

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023.04.12-én a 1071 Budapest, Dembinszky utca 6. társasház udvarán

Jelenlévők: Közös képviselő részéről Perity Ákos, tulajdonosok részéről a csatolt jelenléti ív szerinti tulajdonosok és meghatalmazottak.

Perity Ákos köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a közgyűlésen 18:00 órakor a tulajdonosok 26,74%-a (azaz 2.674 / 10.000 tulajdoni hányad) jelent meg, illetve képviselteti magát meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen.

A megismételt közgyűlésen, 18:15-kor a tulajdonosok 40,15%-a (azaz 4.015 / 10.000 tulajdoni hányad) jelent meg, illetve képviselteti magát meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes.

NAPIRENDI PONTOK**1. Közgyűlési tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, hitelesítők)**

Jelenléti szavazáskor: 4.015/10.000 tulajdoni hányad (40,15%)

1/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.015/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek megválasztja Perity Ákóst.

2/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.015/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Perity Ákóst.

3/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.015/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztja Dankó Brigittát és Miklós Andrást.

A levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Jelenléti szavazáskor: 4.015/10.000 tulajdoni hányad (40,15%)

4/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.015/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3. Közös képviselő és Számvizsgáló Bizottság 2022. Évi beszámolójának elfogadása

Perity Ákos elmondta, hogy a meghívó tartalmazza szokás szerint a szöveges és táblázatos formátumú beszámolót a 2022. évi bevételek és kiadások összességéről.

Sehrné Dr. Bagi Edit a számvizsgáló bizottság részéről elmondta, hogy a könyvelést alapvetően elfogadhatónak találta a számvizsgáló bizottság. Az ellenőrzés során ugyan találtak olyan könyvelési tételt, melyhez számla nem került lefűzésre a könyvelésben, de a közös képviselő ezeket fel tudta mutatni, illetve ígéretet tett arra, hogy az eredeti példányok befűzésre kerülnek a könyvelési mappákba. Voltak olyan naplófőkönyvi sorok, melyek értékét a számvizsgáló bizottság nem tudta pontosan beazonosítani a lekönyvelt számlákkal. A helyszínen Perity Ákos bemutatta az érintett naplófőkönyvi sorok részletes analitikáját, azaz pontosan mely számlákból tevődik össze egy-egy naplófőkönyvi sor. Ezt a számvizsgáló bizottság elfogadta.

A helyi önkormányzat képviselője megkérdezte, hogy a 2022. évi vízdíj kompenzáció ebben a napirendben vagy a 2023-as költségvetésben kerül-e elfogadásra. Perity Ákos szövegesen is kifejtette a vízdíj kompenzáció lényegét, azaz elmondta, hogy a nem vízórás lakásokra kivetett többlet előírás alapvetően a házat terhelő víz- és szennyvíz díjakat

Levezető elnök

Jegyzőkönyv vezető

1. Hitelesítő

2. Hitelesítő

kell, hogy fedezze, s mivel az előírások jelentősen meghaladták 2022-ben a tényleges fogyasztást, így a többlet előírást javasolt jóváírni az érintett lakások egyenlegén.

Jelenlét szavazáskor: 4.015/10.000 tulajdoni hányad (40,15%)

5/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.015/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselőt és a számvizsgáló bizottság 2022. évi beszámolóját és jóváhagyja a közös képviselőt ügykezelő tevékenységét. A közgyűlés elfogadja a 2022. évre szóló vízdíj kompenzáció mértékét is, és felhatalmazza a közös képviselőt, hogy 2023.05.01-i dátummal írja jóvá az érintett nem vízárazó lakások részére a kompenzáció mértékét.

4. Döntés rövidtávú lakáskiadás engedélyezéséről kérelmezők részére

18:15-kor megjelent a közgyűlésen Tóth Botond, a II. em. 24. tulajdonosa, aki 417 tulajdoni hányadot képviselt, így a jelenlét 4.432/10.000 tulajdoni hányadra, azaz 44,32%-ra emelkedett.

Perity Ákos elmondta, hogy a közgyűlés idejéig egy kérvény érkezett be, az I. em. 12/a lakás részéről, Dankó Brigittától. A számvizsgáló bizottság tagjai jelezték, hogy nem támogatják a további rövidtávú kiadott lakásokat, vannak ugyan most három ilyen lakás a házban, de alapvetően kicsi lakások, és jó lenne határt is szabni az ilyen tevékenység terjedésének.

Dankó Brigitta jelezte, hogy alapvetően csak a nyári időszakban, szeptemberig szeretnének élni a lehetőséggel, illetve mivel több ilyen lakást is üzemeltetnek, felelősséget vállalnának a megfelelő üzemelésért. A számvizsgáló tagok azonban nem változtattak véleményükön.

