

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve a 1074 Budapest, Szövetség u. 30/B szám alatti társasház 2024. november 25-én 17.30,- órakor megtartott rendkívüli közgyűléséről.

Turbuly Roberta, közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonosokat, majd megállapítja, hogy a közgyűlés 72,51 % (7251/10.000) jelenlétével határozatképes.

Közgyűlés helye: a 1074 Budapest, Szövetség u. 30/B szám alatti társasház udvara.

Jelen vannak: tulajdonosok 72,51 % (7251/10.000) a csatolt jelenléti ív alapján.

Jelenlévő tulajdonosok:

Erzsébetvárosi Önkormányzat meghatalmazásával	Lévai Zsuzsanna
Fraknói Elvira meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Balázs István meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Lin Jian	
Forgó Bence	
Makra Róbert	
Vadász Ákos meghatalmazásával	Makra Róbert
Pál Norbert meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Apró Attila meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Sziklavári Zsuzsanna meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Dr Szajbély Katalin meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Tonesz Péter meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Fishback Jánosné	
Polyán József	
Váradí Judit meghatalmazásával	Turbuly Roberta
Bejó Zsolt meghatalmazásával	Turbuly Roberta

1. Napirendi pont: KÖZGYŰLÉSI TISZTSÉGVISELŐK MEGVÁLASZTÁSA, HATÁROZATHOZATAL

Levezető elnök:	Turbuly Roberta
Jegyzőkönyv vezető:	Turbuly Roberta
Jegyzőkönyv hitelesítő:	Fischbak Jánosné, Polyán József

A közgyűlés 72,51 % (7251/10.000) tulajdonos jelenlétével határozatképes.

Szavazás: 100 % (7251/10.000) igen 0 % nem 0 % tartózkodás

2024/15. sz. határozat:

A Közgyűlés egyhangú szavazással megválasztotta a felsorolt tisztségviselőket.

<i>Levezető elnök:</i>	<i>Turbuly Roberta</i>
<i>Jegyzőkönyv vezető:</i>	<i>Turbuly Roberta</i>
<i>Jegyzőkönyv hitelesítő:</i>	<i>Fischbak Jánosné, Polyán József</i>

2. Napirendi pont: A MEGHIRDETETT NAPIRENDI PONTOK ELFOGADÁSA, HATÁROZATHOZATAL

A közös képviselő meghirdette a napirendi pontokat, és szavazásra bocsátja:

1. Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv-hitelesítők) – határozathozatal
2. Napirendi pontok elfogadása- határozathozatal
3. Tetőfelújítással kapcsolatos problémák megvitatása, költségeinek megvitatása, elfogadás – határozathozatal
4. Gázhálózati problémák költség kifizetésének megvitatása, célbefizetés előírása, elfogadása – határozathozatal
5. Egyéb

A közgyűlés 72,51 % (7251/10.000) tulajdonos jelenlétével határozatképes.

Szavazás: 100 % (7251/10.000) igen 0 % nem 0 % tartózkodás

2024/16. sz. határozat:

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat az alábbi változtatással

1. *Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv-hitelesítők) – határozathozatal*
2. *Napirendi pontok elfogadása- határozathozatal*
3. *Tetőfelújítással kapcsolatos problémák megvitatása, költségeinek megvitatása, elfogadás – határozathozatal*
4. *Gázhálózati problémák költség kifizetésének megvitatása, célbefizetés előírása, elfogadása - határozathozatal*
5. *Egyéb*

3. Napirendi pont: TETŐFELÚJÍTÁSSAL KAPCSOLATOS PROBLÉMÁK MEGVITATÁSA, KÖLTSÉGEINEK MEGVITATÁSA, ELFOGADÁS – HATÁROZATHOZATAL

Mint azt már a korábban jeleztem, a tetővel kapcsolatosan is merült fel pótmunka, amit a műszaki ellenőr, mint kötelezően elvégzendő feladat elő fogja írni a jövőhéten. Ennek összesítőjét már a meghívóhoz is csatoltam, ami 3.066.552,- Ft plusz költséget jelent.

A kapkodásban a meghívó napirendi pontjai közül kimaradt, de ezt jövő héten ki kell, hogy írjam, de számoltam vele, már a jelenlegi helyzetben is. Ezt a hibát a mostani közgyűlésen előírtuk.

