

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2024.05.23-án a 1072 Budapest, Klauzál utca 26-28. Társasház udvarán 17:30 órai kezdéssel.

Jelenlévők: Közös Képviselet részéről Perity Ákos, tulajdonosok részéről a melléklet jelenléti ív szerinti személyek

Perity Ákos köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a közgyűlésen 17:30 órakor a tulajdonosok 37,00%-kal 3.700 / 10.000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes/ határozatképtelen.

A megismételt közgyűlésen 17:45 órakor a tulajdonosok 41,09%-kal 4.109 / 10.000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes.

NAPIRENDI PONTOK

1. Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, hitelesítők)

Jelenlét szavazáskor: 4.109/10.000 (41,09%)

1/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.109/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek megválasztja Perity Ákost.

2/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.109/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Perity Ákost.

3/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.109/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztja Radó Mártát és Deutsch Chaimot.

A levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

2. Meghirdetett napirendi pontok elfogadása

Jelenlét szavazáskor: 4.109/10.000 (41,09%)

4/2024 (IV.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.109/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat.

3. Közös képviselet és Számvizsgáló Bizottság 2023. Évi beszámolójának elfogadása


17:51-kor megjelent (V. em. 5.) tulajdonosa, így a jelenlét +134 tulajdoni hányaddal 4.243/10.000 tulajdoni hányadra, azaz 42,43%-ra emelkedett.

Perity Ákos röviden összefoglalta a 2023. évi beszámoló főbb elemeit, a naptári évben történt főbb eseményeket, kiemelve a IV. és V. emeleti körfolyosók felújítását, melynek megvalósítása 2024. évre átcúsúzott. Ezzel kapcsolatosan Radó Márta SzB tag megjegyezte, hogy akad néhány kifogás az átvett munka kapcsán, pl. az V. emeleti lemezalj statikai aláfogásának falba vésett része nem került kijavításra, ill. kifogásolta a lábazati burkolat feletti részek festését. Nagy Istvánné megemlítette, hogy véleménye szerint a IV. emeleti lemezalj vízorros zárása esőzés során a lakása ajtajára vezeti a vizet.

Perity Ákos ígéretet tett az említett hibák kivizsgálására, szükség esetén azok vállalkozó által történő javíttatására. Megemlítette, hogy kb. 3-400.000,- Ft még visszatartásra került, így akár annak terhére is történhet a javítás, ha a vállalkozó nem hajlandó magától javítani a hibákat.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

5/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselet 2023. évi beszámolóját azzal a feltétellel, hogy 1 hónapon belül a számvizsgáló bizottságnak ellenőriznie kell a beszámolót és amennyiben olyan problémát talál a beszámolóban, melyet a közös képviselettel nem tud megnyugtató módon egyeztetni, úgy a közös képviselőnek kötelessége rendkívüli közgyűlést összehívni és azon megválaszolni a felvetett problémákat. Ilyen jellegű probléma hiányában a közgyűlés a számvizsgáló bizottság beszámolóját is elfogadottnak tekinti.

4. Döntés közterület használati díj támogatásként történő igényléséről

Perity Ákos ismertette a meghívóban már leírt lehetőséget, melyről a tulajdonosok pozitívan döntöttek.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

6/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy kérvényezi Erzsébetváros Önkormányzatától a társasház épülete előtt elhelyezkedő vendéglátó terasz után az adott évet megelőzően (azaz 2023-ban) befizetett közterület használati díj 20%-át támogatásként megfizetni a társasház OTP-nél vezetett 11707024-20373872 számlaszámára támogatásként.

5. Beszámoló a társasházi Alapító Okirat módosításának folyamatáról, döntés kártérítési per indításáról

Perity Ákos előadta a meghívóban már részletezett tényállást a 2022. év végén kezdeményezett társasházi Alapító Okirat módosítást illetően. Elmondta, hogy a fennálló helyzet miatt, melynek felelőse a IV. em. 6. lakás korábbi tulajdonosa, az SKG Ingatlan Kft, a közös képviselet kénytelen 2024. júniusában ismét írásbeli szavazást kezdeményezni az Alapító Okirat módosításáról, ezúttal a IV. em. 6. lakást kihagyva a számításból. Az ismételt eljárásból fakadó többlet költségeket javasolta behajtani a mulasztást okozó ingatlan tulajdonosán. Egyúttal a közös képviselet javasolta, hogy a 2020. óta átalakított lakás utáni, a tényleges fizikai méretből fakadó többlet közös költség megfizetését is követelje a társasház az ingatlan tulajdonosain. Amennyiben pedig erre vonatkozó megállapodás nem születik a felek között, javasolta polgári peres eljárás megindítását az anyagi kárt okozó féllel szemben.

