

J e g y z ő k ö n y v

Felvéve: 2023. május 22-én 17:15 órakor a Bp. VII. ker. Dob utca 24. sz. Társasházban

Jelen vannak: Tulajdonosok jelenléti ív szerint: 53,52%
Vajóné Iván Marianna közös képviselő

Tárgy: Budapest, VII. ker. Dob u. 24. sz. alatti társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett elszámoló közgyűlése.

A közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy a szabályszerűen meghirdetett közgyűlés 2023. május 22-én 17:15 órakor 53,52%-os jelenléttel határozatképes.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok és a meghatalmazottak névsorát a jelenléti ív tartalmazza.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.
2. Társasházban mért gázszivárgással, gázvezeték felújításával kapcsolatos megbeszélés. A felújítással a Bp. VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzat 2023. évi társasházak felújítási pályázatán való részvétel. Határozathozatal.
3. 2022. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.
4. 2023. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.
5. 2.em. 32. sz. albetét engedélyezési kérelme kültéri egység kihelyezésére. Határozathozatal.
6. Rövidtávú szálláshelyszolgáltatási tevékenység végzése iránti kérelmek, emelt közös költség mértékével kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.
7. 1. em. 22. sz. albetét, tulajdonjog alapítás iránti kérelmének tárgyalása. Határozathozatal.
8. Szükséges felújításokkal kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.
9. Tájékoztatás a tetőtér eladásával kapcsolatban. Határozathozatal.
10. A közös képviselet megerősítése, a társasházak kötelező regisztrációjára vonatkozó törvény miatt. Határozathozatal.
11. Egyéb, a társasházzal kapcsolatos megbeszélés.

1.Napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása, határozathozatal.

Vajóné Iván Marianna javaslatokat kér a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és hitelesítők személyére, valamint javasolja a közgyűlési meghívó szerint a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

1/2023.(05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 46,48%) Vajóné Iván Mariannát levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, Laukó Edénét és Istók Klárát hitelesítőknak választja meg, valamint a közgyűlési meghívó szerinti napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

2. Napirendi pont

Társasházban mért gázszivárgással, gázvezeték felújításával kapcsolatos megbeszélés. A felújítással a Bp. VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzat 2023. évi társasházak felújítási pályázatán való részvétel. Határozathozatal.

Levezető elnök elmondja, hogy a földszinti lakásban történő felújítás során egy tulajdonostárs gáz-szagot érzékelt, és jelezte a közös képviselet felé, aki felkért egy kivitelező céget a gázvezetékek felülvizsgálatára. A közgyűlésre meghívta az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítási Kft. egyik szakemberét, Váradi Zoltánt, aki az alábbi tájékoztatást nyújtott a tulajdonosoknak.

Csatlakozói gázvezeték rekonstrukciója

A csatlakozói gázvezeték a társasház osztatlan közös tulajdonát képezi, melynek kezdőpontja a telekhatár és végpontja a gázmérők előtt lévő fogyasztói főelzáró csap. A csatlakozói gázvezetékek két fő része van. Alapvezeték, mely a pincében elhelyezkedő – vízszintesen az épület alatt haladó – vastagabb dimenziójú gázvezeték, illetve az erre merőlegesen a lakásokon keresztülhaladó felszálló gázvezetékek.

A társasház csatlakozói gázvezetékének felújítását az indokolja, hogy üzemszerű használat mellett, azon gázszivárgás van, melyet lakossági bejelentést követően egy kézi gázszivárgásjelző műszerrel detektáltak kollégái. Az ellenőrzés során több ponton is mértek szivárgást, melyek lokális javítása nem lehetséges, így a hiba elhárításához az épület gázszolgáltatásból való kizárása szükséges.