Perity Ákos szavazásra bocsátotta a kérvényt.

Jelenlét szavazáskor: 4.432/10.000 tulajdoni hányad (44,32%)

6/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 2.253/10.000 th igen, 2.179/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy hozzájárul az I. em. 12/a számú lakás tulajdonosának kérelméhez, és engedélyezi a rövidtávú lakáskiadás regisztrációját a helyi önkormányzatnál.

5. Döntés légkondicionáló vagy szellőző berendezés elhelyezéséről kérelmezők részére

Perity Ákos elmondta, hogy a közgyűlés idejéig egy kérvény érkezett be, a Pince 1. tulajdonosától, a Rendes Emberek Kft. részéről. A céget képviselő Szomju Zsolt előadta, hogy a pince átalakítása során szükségessé vált az ottani helyiségek szellőztetése, és külső egységet sajnos az utcáfronton az önkormányzat még a pincei ablakok helyére sem engedélyez, így csak a belső részekre tudnak kihelyezni. Elmondta, hogy a külső egység egy megközelítőleg szabvány méretű egység, kb. a 3,5kW-os légkondíció külső egységével egyezik meg. Az eredeti elképzelésük a belső udvaron, a jobb oldali pincei szellőző ablak közelében föld felett vagy nem messze onnan fű fölé lenne kialakítva.

Miklós András a Fsz. 7. tulajdonosa jelezte, hogy nem támogatja újabb egység elhelyezését a lakása ablakai közelében, mert elég zajosak a gépek. Több tulajdonos felvetette, hogy lehetne a pince külső egysége a bejárati folyosón, pl. a pincejáró bejárata felett. Ezt a cég képviselője, illetve a jelenlévők is elfogadták.

Jelenlét szavazáskor: 4.432/10.000 tulajdoni hányad (44,32%)

7/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 0/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jóváhagyja az 1. Pince kérelmét légkondicionáló berendezés külső egységének elhelyezésére a bejárati folyosón, az érintett pince bejárati ajtója feletti homlokzati részen. A közgyűlési határozat értelmében a külső egység kondenzvíz elvezetését albetétben belül kell megoldani, azt közös tulajdonú területre nem lehet kivezetni.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

1. Hitelesítő

2. Hitelesítő

6. Döntés kerületi társasházi pályázatok benyújtásáról

Perity Ákos ismertette a keületben elérhető pályázati lehetőségeket.

Jelenlét szavazáskor: 4.432/10.000 tulajdoni hányad (44,32%)

8/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 0/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a társasház 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 „Homlokzat felújítása első osztópárkányig

- Pályázat típusa: általános

- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 1.724.748,- Ft azaz Egymillióhétszázhuszonnégyezer-hétszáznegyvennyolc forint;

- a kért támogatás összege: 862.374,- Ft, azaz Nyolcszázhatvankétezer-háromszázhetvennégy 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 beszedési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére. A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.


7. Döntés a 2023. évi költségvetési terv elfogadásáról


Perity Ákos elmondta, hogy a meghívóhoz csatolásra került az idei évi költségvetési terv. Előadta, hogy a 2022-ben megbeszéltek alapján az elsődleges és legfontosabb felújítási tétel a tető még fel nem újított részeinek renoválása, melyre 2022. végén elkészült az árazatlan költségvetés. Perity Ákos elmondta, hogy a meghívó idejéig két ajánlat érkezett be, de ezek közül csak egyet bontott meg a kivitelező, a másik a teljes munkára szól. A meghívó kiküldését követően, de még a közgyűlés előtt befutott még egy teljeskörű ajánlat, azonban annak összege meghaladja a két korábbi összegét, mivel 37,9 millió Ft-ról szól. A másik két ajánlatadó esetében ugyanez 32,3 millió Ft és 35,2 millió Ft.

Perity Ákos elmondta azt is, hogy az utcafronton a fszt-i homlokzat elég rossz állapotban van, míg a magasabban lévő részek elfogadhatóak, így az alsó rész felújítására is kért be a képviselőt ajánlatokat. Sajnos a közgyűlés idejére csak egy ajánlat érkezett be, azonban ez a kivitelező a közvetlen szomszédban, a Dembinszky 8-ban nemrég készítette el ugyanezt a munkát, így jól látható referenciával bír.


Perity Ákos ismertette, hogy a legrosszabb állapotú hátsó nyeregtető, ill. az utcai alsó homlokzat munkáit kizárólag meglévő vagyonból nyújtott önrész és banki hitel mellett tudja csak a társasház megvalósítani. A hitel esetében a reálisan kezelhető futamidő a 10 év, de még emellett is min. 300,- Ft/m²/hó szintre kellene emelni a közös költséget. Igaz 2025 első negyedévében megszűnik a most még fennálló Fundamenta hiteltörlesztés, ami felszabadít havi 57-58eFt kiadást, így akár 1,5-2 év múlva még vissza is lehetne állítani a közös költséget egy alacsonyabb szintre, de az is magasabb lenne a mostaninál.