A jelenlévő tulajdonosok a kezdeményezéseket támogatták.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

7/2024 (V.23.) sz. Határozat


A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 2022-ben kezdeményezett társasházi Alapító Okirat módosítása kapcsán felmerült 1,2 millió Ft ügyvédi költségből a IV. em. 6. és IV. em. 8. lakások esetében 400.000,- Ft / lakás költséget terheljen ki a közös képviselet az ingatlanok egyenlegére. A fentieken túl a közgyűlés úgy dönt, hogy a megismételni szükséges Alapító Okirat módosítási eljárás okozta többlet költségeket a IV. em. 6. lakás korábbi (2019.02.01. és 2020.11.30. közötti) vagy jelenlegi tulajdonosa fizesse meg teljes egészében a társasház felé. A IV. em. 6. lakás részéről a közgyűlés elvárja, hogy 2020.06.01-től visszamenőlegesen a ténylegesen használt területe alapján fizesse meg a társasház felé a közös költséget, mely az érvényes Alapító Okiratban szereplő 65m2 helyett 106m2, azaz havonta +41m2 után szükséges megfizetnie használati díjként a közös költséget.

Amennyiben a fenti követelések kapcsán a közös képviselet nem tud megállapodásra jutni a felekkel, akkor a közgyűlés felkéri a közös képviselőt, hogy készítsen elő polgári peres eljárást és annak megkezdésére vonatkozóan hívjon össze rendkívüli közgyűlést a megfelelő határozat meghozatalához.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

6. Döntés a 2024. évi költségvetési terv elfogadásáról, hitelfelvételről, hitelfelvétel esetében közös képviselet megerősítéséről

Perity Ákos ismertette a 2024. évi költségvetési terv alapjait, mely a meghívóban is kiosztásra került. Az alapvető kiadások között megemlítette a közös képviselet és a takarító díjmelési kérelmét, melyeket a jelenlévő tulajdonosok elfogadtak. Az alapvető kiadásokon túl kiemelte, hogy a legfontosabb műszaki feladat, mely a ház előtt áll, a pincei földem megerősítése, ugyanis az jelenleg életveszélyes, állapotát statikai szakvélemény rögzíti, mely 2024. első negyedévében készült el.

Perity Ákos ismertette a két cég árajánlatát, melyek a pinceföldem kapcsán a képviselethez beérkeztek. Jelezte, hogy egyik ajánlatadó a tavaly már megszavazott felső udvari burkolatcseréért felelős cég, míg a másik a körfolyosók felújítását nemrég elvégző cég volt. Kettejük közül a korábbi ajánlata kedvezőbb, méghozzá jelentős, több millió Ft-os különbséggel.

Perity Ákos felvázolta a kedvezőbb árajánlattal számolva a lehetséges megvalósítás menetrendjét, a finanszírozási lehetőségeket. A jelenlévők a lépésekkel egyetértettek, a célbefizetés esetén azonban a lakásonkénti megosztás helyett a terület-alapú megosztást javasolták.

Jelenlét szavazáskor: 3.117/10.000 (31,17%) – Önkormányzat nem vett részt a szavazáson

8/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 3.117/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy egyszeri, 293,- Ft/m² mértékű célbefizetést ír elő minden albetét számára, melynek befizetési határideje 2024.07.31. A célbefizetés célja a felső udvari pinceföldem megerősítési munkálataihoz szükséges hitel önrészenek biztosítása.

$$293 \cdot 438 = 128.334,-$$

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

9/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a KG Global House Hungary Kft. 2024.05.14-én kelt árajánlatát „A súlyosan károsodott pincei mennyezeti földem állékonyságának biztosítására acélszerkezetű zárt soros aláfogás építése” elnevezésű munkáról, melynek értéke bruttó 13.716.000,- Ft. A közgyűlés meghatalmazza a közös képviselőt a munka megrendelésére, a vállalkozói szerződés előkészítésére és megkötésére.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

10/2024 (V.23.) sz. Határozat

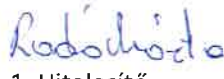
A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a társasház „A súlyosan károsodott pincei mennyezeti földem állékonyságának biztosítására acélszerkezetű zárt soros aláfogás építése” felújítási munkát megszavazta, mely Alapító Okirat és SZMSZ rendelkezései szerint a társasház közös tulajdona. A társasház döntése alapján a felújítási munkák elvégzésre a KG Global House Hungary Kft. (címe: 2740 Abony, Nagykőrösi út 56., adószáma: 28805478-2-13, Nyilvántartási száma: 13-09-208268) ajánlatát fogadta el 13.716.000,- Ft kivitelezési költséggel.

A társasház úgy határozott, hogy a felújítási munkák finanszírozására maximum 12.000.000,- Ft cashflow fedezetű Thermo/Stílus hitelt kíván felvenni az OTP Banktól. Sajáterő 1.716.000,- Ft, mely a társasház megtakarítása, és szükség szerint növelhető vagy csökkenthető.