A felújítás menete:

A Vállalkozó mérnöki bejárást hirdet meg, a társasház megrendelése alapján az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. munkatársai előre meghirdetett napon a gázszolgáltatásból a társasházat kizárják, és a saját tulajdonukat képező gázmérőket leszerelik. Ennek napjáról a Vállalkozó előzetesen plakát formájában tájékoztatja a tulajdonosokat, valamint azt a közös képviselő felé is eljuttatja elektronikus úton. Az MVM kollégái első lépésként elzárják a gázszolgáltatást a társasházban. Ezt követően a lakásokba való bejutást az MVM szakemberei részére a plakáton meghirdetett intervallumon belül végig biztosítaniuk kell a tulajdonosoknak, amíg a gázmérőket le nem szerelik a szakemberek. A gázmérők a leszerelést követően plombált zsákban a helyszínen maradnak, melynek épségéért és meglétéért a tulajdonos felel. A Vállalkozó a munkálatokat csak ezt követően kezdheti el, vagyis egyetlen gázmérő fennmaradása is a technológiai előírások értelmében a munkálatok megkezdését megüszíti.

A munkálatokat a Vállalkozó ütemezés alapján végzi. Ennek értelmében a pincei alapvezeték bontása és új gázvezeték kiépítése mellett a lakások tulajdonosait az ajtókra kiragasztott értesítőkön keresztül tájékoztatja arról, hogy melyik napon kíván az adott lakásban szerelést folytatni. Az értesítőn szereplő napon a tulajdonosnak a bejutást, valamint a munkavégzésre alkalmas munkaterületet biztosítania kell annak érdekében, hogy a gázszolgáltatást a társasház mielőbb visszakaphassa. A pincei alapvezeték kiépítéséhez a társasháznak szintén biztosítania kell a munkavégzésre alkalmas munkaterületet, vagyis minden olyan pincehelyiségbe be kell jutnia a Vállalkozó szakembereinek, ahol a gázvezeték keresztül halad. E mellett a pincei világítást előzetesen meg kell javítani, mert jelenleg nem működik. A munkavégzéshez a Megrendelőnek elektromos áramvételi lehetőséget, valamint a hegesztéssel járó munkavégzés miatt vízvételi lehetőséget kell biztosítania. A Vállalkozó a helyszínen deponált anyagok és szerszámok elzárása miatt egy helyiség kijelölését kéri a Megrendelőtől a munkálatok befejezéséig.

Az új pincei gáz alapvezeték kiépítését követően a Vállalkozó a meghirdetett ütemterv alapján megkezdi a felszálló gázvezetékek bontását és építését. A fenti munkálatokat minden esetben a felső lakásból lefelé haladva végzi. A munkálatok földemelésével, falak átfúrásával történik, mely nem pusztán zajjal, hanem porral is jár. A tulajdonosok értékeinek megővására saját maguknak kell gondoskodni úgy, hogy minden porra érzékeny eszköz eltávolításáról, adott esetben a helyiség takarításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia. Az ütemterv alapján kiépített új csatlakozói gázvezeték a Vállalkozó önellenőrző nyomáspróbát hajt végre (tömörégi és szilárdsági), melynek sikeres eredményét követően a munkálatokat készre jelenti a Szolgáltató Vállalat felé.

Az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. a készre jelentést követően időpontot tűz ki a műszaki átvételre, melyről a Vállalkozó előzetesen plakát formájában tájékoztatja a tulajdonosokat. A plakátot elektronikus úton a közös képviselő felé is eljuttatja.

A MEO napján a tulajdonosoknak biztosítaniuk kell a bejutást minden olyan helyiségbe, ahol a Vállalkozó munkálatokat végzett. Egyetlen zárt helyiség esetén is a műszaki átvétel meghiúsul és a társasház gáz nélkül marad. Amennyiben mindenhova bejutnak az MVM szakemberei, úgy végig járják a munkaterületet és ellenőrzik, hogy a Vállalkozó a technológiai előírásokat, a szabványokat maradéktalanul betartva, a jóváhagyott gáztervvel mindenben megegyező módon építette ki az új csatlakozói gázvezetékét. E szemle során a műszaki ellenőr azon lakásokban, ahol a magántulajdonú vezetékszakaszon vagy a környezetben szabálytalanságot talál – melynek elhárításáról az adott tulajdonos nem intézkedett – a gázszolgáltatás részleges (készülék kizárása) vagy teljes (lakás kizárása) kizárását írja elő. A szemle után az MVM MEO ellenőre „hatósági” nyomáspróbát tart a kiépített vezetéken (tömörégi és szilárdsági), melynek sikeres eredménye esetén a társasház ismételt gáz alá helyezését engedélyezi. Ekkor a helyszínre érkező szakemberek visszanyitják az utcai elzárót és felszerelik a gázmérőket.

A Vállalkozó a munkavégzés során okozott károk helyreállítását előre meghirdetett időpontban végzi el. Erről plakát formájában tájékoztatja a tulajdonosokat, illetve elektronikus úton a közös képviselőt. A helyreállítás kőműves szintig terjed, vagyis a földemeltörések betonozását, illetve a faláttörések vakolását jelenti. E mellett a beépített csővezeték komplett korrózió elleni felületkezelését is elvégzik a szakemberek. Azon lakásokban, ahol burkolati lapok sérültek és a tulajdonos pótlapot biztosít, ott a kollégák annak szakszerű lerakását elvégzik.

A munkálatok teljeskörű befejezését követően a Vállalkozó műszaki átadást kezdeményez a Megrendelő képviselőjénél, mely során a jogszabályban előírt dokumentáció átadásával együtt benyújtja a számláját. A Vállalkozó a felek között létrejött vállalkozási szerződésben rögzítetteknek megfelelően jogosult részszámla benyújtására, míg a Megrendelő adott esetben ennek megfelelően részletfizetésre. Azon lakásokban, ahol a gázszolgáltatást a műszaki ellenőr részlegesen korlátozta, vagy teljeskörűen megtiltotta, ott a tulajdonos saját költségén kell, hogy szakember bevonásával intézkedjen a hibák javításáról. Ettől függetlenül a társasházban a gázszolgáltatás működik, vagyis a Vállalkozó a vállalt feladatát elvégezte.

Levezető elnök ismerteti a közgyűlésen az árajánlatokat:

Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft. : 9.943.292 Ft

Water-Power Kft.: 10.769.921 Ft

Triton Seft Kft.: 10.39.551 Ft.

Az árajánlatok nem tartalmazzák az MVM Főgáz Kft. díját, amelyet külön a Társasház részére fognak kiszámlázni.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 53,52%.

2/2023. (05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen 0% tulajdoni hányad nem és 0 % tartózkodás mellett, nincs jelen 46,48%, elfogadja a társasház gázvezeték kiváltására leadott Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft. 9.943.292 Ft-os árajánlatát.

A pénzügyi fedezet biztosítása érdekében elfogadja a 4.000.000 Ft-os célbefizetést, amelynek tulajdonosonként, m2 szerinti felosztása a jegyzőkönyv mellékletét képezi. A felújítással indulni kíván a Bp. VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzat Társasházak részére kiírt pályázatán.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 53,52%.

3/2023. (05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen 0% tulajdoni hányad nem és 0 % tartózkodás mellett, nincs jelen 46,48%, a Budapest VII. kerület Dob utca 24.szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) 5352/10.000 szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 120/2023. (II.27.) számú határozatával elfogadott, 2023. 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: gázvezeték kiváltása
- Pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt aláhúzni, csak egy pályázati típus jelölhető meg) gázkiárt / általános
- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 9.943.292 Ft azaz kilencmillió-kilencszázhatszázharmincháromezer-kettőszázkilencvenkettő Forint;
- a kért támogatás összege: 3.000.000 Ft, azaz hárommillió 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 pénzintézeténél 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.

3. Napirendi pont

2022. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

Levezető elnök elmondja, hogy a Társasháznak vagyontárgya nincs, házi pénztárt nem vezet. A meghívó melléklete volt a 2022. évi gazdálkodás elszámolásának táblázata, mely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét, a mérleget és a beszámolót.

A 2022. december 31-i tulajdonosi közös költség egyenlege a meghívó melléklete, a bevételek között csak azok az összegek szerepelnek, melyek befizetését a tulajdonosok 2022. évben teljesítették.

2022. december 31-ei állapot szerint a társasház tulajdonosainak 483 849 Ft közös költség tartozása és 226.256 Ft közös költség túlfizetése van.