A közgyűlésen a Juhász-Sala Péter műszaki ellenőr is részt vett, akinek kérdéseket lehetett feltenni, de röviden összefoglalom. A tető felújítása kapcsán kiderült, hogy a teljes tetőfelület 49 m²-rel meghaladja a beárazott 476 m²-t. Ez akkora mértékű eltérés, amivel foglalkozni kell. A kivitelező beárázta a többlet költséget, ami közel Br. 5 MFt volt, amit a műszaki ellenőr kollegával többszöri egyeztetés után lehúztuk Br. 3.066.552,- Ft-ra. Ez egy reális összeg, melyben a kivitelező is sok mindent elengedett. Ennek összegét kellene jóváhagyni a közgyűlés által, mivel nekem nincs erre aláírási jogosultságom. (tételes költségvetés csatolva). Ez maradt ki a napirendi pontok közül véletlenül vasárnap.

A jelenlegi helyzet az, hogy már az alap munkával is 30 % felett vannak, a műszaki ellenőr szerint kb. 40-45 %-on. A szerződés szerint 30 %-nál szerződéses fizetési határidőnk van, melyet, ha nem teljesítünk, akkor szerződést szegünk. A kivitelező viszont, ha a minimál költségeket sem fogadjuk el a 30 % kifizetése után levonulhat, ha nem éri meg neki a munkát elvégezni. Ezzel ugyan szerződést szeg, amin elpereskedhetünk majd évekig, de újabb problémát vetne fel, hogy kivel pótoljuk, és milyen árat fog majd megadni a megkezdett munka befejezésére. Mivel az árazás nem túlzott, javasoljuk ennek elfogadását. A tető befejezése egyébként még ebben az évben várható.

Tájékoztatás képen azt is elmondanánk, hogy a társasház homlokzatának végeinél végzendő pótmunkát 90 %-ban elkészítették, melynek kifizetése is csak a project befejezése, így az nincs beleszámolva a tető 30 %-os elszámolásába.

A tető pótmunkái célbefizetést nem igényelnek, mivel beleférnek az előzetesen erre szánt összegbe. Annyi változás van csak az előzetesen megbeszéltekhez képest, hogy jövőre be kell árazni az önkormányzati törlesztést is.

A közgyűlés 72,51 % (7251/10.000) tulajdonos jelenlétével határozatképes.

Szavazás: 100 % (7251/10.000) igen 0 % nem 0 % tartózkodás

2024/17. sz. határozat:

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadta a Lakó-Ház Kft. 3.066.552,- többletmunkára vonatkozó árajánlatát a tetőfelújítással kapcsolatosan pótmunkaként. A többlet költség célbefizetést nem igényel, de a következő évben az önkormányzati törlesztő részlet beárazására kerül, a korábbi kommunikációval ellentétben.

4. Napirendi pont: GÁZHÁLÓZATI PROBLÉMÁKKÖLTSÉG KIFIZETÉSÉNEK MEGVITATÁSA, CÉLBEFIZETÉS ELŐÍRÁSA ELFOGADÁSA - HATÁROZATHOZATAL

A közös képviselő tájékoztatta a jelenlévő tulajdonosokat a gázhálózat visszaállításának jelenlegi állásáról.

Pályázat:

Időközben sikerült újabb egyeztetés volt az önkormányzattal pályázati osztályával is. Az egyeztetés során kiderült, hogy sajnos jó volt a megérzésem és az pályázati összeg átcsoportosítása az azt jelentené, hogy ugyan megkapnánk a gáz rendbetételére a 3.000.000,- Ft-ot, de ezzel egy időben elveszítenénk a tetőre megkapott és szerződött 6.000.000,- Ft-os támogatást. Ez nem egy kedvező döntés, így én ezt mindenképpen elvetném, és a vasárnapi közgyűlésen is az volt a tulajdonosi hozzáállás, hogy amennyiben az átcsoportosítás ára a megnyert összeg elvesztése, akkor a közösség nem kéri.

Jelen helyzet: Célbefizetés

Így sajnos a biztonságos működés és Gázhálózat visszaállítása érdekében célbefizetést kell előírni, amit a közgyűlést követő 1 héten belül be is kellene

fizetni. A múlt héten kiküldött számadatok alapján nem a teljes felújítás összegére, mindössze 1.500.000,- Ft-ra lenne szükségünk, mivel most az azonnali kifizetéseket kell megoldanunk, amit a bankszámláról kell teljesíteni. Albetétekre bontva külön táblázatban csatolom a befizetendő összeget albetétekre bontva. Így ez egy tulajdonosok által is kezelhető befizetés lenne.

