

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2024. január 31.-én a Bp.VII., Thököly út 6. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, az Erin Center Bt VII., Nefelejcs u. 18. I.7.sz. alatti irodájában.

A közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 3573/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 7004/10000 tulajdoni hányada van jelen a csatolt jelenléti ív alapján, mely határozatképes, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Thököly út 6. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
 - 2./ Társasház méretlen fővezeték hálózatának, főelosztójának cseréjével kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
 - 3./ Wang Jun II.17.sz. alatti tulajdonos kérelme ingatlana feletti tetőrész felújításához. Határozathozatal.
 - 4./ AmRest Kft kérelme, légkondicionáló kültéri egységének közös területre történő kihelyezéséhez. Határozathozatal.
 - 5./ Egyéb
- A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2024./01.31./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Kozik-Skut Krisztina

Mento László

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök előzetesként elmondja, 2022. 05.19.-i közgyűlésen már tájékoztatást kaptak a tulajdonosok, hogy a KFC pincéjében található, feszültség alatt álló 3 db késes biztosíték kizárólag a társasházat látja el energiával, ezért ennek szabványosítása, a balesetveszélyes helyzet megszüntetése a társasház feladata. Ezt a társasház közös területére kell áthelyezni, biztosítva a mindenkori hozzáférés lehetőségét. Ekkor kérték a tulajdonosok, hogy a fővezeték hálózat felújítását is terveztesse meg a ház, s a kettőt együttesen fogja felújítani. A tervezésre szóló szerződés 2022.11.14.-én került megkötésre,

Su

skt

több hónapos egyeztetést követően az Elmű Hálózati Kft elfogadta a társasház főelosztó és fővezeték csere kiviteli terveit 2023. 07.12.-én, mely jóváhagyás a keltezésétől számított 1 évig érvényes.

A tervező által megküldött árazatlan költségvetések kiküldésre kerültek vállalkozók részére, 3 db ajánlat érkezett be a munkára.

A legkedvezőbb az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft ajánlat, összességében 17.801.969,-Ft-os költséggel, a tervező véleménye alapján a kiírásban szereplő minden tételt tartalmaz. Ez került tárgyalásra a 2023.12.11.-i közgyűlésen, a pénzügyi lehetőségek ismertetésével.

A társasház 2023.12.11.-i közgyűlése elnapolta a határozathozatalt, jelezve, hogy a januári rendkívüli közgyűlésen kívánnak végleges döntést hozni. Felmerült, hogy az első ütemben szereplő, legsürgősebb munkákat végeztesse el a társasház, ezt leegyeztetve az E.ON-nal.

Az egyeztetést követően, az I.ütem abban az esetben végezhető el, ha a beépítésre kerül a szabványos Hensel szekrény is, ezért is módosult az I. ütem korábban ismertetett költsége. A módosított I. ütemű, 5.649.519,-Ft összegű költség az alábbi módon finanszírozható:

- célbefizetéssel, melynek nagyságrendje: 3.300,-Ft/m²

- banki hitel felvétele mellett, melyhez szükséges a 10 %-os önrész biztosítása – 565.519,-Ft-, /ehhez 350,-/m² célbefizetés szükséges/ havi szinten 112.000,-Ft törlesztő résszel, közös költség emelés: 66,-/m²/hó

- önkormányzati pályázat: feltételei még nem ismertetek az idei évben. A pályázati részvételhez önrészt kell biztosítani, a tavalyi évben maximum hárommillió Ft visszatérítendő kamatmentes támogatást lehetett elnyerni.

A mi esetünkben 2.824.760,-Ft önerőhöz 1.6668,-/m² célbefizetést kellene előirányozni. Ennek visszafizetése a későbbiekben szintén közös költség emeléssel járna. Ha ezzel valószínűsítenánk meg, a munka megkezdése előtt, időközben lejárna az Elmű engedély is.

Teljes körű felújítás esetén:

A 10 %-os önerő biztosításához 1.000,-Ft/m² célbefizetést kellene biztosítani a tulajdonosoknak, 02.29-i teljesítési határidővel.