A víz-csatornadíj 116.399 Ft-tal több lett a tervezett költségnél, amelynek a vízőrával nem rendelkezők részére történő jóváírásáról a közgyűlés dönt.

A társasház pénzügyi helyzete 2022. december 31-ei állapot szerint.

Üzemeltetési számla: 2.510.605 Ft

Megtakarítási számla: 2.000.000 -Ft

A rezszi csökkentés miatt a társasház megtakarítása összesen 311.517Ft, amely tájékoztató jellegű adat, a tulajdonok között felosztásra nem kerül.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 53,52%.

4/2023. (05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen 0% tulajdoni hányad nem és 0 % tartózkodás mellett, nincs jelen 46,48%, elfogadja a társasház 2022. évi elszámolását, a 116.399 Ft összegű víz-csatornadíj különbözet a vízőrával nem rendelkező albetétek között előírással nem kerül, tekintettel a célbefizetésre, valamint a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4. sz. napirendi pont:

2023. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldésre került a 2022. évre elkészített költségvetés tervezetét is, mely tartalmazza a társasház várható kiadásait. Számvizsgálókkal történt egyeztetés követően javasolja az eddigi elfogadott mértékek megtartását, emelés nem indokolt. A közgyűlés elfogadja a közös képviselő és a takarító 10 %-os béremelését.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 53,52%.

5/2023. (05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen 0% tulajdoni hányad nem és 0 % tartózkodás mellett, nincs jelen 46,48%, a 2023. évi költségvetést elfogadja.

a közös költség mértéke a továbbiakban is

mellékvízmérővel rendelkező lakásokra 154.-Ft/m²/hó

mellékvízmérővel nem rendelkező lakásokra: 240.-Ft/m²/hó

Takarító díja 60.000 Ft/hó összegre módosult.

Közös képvislet díja 80.000 + Áfa összegre módosult.

Rövidtávú szálláshelyszolgáltatási tevékenységet végzők közös költsége a mindenkori közös költség mértéke + 25% /hó.

5.sz.napirendi pont:

2.em. 32. sz. albetét engedélyezési kérelme kültéri egység kihelyezésére. Határozathozatal.

Farkas Piroska tulajdonostársuk, a 2. em. 32. sz. albetét tulajdonosa kérte a napirendi pont tárgyalását kültéri egységének kihelyezésével kapcsolatban. A közgyűlés hozzájárulását kéri, a kültéri egységének udvari homlokzatra történő kihelyezéséhez.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 53,52%.

6/2023. (05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen 0% tulajdoni hányad nem és 0 % tartózkodás mellett, nincs jelen 46,48%, úgy dönt, hogy a továbbiakban sem járul hozzá, hogy a társasház belső homlokzatára kültéri egységek kerüljenek kihelyezésre.

6. sz. napirendi pont:

Rövidtávú szálláshelyszolgáltatási tevékenység végzése iránti kérelmek, emelt közös költség mértékével kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.

1.em. 22.- Talabérné Bálint Erika, Fsz. 3, Üzlet 3. – Partrak Kft. sz. albetétek tulajdonosai, rövidtávú szálláshelyszolgáltatási tevékenységet kívánnak végezni, amelyhez szükséges a társasház hozzájárulása. Határozatban javaslom újra összegezni az engedélyezett lakásokat. A rövidtávú szálláshelyszolgáltatási tevékenységet végzők a túl használat miatt emelt, a közös költség mértékének +25 %-át fizetik a társasház részére.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni aránya 53,52%.

6/2023. (05.22.) sz. Határozat

A közgyűlés 53,52% tulajdoni hányad igen 0% tulajdoni hányad nem és 0 % tartózkodás mellett, nincs jelen 46,48%, úgy dönt, hogy megadja az engedélyt és hozzájárul a Fsz.3, és az Üzlet 3., valamint az 1. em. 14. sz. albetétek részére, hogy rövidtávú szálláshelyszolgáltatási tevékenységet végezzenek.