A hitel futamidejét 120 havi egyenletes törlesztéssel kéri a társasház. A tulajdonosok vállalják, hogy a hitel és a hitelkamat fizetését a társasház közös költségéből biztosítja. A társasház vállalja, hogy a hitel és a hitel kamatának törlesztése az OTP Banknál vezetett 11707024-20373872-00000000 számú üzemeltetési számláról történik.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

A tulajdonosok vállalják a közös költség szükség szerinti megemelését, hogy az mindenkor elegendő fedezetet nyújtson a hitel havi adósságszolgálatára. A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható. A tulajdonosok felhatalmazzák a Proposyum Projekt Kft. (ügyvezető: Perity Ákos László) közös képviselőt, hogy a társasház képviselőjében hozzájáruljon, hogy az OTP Bank Nyrt a társasház számláját megterhelje a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesülése érdekében. A társasház közgyűlése megbízza a Proposyum Projekt Kft. (ügyvezető: Perity Ákos László) közös képviselőt, hogy a kölcsön ügyében eljárjon és a hitelszerződést aláírja.

A közgyűlés a Proposyum Projekt Kft. (ügyvezető: Perity Ákos László) közös képviselői mandátumát határozatlan időre megerősíti.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

10/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös tulajdonban álló épületrészek felújításához, korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi források biztosítása céljából az OTP Lakástakarékpénztár Zrt-vel lakáselőtakarékosági szerződést köt. A közgyűlés felhatalmazza a Proposyum Projekt Kft. (ügyvezető: Perity Ákos László) közös képviselőt a Prémium 8x30, 96 hónap megtakarítási idejű, 50.000,- Ft havi betét összegű lakáselőtakarékosági szerződés megkötésére. A közgyűlés tudomásul veszi, hogy a szerződés megkötésével számlanyitási díj fizetési kötelezettsége keletkezik. A számlanyitási díj teljes összegét az ajánlat aláírását követő hónap 12. napjáig kell megfizetni.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

11/2024 (V.23.) sz. sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház részére meghirdetett 2024. évi költségvetési tervet az alábbi módosításokkal:

- Egyéb karbantartások, felújítások soron további +13.716.000,- Ft kerül elkülönítésre a pincefödém megerősítési munkák kapcsán
- Hitelintézeti folyósítás soron további +12.000.000,- Ft kerül tervezésre OTP társasházi hitel lehívása miatt
- Támogatás soron +3.000.000,- Ft kerül tervezésre önkormányzati vissza nem térítendő támogatás címén
- Önkormányzati kölcsön soron +3.000.000,- Ft került tervezésre önkormányzati visszatérítendő kölcsön címén

A közgyűlés a közös költséget 2024. szeptember 01-től az alábbiak szerint állapítja meg:

- alap közös költség: 355,- Ft / m² / hónap
- vízáraz lakások közös vízhasználati díja: 100,- Ft / lakás / hónap
- nem vízáraz lakások többlet költsége: 144,- Ft / m² / hónap

A közös költség előírásokból folyamatosan a jogszabályoknak megfelelő módon 12,- Ft / m² / hó összeget a társasház felújítási alap képzésére fordít.

7. Döntés önkormányzati pályázatokon való részvételről

Perity Ákos ismertette az elérhető önkormányzati pályázatokat, melyek kapcsán az alábbi döntést hozták a tulajdonosok.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

12/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 74/2024. (II.06.) számú határozatával elfogadott, 2024. évi Társasház Felújítási Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás), a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a felújítási munka megnevezése „A súlyosan károsodott pincei mennyezeti födémek állékonyságának biztosítására acélszerkezetű zárt soros aláfogás építése”
- Pályázat típusa: rendeltetést gátló
- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 13.716.000,- Ft,- Ft azaz Tizenhárommillióhétszáztizenezer forint;
- a kért támogatás összege: 6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)

A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti. A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére. A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

8. Döntés többlet közös költség előírások méltányossági okból történő csökkentése vagy eltörlése érdekében benyújtott kérvényekről

Perity Ákos felolvasta a két kérvényező lakás levelét, ismertetve a méltányossági kérelmeket. A tulajdonosok a III. em. 1. lakás esetében hosszasan vitatkoztak, egy részük csak részleges előírás engedményt tartott volna elfogadhatónak, mások a teljes előírás elengedése mellett szavaztak. A II. em. 6/a lakás kérelme esetében egyhangú volt a kérelem támogatása.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

13/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 2.170/10.000 th igen, 2.073/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a III. em. 1. lakás kérelmét és elengedi a lakás terhére korábban a 10/2020. (VIII.31.) határozat alapján kiszabott 3 havi takarítási díj, egyúttal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy 348.750,- Ft közös költség többlet előírást írjon jóvá a lakás egyenlegén.

Jelenlét szavazáskor: 4.243/10.000 (42,43%)

14/2024 (V.23.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.243/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a II. em. 6/a lakás kérelmét és elengedi a lakás terhére korábban a 10/2020. (VIII.31.) határozat alapján kiszabott 3 havi takarítási díjból 1 havi mértéket, egyúttal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy 77.000,- Ft közös költség többlet előírást írjon jóvá a lakás egyenlegén.

További hozzászólások hiányában 20:23-kor Perity Ákos berekesztette a közgyűlést.

Kmf.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő