

Jegyzőkönyv

Készült: 2023. május 16-án a Bp. VII. Lövölde tér 7. sz Társasház közgyűlésén, melyet a 1071 Budapest, Lövölde tér 7 sz. alatt a társasház udvarán tartottunk 17:20 órai kezdéssel:
Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 18:35 órakor a tulajdonosok 1,54%-ban, 154/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 18:35 órakor. Jelen vannak: 2334/10 000 th, azaz a tulajdonosok 23,34%-a, így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők: Közös Képviselőt részéről: Bogár Anikó
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Emelet	Ajtó	Tulajdonos neve	Jelen vannak
1	6		211
1	7		154
2	2		372
2	4		207
2	5		240
3	2		260
3	6/a		212
3	7		242
3	8		235
fszt	1		201
			2334

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

Jelen vannak: 2334/10 000 th

1/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Cserhádi Éva és Kovács Imre tulajdonostársakat.

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2022. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2023. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása.

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető

Hitelesítő

Hitelesítő

5. **Közös területek használata**
6. **Szálláshely szolgáltatás**

Jelen vannak: 2334/10 000 th

2/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3.2022. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: A közüzemi díjaknál a 2021. november és 2022. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelésre kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

Szerencsére 2022-ben kevés váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hibaelhárítások összegét nem haladtuk meg.

A 2022-ben elkezdődtek a festési munkálatok. Az eredetileg szerződött alvállalkozókkal közös megegyezéssel szerződés bontás történt, mert a kivitelezők elkezdték a munkálatokat, de félbe akarták hagyni, mert nyárra más szerződött munkájuk volt, illetve a lakók számára akkor vált világossá, hogy a festési munkálatok nem tartalmaznak elektromos javításokat, illetve plusz igények merültek fel. Szerződés került ezt követően megkötésre a Privát Pénzügyi Tervező Kft.-vel 5.375.000.- Ft értékben. A szerződés tartalmazza az érintett homlokzati részekben a felületek előkészítését, takarását. A nem használt kötődobozok és kábelcsatornák elbontása, fedése. Lélegző vakolatrendszer készítése megközelítőleg 115-130 cm magasságig (a nagy udvar legalacsonyabb szintjéhez képest). A lélegzőréteg feletti, hiányos vakolatok újra képzését. A lélegző vakolatrészek feletti, meglévő homlokzat tisztítása és mélyalapozása. A felület vakolaterősítő hálójával történő bevonása és a fröcskölt hatású, struktúra homlokzat réteg előtti, sima réteg kialakítása. A struktúra homlokzat felhordása kézi erővel, majd alapozó és fedő festés kültéri, színezett homlokzatfestékekkel. A lélegző vakolatrendszerrel kialakított, lábazati felület simítása, festése kültéri, színezett szilikon bázisú festékekkel.

Havonta átvezetésre került felújítási alapképzés a fundamenta számlára, valamint megtakarítási számlára.

Folyik a 2018. évi és a 2019. évi felújítási kölcsönök törlesztése is. Ezekről egy rövid összefoglaló táblát találnak a 2022. évi elszámolás 3. oldalán.

Ezen felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselő, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

Negyedévente igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem jelentősen javult.

A 2022. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 1.415.700 Ft. Ezzel szemben 1.375.869.-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízőrás lakóknak jóváírás jár a csatolt táblázat alapján.

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő





A 3.em.9. egyik tulajdonosa megjelent és az alábbi tájékoztatást nyújtotta: a héten vége lesz a felújításnak s Hosszútávú kiadásra terveznek kiadással. Szinkódot, ha megkapják, akkor az alapján színeznék a homlokzaton. Urbán László: ha csőtörés vagy lakó kérésére bármilyen biztosítási esemény történik, menjen ki az szvb felé legalább e-mailben. Ne szerelőt küldjünk egyből.