7. sz. napirendi pont:

1. em. 22. sz. albetét, tulajdonjog alapítás iránti kérelmének tárgyalása. Határozathozatal.

Levezető elnök elmondja, hogy Talabérné Bálint Erika és Talabér Balász, az 1.em. 22. sz. albetét tulajdonosai kérték a napirendi pont tárgyalását, az 1. emeleten, alapító okirat szerinti közös WC-t kívánják albetétjükhöz csatolni, tulajdonjogot alapítani.

A közgyűlés felkéri a tulajdonosokat, hogy a napirendi pont újra tárgyalására térjenek vissza a nyár folyamán, a tetőtér bizottság álláspontja szerint, a tetőtér beépítése kapcsán, a beruházó részére szóban már megállapodás született a közös WC-k részükre tulajdonba adásáról, de írásos hozzájárulás a társasház részéről még nem született.

Ebben a napirendi pontban határozat nem született.

8. sz. napirendi pont:

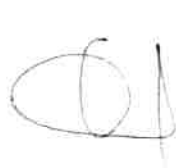
Szükséges felújításokkal kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.

Tulajdonosok megállapodnak, hogy a gázvezeték felújítása mellett az idei évben további felújításokra nincs pénzügyi fedezet.

Ebben a napirendi pontban határozat nem született.

9. sz. napirendi pont:

Tájékoztatás a tetőtér eladásával kapcsolatban. Határozathozatal.



Levezető elnök elmondja, hogy a befektető és az ügyvédje nem tudott jelen lenni a közgyűlésen, így a napirendi pontok a közgyűlés nem tárgyalta, határozat nem született.

10. sz. Napirendi pont:

A közös képviselő megerősítése, a társasházak kötelező regisztrációjára vonatkozó törvény miatt. Határozathozatal

Levezető elnök elmondja, hogy a májusi törvény módosítások szerint még mindig nem kötelező a társasházak regisztrációja, így a napirendi pontot a közgyűlés nem tárgyalja, határozat nem született.

11. sz. Napirendi pont

Egyéb a Társasházzal kapcsolatos megbeszélés.

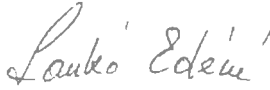
Több napirendi pont nem lévén levezető elnök megköszöni a tulajdonosok megjelenését és bezárja a közgyűlést.

k.m.f.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


hitelesítő


hitelesítő

Kód	Albetét	Név	Előírás
001	Üzl.1.		410 696
006	Fszt. 16a.		43 080
007	Fszt. 3.		81 852
010	Fszt. 38.		48 824
011	Fszt. 4.		37 336
013	Fszt. 18.		61 748
015	Fszt. 17.		113 444
016	Fszt. 15a		33 028
017	Fszt. 15		64 620
018	Fszt. 5.		71 800
019	Fszt. 14.		43 080
020	Fszt. 16.		31 592
022	I. 27.		112 008
023	I. 26.		186 680
024	I. 25.		124 932
025	I. 24.		127 804
026	I. 23.		61 748
027	I. 16.		64 620
028	I. 22.		44 516
029	I. 21.		58 876
029	I. 21.		58 876
030	I. 20.		147 908
032	II. 36.		112 008
033	II. 35.		189 552
034	II. 34.		126 368
035	II. 33.		130 676
036	II. 32.		61 748
037	II. 31a.		66 056
038	II. 31.		63 184
039	II. 30.		58 876
040	II. 29.		147 908
041	II. 28b.		54 568
042	II. 28.		140 728
002	Pince 1.	Önkormányzat	103 392

Kód	Albetét	Név	Előírás
003	Pince 2.	Önkormányzat	113 444
004	Pince 3.	Önkormányzat	147 908
005	Pince 4.	Önkormányzat	41 644
008	Fszt. L1	Önkormányzat	4 308
009	Fszt. L2	Önkormányzat	1 436
012	Fszt. Ü2	Önkormányzat	20 104
014	Fszt. Ü3	Önkormányzat	252 736
021	I. 18.	Önkormányzat	64 620
031	I. 19.	Önkormányzat	127 804

össz 877.396.-
JK