A hitelt, mely 5 éves futamidő esetén társasházi szinten 360.000,-Ft/hó törlesztést jelent, közös költség emeléssel tudják a tulajdonosok finanszírozni, mely nagyságrendileg 213-Ft/m²/hó összegű. Ez alapján a vízállás közös költség 230,-/m² összegről 443,-Ft/m²-re emelkedne, a vízállással nem rendelkezők esetében pedig 328,-Ft/m² összegről 541,-/m² összegre emelkedne 02.01.től.

A munka idejére mindenképpen műszaki ellenőr alkalmazása szükséges.

Az önkormányzat képviselője jelzi, a szavazásnál nem kíván nyilatkozni, így a szavazásnál 6173/10000 tulajdoni hányaddal kell számolni.

Ezt követően a tulajdonosok hosszan részletezték a lehetőségeket, figyelembe véve azokat a körülményeket, hogy mindenképpen lépni kell, főleg az I. ütem tekintetében.

Minél tovább halogatják a munkát, lejár az engedély, drágul mind az anyagdíj, mind a munkadíj. Jó lenne egyben elvégezni a munkát, de ez igen nagy anyagi terhet ró a társasház tulajdonosaira, a nagymértékű közös költség emelést nem biztos, hogy minden tulajdonos finanszírozni tudja. Javaslatként merül fel az I.ütem célbefizetéssel történő megvalósítása, ezt követően írásban kell kérni a szolgáltatótól az engedély meghosszabbítását.

A tulajdonosok kérdésére a levezető elnök elmondja, jelenleg a ház üzemeltetési számláján 288.000,-Ft, megtakarítási számláján 749.000,-Ft áll rendelkezésre. Az elszámoló közgyűlésen minden bizonnyal a közös költség emelésre tesz majd javaslatot, hiszen be kell építeni a költségvetésbe a tetőfelújításra elnyert támogatás törlesztő részletét is.

Végül az alábbi döntés születik:

2./2024./01.31./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 6173/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a méretlen fővezeték cseréjének I. ütemét, 5.649.519,-Ft összegben, az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft kivitelezésében.

A munkák pénzügyi fedezetének finanszírozásához a közgyűlés 3.300,-Ft/m² összegű célbefizetést fogad el f.év 04.30.-i teljesítési határidővel.

Az esetleges közös költség túlfizetési összegek a célbefizetési összegben nem írhatók jóvá. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt fentiekkel kapcsolatos ügyintézésre.

3.Napirendi Pont:

Az előző közgyűlésen Wang Jun II.17. sz. alatti tulajdonos jelezte, saját költségen finanszírozná az ingatlana feletti tetőszakasz felújítását, a közös költségben történő jóváírás mellett. Vállalná tovább azt is, hogy az ingatlan értékesítése esetén a ház felé nem lép fel visszatérítési igényvel.

Ennek költsége 2.489.200,-Ft, mely összeget letétbe kellene helyezni a ház számláján, az időjárás függvényében a vállalkozó elvégezné a felújítást.

A tulajdonos a jelenlegi közös költséggel számolva kb. 111 hónapig nem fizetné a közös költséget, a jóváírás a célbefizetési előírásokra nem vonatkoznak.

A tulajdonos elmondja, március elején tudja befizetni az összeget, megerősíti, továbbra is vállalja az említett feltételeket.

3./2024./01.31./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7004/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy Wang Jun II.17.sz. alatti tulajdonos a közös költségben történő jóváírás mellett finanszírozza az ingatlana feletti tetőszakasz felújítási munkáit 2.489.200,-Ft összegben, azzal a feltétellel, hogy a felújítási költséget előre befizeti a ház számlájára, a jóváírás az esetleges célbefizetési előírásokra nem vonatkozik, az ingatlan időközbeni értékesítése esetén a társasház felé semmilyen anyagi igényvel nem lép fel.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt fentiekkel kapcsolatos ügyintézésre.

4.Napirendi Pont:

Mento László elmondja, egyenlőre nincs még végleges döntés a légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése tekintetében, ezért javasolja a napirendi pontban a határozathozatal elnapolását.

4./2024./01.31./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7004/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett konkrét javaslat hiányában elnapolja a határozathozatalt.


SM

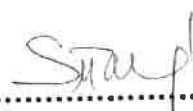
Kut

5.Napirendi Pont:
Egyéb

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelen-
tek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő