendszeresen drogot fogyasztanak.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

5/2023.(V.05.) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal elfogadja a 2022. évi elszámolást, a közös képviselő részére a felmentvényt megadja. Vízára nélküliek 2022. évi víz+csatorna elszámolás jogcímen egyszeri 206,-Ft/m² jóváírást kapnak. Közgyűlés úgy dönt, hogy a fsz/5 lakásba járó személyek által okozott kaputelefon rongálás javítási költségeit, mely összesen 477.610,-Ft a fsz/5 lakás albetétre kerül továbbterhelésre.

6.sz. napirendi pont: Döntés karbantartási munkálatokról. Tetőkarbantartás, utcai homlokzat veszélytelenítése.

Határozathozatal

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

6A/2023.(V.05) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal elfogadja a Szövetség utca felőli udvari tetőszakasz karbantartás jellegű munkálataira az Épít-Tóth Kft. br. 1.292.399,-Ft összegű ajánlatát. Felhatalmazza a közös képviselőt a munka megrendelésére és szerződéskötésre. A munkálat ellenértéke az üzemeltetési számláról kerül finanszírozásra.

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

6C/2023.(V.05) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal elfogadja az utcai homlokzat veszélytelenítésére Takács Ferencné e.v. br 638.099,-Ft összegű ajánlatát. Felhatalmazza a közös képviselőt a munka megrendelésére és szerződéskötésre. A munkálat ellenértéke egyszeri célbefizetéssel kerül finanszírozásra. Mértéke: 378,-Ft/m². Befizetési határidő: 2023.06.15. Közgyűlés tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat csak a PKB bizottsági döntést követően tudja a célbefizetést elfogadni.

A 6B határozati javaslatról nem szavazott a közgyűlés.

7.sz. napirendi pont: 2023. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal

A 2023.évi közös költség tervezete a 2022. évi bázis adatok alapján lett tervezve. Tekintettel arra, hogy a 2019. évben felvett 13.000.000,-Ft Fundamenta hitel kamatai és a kapcsolódó megtakarítás összességében 2.692.000,-Ft éves állandó költséget eredményeznek, illetve további karbantartási és veszélytelenítési munkákat kell végezni. Szükséges a közös költség jelentős emelése, hogy a likviditás ne sérüljön. 3 terv készült 25%, 50% és 58%-os közös költségszint emelése mellett. A közös költség emelést a 25% és 50%-os emelés esetén szükséges a homlokzati veszélytelenítés célbefizetéssel történő finanszírozásával kombinálni. Tulajdonosok a 25%-os emelést fogadják el.

Társasház évek óta jelzi a fsz/5 lakás tulajdonosának a bérlők és odajáró idegenek problémás viselkedését. Ezidáig nem történt változás, ezért tulajdonosok kérik a képviselőt, hogy minden rongálási/javítási költség, melyet az odajárók okoznak (kapu, kaputelefon, plussz takarítás stb) kerüljön továbbterhelésre a fsz/5 albetétre a jövőben.

Kubacsek Beáta elmondja, hogy a 2022. évben 10x-ére emelkedett az áramdíj (70.000Ft-ról, 700.000ft-ra). Villanszerelő megvizsgálta a rendszert, illegális rákötést nem talált, ellenben a közös tulajdonú tárolóban van áramvételi lehetőség. A tárolót szivességi alapon, a tulajdonosközösség hallgatólagos engedélyével eddig Kállai Csaba használta.

7A/2023.(V.05) Határozati javaslat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal elfogadja a 2023. évi költségvetést (terv02), úgy dönt hogy 2023.01.01-től a közös költség: 475,-Ft/m2/hó, víz+csatornadíj átalány (vízóra nélkülieknek): változatlanul 142,-Ft/m2/hó, technikai vízdíj (vízórásoknak): változatlanul 600,-Ft/albetét/év. Továbbá úgy határoznak, hogy Kállai Csaba részére közös tulajdonú tárolót 2023.08.31-éig tudják biztosítani. Közgyűlés úgy dönt, hogy a jövőben fsz/5 lakáshoz köthető rongálási költség továbbterhelésre kerüljön az albetétre.

7B, 7C határozati javaslatokat nem tárgyalta a közgyűlés.

8.sz. napirendi pont: Rövidtávú lakáskiadás engedélyezése az 1em/24 lakás esetén. Határozathozatal

A jelenlévők (20,96%) egyhangúlag igennel szavaznának a kérdésben, ugyanakkor az önkormányzat (32,2%) jelenleg nem támogatja ezt a tevékenységet a kerületben, ezért tulajdonosok úgy döntenek, hogy írásbeli szavazást írnak ki ebben a napirendi pontban.

A napirendi pontban határozat nem született.

9.sz. napirendi pont: Közös képviselő megbízási szerződésének frissítése a Társasházak kötelező Földhivatali regisztrációjára vonatkozó törvény végett. Határozathozatal

Jelen: 5316/10000, szavaz:5316/10000

9/2023.(V.05) Határozat:

A közgyűlés egyhangúlag 5316 th. igen, 0 th. nem és 0 th. tartózkodó szavazattal (nincs jelen 4684 th), hogy a Társasházak kötelező regisztrációjára vonatkozó törvény, a 2017. évi CLXXXVI. törvény (a továbbiakban: Büromódtv.) szerinti regisztrációs feladatok ellátása körében úgy határoz, hogy a Társasház részéről a közös képviselő megbízási szerződését Suciu Judit tulajdonos írja alá.

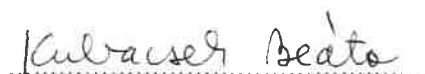
10.sz. napirendi pont: Egyebek (határozat nem hozható)


Gyuricza Gergely az 1em/38 lakás tulajdonosa jelzi, hogy a kaput és a fsz aulát kifestené, kéri a tulajdonosok jóváhagyását. Jelenlévők hozzájárulnak a munkálatok saját költségén történő elvégzéséhez.

A napirendi pontban határozat nem született.


További kérdés, hozzászólás nem lévén a levezető elnök 18:30-kor a közgyűlést berekeszti.

kmf.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


hitelesítő


hitelesítő