Perity Ákos azt is jelezte, hogy amennyiben a társasház tulajdonosai úgy döntenek, hogy most nem vágnak bele a tető felújításába, úgy a közös képviselő nem tud felelősséget vállalni a tető rossz állapotából fakadó épületkárokra. Ugyanis a régi, rossz állapotú tetőt nem lehet még folyamatos ellenőrzés és kisebb, részleges javítások mellett sem olyan állapotban tartani, ami kizárná a beázások lehetőségét. Az elmúlt években már több alkalommal volt rá példa, amikor lakások áztak be emiatt. Ezért ha nem valósul meg egy teljeskörű felújítás, úgy nem zárhatóak ki ilyen további beázások, lakáskárok, s ezek kivédését a közös képviselő nem tudja biztosítani.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

A jelenlévők tudomásul vették az elhangzottakat, de nem támogatták a felújítás elvégzését, a számvizsgálók javasolták a felújítás 1 évvel történő elhalasztását.

Tulajdonosi felvetés érkezett arra vonatkozóan, hogy a főlépcsőház alsó része korábban felújításra került, de az I. és II. emelet közötti részt is fel kellene újítani. Perity Ákos jelezte, hogy erre vonatkozóan korábban nem kapott felkérést, de ha igény van rá, akkor kér be rá ajánlatokat.

A számvizsgáló bizottság jelezte, hogy részükről az utcafronti homlokzat részleges felújítása támogatott, de javasolják, hogy legyen lakásonként 20.000,- Ft célbefizetés is megszavazva, hogy a teljes beruházás egy részét abból lehessen finanszírozni. Emellett jelezték, hogy nem értenek egyet a közös képviselet javaslatával és kisebb mértékű közös költség emelést javasolnak.

Jelenlét szavazáskor: 4.432/10.000 tulajdoni hányad (44,32%)

9/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.432/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy célbefizetést ír elő, melynek mértéke 20.000,- Ft / albetét. A célbefizetést legkésőbb 2023.06.30-ig kell teljesítenie minden tulajdonosnak. A célbefizetés az utcafronti homlokzat fszt-i részének felújítására kerül felhasználásra.

Jelenlét szavazáskor: 4.432/10.000 tulajdoni hányad (44,32%)

10/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.432/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja Szabó Csaba ev. 2023.03.26-án kelt ajánlatát a „homlokzat felújítása első osztópárkányig” munkára bruttó 1.724.748,- Ft értékben. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviseletet, hogy a munkát rendelje meg, ill. a szükséges szerződést kösse meg a vállalkozóval.

Jelenlét szavazáskor: 4.432/10.000 tulajdoni hányad (44,32%)

11/2023 (IV.12.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.432/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2023. évi költségvetési tervét az alábbi kiegészítésekkel:

- a Bevételek között a „Célbefizetés” tervösszege 700.000,- Ft-ra emelkedik
- a Bevételek között a „Közös költség” tervösszege 6.044.800,- Ft-ra emelkedik
- a Bevételek között az „Önkormányzati kölcsön folyósítás” tervösszege 862.374,- Ft-ra emelkedik
- a takarítás díja 2023.05.01-től havi 65.000,- Ft-ra emelkedik, így a Kiadások között a „Takarítás” tervösszege 929.800,- Ft-ra változik
- a takarítószer díja 2023.01.01-től visszamenőleg havi 4.500,- Ft-ról havi 5.000,- Ft-ra emelkedik, így a Kiadások között a „Tisztítószer” tervösszege 60.000,- Ft-ra változik
- a közös képviselet díja 2023.05.01-től havi 80.000,- Ft-ra emelkedik, így a Kiadások között a „Közös képviseleti díj” tervösszege 929.800,- Ft-ra változik
- a Kiadások között az „Egyéb karbantartások, felújítások” tervösszege 1.724.748,- Ft-ra módosul

A közgyűlés a közös költséget 2023. május 01-től az alábbiak szerint állapítja meg:

- alap közös költség: 250,- Ft / m² / hónap
- nettó vízárak kiegészítő közös költsége: +150,- Ft / m² / hónap

a közös költség előírásból havi 10,- Ft / m² / hó összeget felújítási alapképzésre fordít a társasház.

További hozzászólások hiányában 19:44-kor Perity Ákos berekesztette a közgyűlést.

Kmf.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

1. Hitelesítő

2. Hitelesítő