

J e g y z ő k ö n y v

- Felvéve:** 2024. július 15-én (hétfő) 16:45 órakor az EVIN Nonprofit Zrt Bp., VII. ker. Dohány u. 41. sz. alatti irodában
- Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint: 7371/ 10 000 Th
Pintér Gabriella és Colovic Vanda **EVIN Nonprofit Zrt.**, mint a közös képviselőket ellátó szervezet képviselőiben.
VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat, mint tulajdonos képviselőiben: Polgár Zsolt
- Tárgy:** Budapest VII. ker. Almássy tér 7. sz. alatti Társasház Meghívó szerinti időpontra meghirdetett **elszámoló közgyűlés**

A közös képviselő, az **EVIN Nonprofit Zrt.** munkatársa köszönti a megjelent Tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett és szabályszerűen összehívott **elszámoló közgyűlés 2024. július 15-én (hétfő) 16:45 7371/ 10 000** tulajdoni hányad jelenléttel határozatképes.

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostársak által meghatalmazott személyek nevét a Jegyzőkönyvhöz mellékelte és annak elválaszthatatlan részét képező Jelenléti ív tartalmazza. A közös képviselő megnyitja a közgyűlést.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.
2. 2023. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.
3. 2024. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.
4. 1.e./6. sz. ingatlan földem leszakadásának aládúcolás és feltárásának megtárgyalása. Határozathozatal
5. 2.e./9. sz ingatlan kéménybélelés összeg kifizetésének megtárgyalása. Határozathozatal
6. Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható

1.sz. napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.

A közös képviselő, **EVIN Nonprofit Zrt** munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok 73,71%-ának jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést vezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

1/2024.(VII.15.) Határozat:

A közgyűlés 7371/ 10 000 Th IGEN, 0 /10 000 Th NEM, 0 / 10 000 Th TARTÓZKODÁS mellett Pintér Gabriellát vezető elnöknek, Colovic Vándát jegyzőkönyv vezetőnek Mózes Ernőt hitelesítőnek, Udvardi Boglárkát hitelesítőnek választja meg.

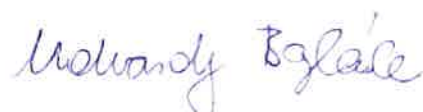
2. sz. napirendi pont

2023. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

A közös képviselő ismertette a meghívó mellékleteként kiküldött, a társasház 2023. évi gazdálkodás elszámolásának táblázatát, mely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét.

A társasház bevételeit 2023. évben is főként a tulajdonosi közös költség befizetések adják, az összes bevétel 4 323 853,-Forint volt az előző évben.

A közös költség befizetés a tervezettnél magasabb volt, mivel van olyan tulajdonos aki a felhalmozott közös költség tartozást az évvégére kiegyenlítette.



Az esetleges tartozó Tulajdonos tartozásának behajtása ügyvéd bevonásával folyamatosan ellenőrzés alatt van, így az idei évtől a 3 havi közös költség tartozás után automatikusan ügyvédi felszólítás kerül kiküldésre, melynek a költségét a tartozó tulajdonos egyenlegére terheljük

A társasház pénzügyi helyzete 2023. december 31-ei állapot szerint:

Üzemeltetési számla: 578 320,-Ft

Megtakarítási számla: 611 760,-Ft

Lakástakarék: 653 332,-Ft.

Fundamenta: 199 816,-Ft.

A társasháznak leltározandó vagyontárgya nincs.

Pénztárkönyvet nem vezet.

A tulajdonosok kérdéseit a közös képviselő megválaszolta, az lehangzott magyarázatokat a tulajdonosok elfogadták.

2/2024.(VII.15.) Határozat:

A közgyűlés 7371 / 10 000 Th IGEN, 0 / 10 000 Th NEM, 0 / 10 000 Th TARTÓZKODÁS mellett elfogadja a társasház 2023. évi elszámolását és a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

Egy tulajdonos távozott a közgyűlésről, így 278/10 000 tulajdoni hányaddal 7 093/10 000-ra csökkent a képviselt tulajdoni hányad.

3. sz. napirendi pont

2024. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal

A közös képviselő ismertette szintén a meghívó mellékleteként kiküldött, a társasház 2024. évi költségvetési javaslatát. A 2023. évben elfogadott fizetendő közös költség 340,-Ft./m²/hó. Vízátalány - a mellékmérővel nem rendelkező lakásoknak – 53,-Ft./m²/hó.

A társasház zökkenőmentes üzemeltetéséhez és a műszaki állapot miatt szükséges lenne további közösköltség emelés, ezért javasolja 420,-Ft./m²/hó legyen. A vízátalány számítása a 2023. teljes és tényleges fogyasztás alapján készült, így 2024-ben a vízátalány nélküli Tulajdonosoknak –akik jelenleg 306 m² – kell fizetniük 74,-Ft./m²/hó.