Ami át lesz csoportosítva:

A 2024 májusi közgyűlés **2024/6. sz. határozat:**

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadta a 2024. év költségvetése alapján megállapított új közös költséget.

Új közös költség 2024. június 1-től:

- **Vízórával rendelkező lakásoknak: 270 Ft/m²/hó üzemeltetési díj + 40 Ft felújítási alap + 343 Ft/m²/hó hiteltörlesztésre + 4200 Ft/hó K.k.díj**
- **Vízórával nem rendelkező lakásoknak: 270 Ft/m²/hó üzemeltetési díj + 40 Ft felújítási alap + 67 Ft/hó/m² vízdíj + 343 Ft/m²/hó hiteltörlesztésre + 4200 Ft/hó K.k.díj**
- **közös WC-t használó lakásoknak + 15000 Ft/hó/albetét WC és víz - többlethasználati díj**

Az ebben a határozatban a tetőre felvett hitelre fizetett törlesztők jelenleg a társasház rendelkezésére állnak mivel a hitelt még nem hívtuk le, így törlesztőt sem fizetünk még, csak rendelkezésre tartási díjat, így abból jelenleg megtakarításunk keletkezik. A Gázproblémánál a rendelkezésre álló pénzeszközökkel számoltam, így az felhasználásra kerül.

Kérjük azon tulajdonosokat akiknek elmaradásuk van, akár kisebb összegek is, fizessék be a tartozást is, ezzel is segítve a problémák megoldását.

Korábbi levél pénzügyi adatai

Pénzügyi adatok:

Jelenleg a társasház számláján az alábbi összegek állnak rendelkezésre:

Üzemeltetés: 8.138.431,- Ft
Megtakarítási számla: 1.291.718,- Ft
Mindösszesen: 9.430.149,- Ft

A Gázvisszaállítás költségei:

Szerelési költség: 2.464.958,- Ft
Gázművek várható: 1.920.000,- Ft
Mindösszesen: 4.384.000,- Ft

Tető összköltsége:

Szerződés szerinti összeg: 26.809.106,- Ft
Kötelező pótmunka: 3.066.552,- Ft

/nem tartalmazza a munka megkezdése előtt leírt sít elszállítást

Mindösszesen: 29.875.658,- Ft

Tető + Gáz összköltsége: **34.260.616,- Ft**

Rendelkezésre álló pénzösszegek:

Bankszámla: 9.430.149,- Ft

OTP hitel: 20.000.000,- Ft

Elnyert pályázati összeg: 6.000.000,- Ft

Mindösszesen: 35.430.149,- Ft

Előírányzott célbefizetés egyszeri 150,- Ft/TH. A pontos összegeket a csatolt táblázat tartalmazza.

A közös képviselő szavazásra bocsátja a napirendi pontot.

A közgyűlés 72,51 % (7251/10.000) tulajdonos jelenlétével határozatképes.

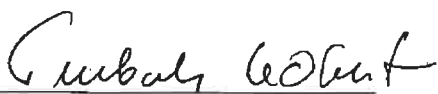
Szavazás: 100 % (7251/10.000) igen 0 % nem 0 % tartózkodás

2024/18. sz. határozat:

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadta, hogy a gázszolgáltatás visszaállításának kifizetéséhez a társasház egyszeri 150,- Ft/TH célbefizetést ír elő, melynek befizetési határideje 2024.12.05-e.

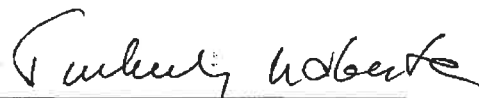
5. EGYÉB

A közös képviselő megköszönte a résztvevők megjelenését és a közgyűlést berekesztette.



Turbuly Roberta

Levezető elnök



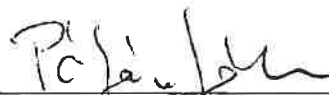
Turbuly Roberta

Jegyzőkönyv vezető



Fischbak Jánosné

Jegyzőkönyv hitelesítő



Polyán József

Jegyzőkönyv hitelesítő