Bogár Anikó: jelenleg is van egy futó probléma. A fodrászüzlet feletti csatornával gond van, alig tart, átereszt a vizet. Vissza kell szedni 5-6 sor cserepet, alá új léceztést rakni, új cserepet, új csatornát.

Urbán László: Csongor csinálta, ott tényleg nem lett cserélve a csatorna.

Bogár Anikó: mutatok néhány fotót az állapotról. A csere költsége kb. 60.000 Ft folyóméterenként.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

3/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy az elfogadja a 2022. évi vízdíj elszámolást. Jóváírás esetén a jóváírás napja a közgyűlés napja.

Bogár Anikó: 2022. évben a 2/4. sz ingatlan tulajdonosát kötelezte a közgyűlés, hogy állítsa helyre az eredeti állapotot a légudvar ügyében. 2022.11.24.-én statikustól papírt kaptunk, hogy a munkálatok a szakvélemény szerint megtörténtek.

Cserhádi Éva: az engedélyeket elküldte. Ennél többet én sem tudok. Én voltam a panaszos fél. Amit ott meg lehetett csinálni, azt megcsinálta. Ha a statikus és a gázművek szerint ez megoldódott, én szerintem is.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

4/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2022. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.2023. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása.

Bogár Anikó: A 2023. évi költségvetést a 2022 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2023-ben még várható javításokkal.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

-belső homlokzat földszinti rész befejezése

-minden emeleti korlát, udvari oszlop és függőfolyosó ajtó mázolások -ennek költsége kb. 2.364.800 Ft (de a hátsó udvar korlátjára még nincs ár, azzal ki lesz egészítve) Az ár tartalmazza a korlát és oszlop csiszolását, rozsdagátló alapozást, zománcozását, takarással. A lépcsőházi átjáró ajtóknál gépi csiszolását, gittelését, alapmázolást és festést, ajtók le és leszerelését, műhelybe szállítását, kilincsek és zárbetétek cseréje is benne van az árban, illetve 1-1 lécszegő cseréje is belefér. Az árak üvegcserejét nem tartalmazzák. Az ajtókra a behúzó darabonként 25.000 Ft, ezt a fenti áron felül kell megfizetni.

Szafranauer Mónika: ez minden folyosót tartalmaz.

Kovács Imre: helyenként rozsdásodik a korlátot. Én javasoltam a behúzókat a lépcsőházi ajtókra.

Cserhádi Éva: nem tartom jó ötletnek.

Kovács Imre: éjszakára ki kell nyitni és akkor tud átszellőzni a lépcsőház.

Bogár Anikó: nem tesz jót a behúzónak, ha kitémasztják, én sem támogatom.

Kovács Imre: a lépcsőházban mindig megy levegő a kéményhatás.

Oláh Péter: az ajtó sincs olyan állapotban. A zárszerkezet sem túl jó. Az üvegnek is lehet baja.

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető

Hitelesítő

Hitelesítő

Remetehegyi Csaba: elkezdjük felújítani ezeket az ajtókat, lassan ott tartunk, hogy megvehetnénk ezeket. Műszakilag nincs rá szükség. Szigetelni nem fog. Lehet legyen függő, fontosabbakra koncentráljunk.

Kovács Imre: régi és csúnya, ezért javasolnám a festést.

Remetehegyi Csaba: vagy minimál vagy hosszabb, hosszú távú megoldás legyen. Minimál amikor lekaparni a laza részeket, és kap egy réteget, előtte glettelnénk.

Ajtóbehúzó nem támogatja a többség.

Blaskó Lászlóné: Fontosabb lenne a hátsó udvar tetőszerkezete. A csatorna folyik, csöpög. Nekem a légudvar olyan, hogy csak a téglá látszik. Az eső csurog be.

Kovács Imre: kilincsek cseréje legyen. Ajtó minimálra legyen. Akkor ez kevesebb költség lesz?

Remetehegyi Csaba: a költség nem nagyon fog változni.

Bogár Anikó: két függőfolyosó közötti átjáró festése:

Bogár Anikó: még nincs rá ajánlat. Egy keretösszeget fogadjunk el, max 2.000.000 Ft-ot.

Remetehegyi Csaba: vizesedik, ott injektálni kellene a falazatot. Lebontani a szigetelést. És utána vakolni.

Bogár Anikó: utána viszont lélegző vakolat kell.

Urbán László: itt 20as fal van nálunk. Illetve a rács előtti részre is kellene injektálás.

Bogár Anikó: injektálásra rakjunk 300e Ft. Átjárókra kb. 2millió forintot.

Remetehegyi Csaba: mi nem vagyunk kivitelező cég. Nem szeretnénk nagyon ajánlatokat adni semmire. A műszaki tartalom végett lenne azonos műszaki tartalom. A korlát mázolásokat még megcsinálnánk. Az átjáróra kérhetünk más ajánlatot is. Ha minden kötél szakad, akkor később meg tudjuk csinálni, de csak évente egy ilyen csomagot, vagy egy szintet. Idén a korlátokat, ajtókat, vagy egy szintet. Ha ráér a ház, akkor pár év alatt meg tudjuk csinálni. Ha találunk másik megbízható vállalkozót, akkor megvalósíthatjuk.

Kovács Imre: kérjünk külső ajánlatot mástól.

Bogár Anikó: tetőfelújítások (két udvar közötti tetőszakasz felújítása) bár ezt tavaly nem támogatták, de szerintem jó lenne vele haladni. Laci feletti teljes félnyereg tető felújítása kb. 11 millió forint. Teljes lécs és cserépfedés csere lenne, új képcseréppel, kibúvó és bevilágító ablakkal.

Urbán László: foglalkozzunk csak a hibákkal.

Bogár Anikó: Nem javaslok toldozást, mert arra nincs garancia. Egy új tető viszont 25 évig jó lesz.

Kovács Imre: tavaly azért lett elutasítva, mert nem volt valid ajánlat. A tetőt hosszú távon fel kellene újítani, mert nincs jó állapotban. Ne csak félmegoldás legyen.

Bogár Anikó: Csongortól is bekérjük a pontosított árajánlatot a tetőre. Ha akarunk pályázni, akkor írásbeli szavazást fogunk kiírni, mert nem vagyunk elegendő a döntéshez.

Kovács Imre: tudjuk-e, hogy kellene. Fólia is kellene.

Bogár Anikó: Idén vissza térítendő támogatást lehet nyerni, de mivel sarok ház vagyunk így maximum 4.500.000 Ft az elnyerhető támogatás.

Remetehegyi Csaba: egy faipari emberke kellene, aki megnézi, hogy a szarufa milyen állapotú. Voltam fent, ott elég ramaty.

Kovács Imre: szeretnénk arra egy számítást, hogy legyen tartalék.

Bogár Anikó: Itt a költségvetés, azonnal tudunk számolni. Ha 11 millió a munka, 4,5 millió Ft a támogatás, kicsit több mint 2,5 millió Ft hiányzik a költség. 3 millió forint célbefizetéssel ezt tudnánk fedezni.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

5/2023. sz. Határozat:

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő



A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy célbefizetést fogad el az alábbiak szerint: **1100 Ft / m2 egyszeri célbefizetést kell befizetni legkésőbb 2023.06.30-ig a társasház bankszámlájára.**

$$1100 \cdot 411 = 452.100 - \text{Ft}$$

Bogár Anikó: Felmerült az igénye annak, hogy szeretnének egy kis szépészetet is a társasházban, mert a főlépcsőházban ez még elég csúnya. A postaládák cseréje darabonként kb. 17-20.000 Ft-ba kerülne. Szállítás + falra rögzítés kb. 150.000 Fafaja. Egy a képen látható rendszerben gondolkodunk, mert a postaládákat így nem tudnák felfeszíteni, nem lennének kihulló levelek sem. Természetesen a jelenlegivel megegyező postaláda jóval olcsóbb és sérülékenyebb.

Szafranauer Mónika: én is találtam hasonló blokkosát csak árban a harmada. 48 darab 500e Ft alatti lenne.

Lakók: tervezzük rá be 600e Ft-ot. Ha kész a tető tudunk benne gondolkodni. Ha kész a tető, akkor foglalkozunk vele.

Ezen felül felmerült annak az igénye, hogy az udvari növények egységes képet kapjanak: legyenek egységes kaspók, tároló edények. Erre vissza nem térítendő támogatást lehet nyerni.

Bogár Anikó: Növényesítés merült fel még a lakóközösség részéről. Itt főként a zöldfelület növelése a cél.

Kovács Imre: a növényesítésre kellene egy cél állapot, egy koncepció.

Cserháti Éva: ezen az udvaron csak egy magaságást lehet csinálni.

Szafranauer Mónika: jó lenne egységes ládákat.

Bogár Anikó: javaslat: írásbeli szavazást indítsuk el, beszéljük meg a keretösszeget. Mellett mehet a koncepció gyártás, mert az elég lesz a pályázat beadásakor. Ott viszont már tényleges árak és képek szükségesek, hogy mit szeretnénk megvalósítani.

srác én a tetővel foglalkoznék

Szafranauer Mónika: javaslatom a 400.000 Ft-ot betervezni.

Bogár Anikó: Az ügyvitel költségek témakör következik. Ebbe tartozik bele a közös képviseleti díj is, ahol jelentős emelés szeretnénk kérni a lakóközösségtől. Illetve még ehhez tartozik, hogy a társasházuknál eddig használt „NETHÁZ” ügyviteli és információs rendszert fejlesztő, forgalmazó és üzemeltető cégnél tulajdonosváltás, és cégpolitikai változás történt.

A házak adatai és a tulajdonosok egyéni folyószámlái egyedi kód megadásával webes felületen is hozzáférhetővé válnak. Ennek keretében minden tulajdonos bármikor betekinthez saját folyószámlájába, megnézheti kötelezettségeit, befizetéseit, ellenőrizheti egyenlegét. Megnézheti a társasház iratanyagait így az alapító okiratot, szervezeti – működési szabályzatot, biztosítási kötvényt, alaprajzokat, jegyzőkönyveket. A számvizsgáló bizottság tagjai betekintheznek a ház összes bevételeibe és kiadásaiba, és minden tulajdonos folyószámlájába.

A jövőben ezt a költséget a költségvetési tervezetben külön soron szerepelteti a képviselet. Kérjük hozzájárulásukat a forgalmazó és a társasház között létrejövő új szerződés aláírásához.

Kovács Imre: Az a kérdésem, hogy a 100.000 Ft-os kezelési díjba nem fér bele a szoftver használat?

Bogár Anikó: sajnos nem.

Oláh Péter: én elfogadom. járt utat járattanért el ne hagyj.

Bogár Anikó: Sajnos ez az a ház, ahol nem kértünk minden évben emelést. A pályázatért is csak 10.000 Ft-ot kapunk illetve a fénymásolást nem számlázzhatjuk le.

Kovács Imre: jobban örülnék, ha minden egyben menne, a közös képviselet és a szofver és legyen így kerek 105.000 Ft.

Oláh Péter: jövőre csak inflációval emelhetnek díjat, ez is fontos.

Bogár Anikó: el tudom fogadni így.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő



6/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös képviselési díjat, amely a netház szoftver díját is tartalmazza 105.000 Ft-ra emeli. A közgyűlés jövőre csak inflációs emelést fogad el a ksh szerinti inflációs árindex alapján.

Bogár Anikó: A takarítás a másik téma. A Kata megszűnése miatt 30% többlet költsége van, ezen felül nem is számoltunk a megemelkedett takarítószer árakkal.

Szafranauer Mónika: Szépen takar a néni és ide jár be pisilni a csöves. Rendszeresen felmossák a kapualjat és a kuckóját is, ezt is megoldják, támogatom az emelést.

A lakók kérése, hogy a hátsó lépcsőházra figyeljen oda, legyen megoldva a takarítása rendszeresen. A lakók 60.000 Ft összeget fogadnak el 2023-ra.

Bogár Anikó: Az infláció miatt a közös költség vagy felújítási alap emelése is javasolt! Az alap közös költség a 7.kerületben 300 Ft/m²

Jelen vannak: 2334/10 000 th

7/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2180/10000 th igen, 154/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2023. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2023. július 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 280 Ft / m² / hó

Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül

-víz és csatorna díja: 75 Ft / m² / hóvíz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1071 Budapest, Lövölde tér 7. sz. társasház 2023. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 84,28 Ft/m²/hó, azaz havi 230.260,-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2023-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

nem: 1/4

Kovács Imre: A fundamentával mi a helyzet?

Bogár Anikó: A Fundamenta lakáskassza szerződés lejárt. Bármikor felhasználható felújításra.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

8/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a lejárt Fundamenta Lakáskassza szerződése (szerződés szám 8074549-400) ügyében az alábbiak szerint dönt: kéri a megtakarítás kiutalását hitelfelvétel nélkül. A kiutalt összeget közös területek felújítására fogja elkölteni 120 napon belül.

A lakóközösség új fundamenta számla nyitását nem támogatja.

5.Közös területek használata

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő





Az 1/8. sz. alatti lakó jelezte, hogy a hátsó wc-be elhelyezné a kerékpárját, de ott ismeretlen bútorok vannak, amelyek eltorlaszolják a dolgokhoz való hozzáférést is.

Oláh Péter: nálam van kulcs. Eltorlaszolták dolgokat. Most már nincs a pik-ban a felelős őrzés szabálya.

Cserhádi Éva: miért akarja berakni oda, amikor itt van elől,

Oláh Péter: komódokat raktak oda be, a lomtalanítás télen van, ki kellene onnan pakolni télen a felesleges dolgokat.

Oláh Péter küldjön fotókat, körbe kell küldeni. Ha nincs gazdája, akkor kidobjuk lomtalanításkor.

Cserhádi Éva: arra van lehetőség, hogy első sorban a tulajdonosok használhassák.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

9/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy lomtalanítást követően lehet majd használni az első emeleti hátsó tárolót.

Urbán László: dohányzás nagyon zavaró.

Bogár Anikó: Erről most tudunk dönteni a napirendi pontban.

Jelen vannak: 2334/10 000 th

10/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy megtiltja a dohányzást a lépcsőházakban és mindkét udvaron. Táblát is ki kell helyezni a tiltás ügyében.

Blaske Lászlóné: A hátsó udvaron ott vannak a gipszstukkók és rengeteg lom.

Urbán László: minden az enyém. Ha kész a felújítás, rendbe lesz rakva.

Blaske Lászlóné: A 2.on is régi bútorok vannak. Simon Gizikéjé, konyhabútor is volt.

6.Szálláshely szolgáltatás

Jelen vannak: 2334/10 000 th

11/2023. sz. Határozat:

A közgyűlés 2334/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy megtiltja a szálláshely szolgáltatást a társasházban, erről korábban is döntött már a közgyűlés.

Bogár Anikó: Elfelejtettünk beszélni a kamera rendszerről. Ernő kérésére kértem a Criteriont, hogy adjon ajánlatot beléptetőre és kamerára. Sajnos nem lehet a beléptetőt összekötni a kaputelefonnal, az csak munkahelyi beléptetésre lehet használni. Kamera ügyében 7 db -ot számolunk, hogy az védene le mindent, hátsó udvart, első udvart, kapubejáratot, kerékpár tárolót és a főlépcsőházat. Kb. 1.500.000 Ft az ár, de erre még várjuk az ajánlatot, nem tudták e-mailben küldeni, csak telefonon bediktálni.

Levezető elnök, jegyzőkönyv
vezető

Hitelesítő

Hitelesítő