3/2024.(VII.15.) Határozat:

A közgyűlés 7 093/ 10 000 Th IGEN, 0/10 000 Th NEM, 0 / 10 000 Th TARTÓZKODÁS mellett elfogadja a 2024. évi költségvetést. 2024. augusztus 01-től:

Közös költség vízátalány nélkül rendelkező tulajdonosoknak: 420,-Ft/m²/hó

A vízátalány nélkül rendelkező tulajdonosoknak 600.-Ft/év közös vízhasználat.

Közös költség vízátalány nélkül rendelkező tulajdonosoknak: 420 ,-Ft/m² + vízátalány 74,-,Ft./m²/hó, összesen: 494,-Ft./m²/hó

Tulajdonos a 4. napirendi pontról nem kívánt szavazni, így a 4. napirendi pontban döntéshozó és képviselt tulajdoni hányad 3591 /10 000 tulajdoni hányaddal 3 502/10 000-ra csökkent.

4. sz. napirendi pont

1.e./6. sz. ingatlan földem leszakadásának aládúcolás és feltárásának megtárgyalása. Határozathozatal

A közös képviselő tájékoztatta a tulajdonosokat az alábbiakról:

- 2023. decemberében a közös képviseletet a VII. kerület Önkormányzatának Lakásgazdálkodási osztálya értesítette, hogy az önkormányzati tulajdonú 1./6. lakás feletti földem leszakadt, a lakás tele van építési

törtmelékkel. A közös képviselet azonnal statikai szakvéleményt kért a műszaki problémára. A statikai szakvélemény megállapította, hogy mind az 1/6. mind a II/12. lakás életveszélyes, azokban tartózkodni tilos, illetve a födém leszakadásának okát csak feltárással lehet megállapítani.

A feltárást úgy lehet elvégezni, hogy a földszinti raktárhelyiséget és a fölötte lévő 1/6. lakás biztonsági okokból aládúcolják és a II/12 felől a födém még megmaradt részét feltárják, illetve egyéb vizsgálatokat végeznek. Egészen addig, amíg a feltárás nem készül el, nem lehet megállapítani, hogy a kár kialakulásában ki a károkozó (társasház, lakástulajdonosok), és a további helyreállítási lépéseket sem lehet elvégezni, illetve a biztosító sem tud kinek kártérítést fizetni.

Ezért szükséges, hogy a Társasház az aládúcolási és feltárási munkákat elvégeztesse.

A hallottakat a tulajdonosok megvitatták, a felmerült kérdéseket a közös képviselet megválaszolta.

4/2024.(VII.15.) Határozat:

A közgyűlés 3502 / 10 000 Th IGEN, 0 /10 000 Th NEM, 0/ 10 000 Th TARTÓZKODÁS mellett elfogadja, hogy a 1.e./6. sz. ingatlan födém leszakadásának aládúcolási és feltárási munkáinak elvégzésére az LKB BAU Kft.-t bízta meg, 1.800.000 Forint értékben. A munka finanszírozására célbefizetést eszközölnek, melynek összege: 494,-Ft/m². A célbefizetést 2024.08.31.-ig minden tulajdonos teljesíti a Társasház OTP Banknál vezetett számlaszámára.

5. sz. napirendi pont

2.e./9. sz ingatlan kéménybélelés összeg kifizetésének megtárgyalása. Határozathozatal

Ebben a napirendi pontban a Tulajdonosok döntése szükséges, mivel a tárgyi ingatlan tulajdonosa a kéményét 2019. évben kibéleltette 417.589,-Ft. összegben. Az akkori ügyintéző azt a tájékoztatást adta a tulajdonosnak, hogy a közös költség 50% kell csak fizetnie, addig amíg a fent írt összeg le nem telik. A közös költség előírását viszont nem csökkentette az ügyintéző, így a tulajdonosnak folyamatosan tartozása volt. A képviselet kérte, hogy a tartozást rendezze és a közgyűlésen a jelenlévők fognak dönteni az összeg kifizetéséről.

Az 5. napirendi pontban határozat nem született, mert az érintett tulajdonos elhagyta a közgyűlést, így a tulajdonosok nem kívántak szavazni. Kérik a következő közgyűlésen újra tárgyalni.

6. sz. napirendi pont

Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés.

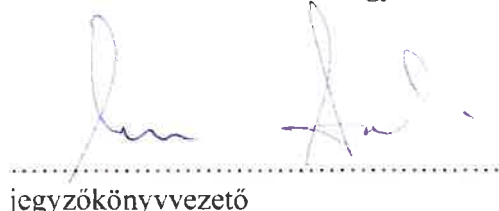
Ezen napirendi pontban határozat nem hozható.

Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzott el, a levezető elnök 18:21-kor a közgyűlést bezárta.

kmf.



levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



hitelesítő



hitelesítő