

Jegyzőkönyv

Készült: 2024. március 05-én a 1071 Budapest, Dembinszky u.10. sz. Társasház közgyűlésén, melyet a társasház udvarán tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 18,14%-ban, 1814 /10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 3426/10 000 th, azaz a 34,26%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőt részéről: Bogár Anikó

Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Név	Emelet	Ajtó	Th	Jelen vannak
	3.	47.	382	382
Erzsébetvárosi Önkormányzat (meghatalmazott: Csajbók Gábor)			911	911
	1.	19	245	245
	1.	20.	321	321
	1.	21.	90	90
	1.	22.	113	113
	2.	32.	277	277
	2.	35.	385	385
	2.	40.	103	103
	3.	54.	109	109
	3.	56	99	99
	3.	57	102	102
	3.	59.	105	105
	3.	60.	100	100
	fsz.	13.	84	84
	fsz.	15	266	később érkezett
				3426


1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

Jelen vannak: 3426/10 000 th


1/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3426/10 000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Zsidai Szilvia és Abért Attila tulajdonostársakat.

Bogár Anikó: A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük, ha azt a hozzászóló kéri.


 Levezető elnök és
 jegyzőkönyvvezető


 Hitelesítő


 Hitelesítő

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Meghirdetett napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2023. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Felújítási alap felhasználása. Banki-postai befizetések költségei

Jelen vannak: 3426/10 000 th

2/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3426/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3.2023. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: A közüzemi díjaknál a 2022. november és 2023. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszédés van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelése kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

Sajnos elég sok volt a váratlan kiadás, így a tervezett összeget sajnos jelentősen meghaladtuk – de ezzel szemben a beruházások között tervezett pincei szennyvízcső csere volt még tervezve 650.000 Ft értékben. Sajnos a pincében 3 nagyobb szennyvízcső is okozott ázást, de azokat most sikerült megszüntetni. Minden egyes csőtörést a biztosítóhoz bejelentettünk, a biztosítótól 724.987 Ft kártérítés folyt be. Illetve még 2024-ben 140.527 Ft jött, az is a 2023 évi káreseményekhez tartozik.

2023-ban került kifizetésre a 2022-ban megvalósult függőfolyosó javítása a statikai szakvélemény szerint.

A tetőfelújításra beadtuk a pályázatot, melyre 2.846.000 Ft pályázati támogatást nyertünk. Ezt 24 hónap alatt kell visszafizetni. A munkálatokat várhatóan májusban kezdik.

Kerékpár tárolóra, illetve előtetőre 300.000 Ft-ot nyertünk, ezt 2024.05.31.-ig kell elkölteni. A közgyűlésen megbeszéljük, hogy mi az igénye a lakóknak.

Megvalósult még a pincei gázcső felületkezelése, valamint a pókhálótlanítás. Illetve 10 db pincei tároló lett kilomtalanítva. Ezekre szerződést lehet kötni, ha valaki nem használ jelenleg pincei tárolót még.

A 2021. évi kéményjárda felújítás kölcsönét 2025.02.28.-ig kell fizetni még, ezt havonta törlesztjük.

Havi 146.550 Ft- megtakarítást vezet a társasház felújítási alap képzés címen az OTP-s bankszámlára.

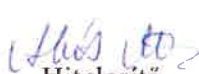
Ezekon felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselő, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

Évente több alkalommal igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mailes megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem megfelelő. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2023-ban.

A 2023. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 1.631.520 Ft. Ezzel szemben 841.896 Ft volt



Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő

az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízáraz lakóknak jóváírás jár a csatolt táblázat alapján.

Két ingatlannál az végi elszámolásnál derült ki, hogy lejárt a vízóra szerződésük, így nekik fizetendő összeg van, mert év közben nem volt nekik vízdíj előírás.

Dr. Hegyi Annamária: nem kaptam számlát, mert nem használatam az ingatlant. Most fogjuk felújítani.

Bogár Anikó: Sajnos a szabályzat úgy írja elő, hogyha valakinek nincs hiteles vízórája, akkor vízóra nélkülüként kell nyilvántartani és magasabb közös költséget fizetni, még akkor ha nem lakják az ingatlant.

Högyes Eliza: kukamosásokra vagyunk kíváncsiak. 3 alkalommal volt tavaly, összesen 83e Ft-ért.

Tóth Csaba: télen nem tudjuk mosni, és valamilyen olajos festéket dobtak bele. Nem lehetett kisikálni. Ez csak télen van. Forró vizet nem tudok venni.

Högyes Eliza: 3x kamera mentés volt, az a kérdésem, hogy megérte -e visszanézni, kiderült-e valami.

Bogár Anikó: az egyik az volt, hogy Bodnár Kati kerékpárját megrongálták, valamint a kapualjban levő burkolat is megrongálódott. Egy futár esett rá a biciklire. A burkolatban is esett kár. Azon kívül volt egy kapu rongálás, valamint egy kerékpár lopás.

Hegyi Annamária: bizonyos értékhatárt feletti sérelem esetén lehessen kikérni a felvételeket.

Zsidai Szilvia: régen évi 3-4 mentés volt benne a szerződésben, amit ki lehetett kéni. Most egy sincs benne a szerződésben.

Bogár Anikó: Ha úgy gondolják, hogy nem kell a kamera rendszer, meg lehet szüntetni a felügyeletet.

Högyes Eliza: a biciklit nem lehet ott tárolni. Ezzel kapcsolatosan keletkezett károkat a ház ne terítse meg.

Högyes Eliza: Ha megszavaztuk, hogy az ő biciklje se legyen ott, akkor miért a lakók fizették meg a kamera visszanézését.

Szűcs Balázs: a ház önkormányzat képviselője és a kerület alpolgármester vagyok. Gratulálok a 2,8 millió támogatás elnyerése ügyében. A növényesítésre, nyílászáróra, általános felújításra lehet pályázni. Ez egy különleges ház. A főtájiépítésünkkel szerveznénk egy találkozót. Jó lenne itt több projektet létrehozni. Zöldenergia felújításra is kiemelkedő összeg van amire lehet pályázni. pld belső világítás, Elindult a húsvéti utalványok kiküldése is. Indulunk egy pályázaton, amelyen ha nyerünk, akkor ősszel meg fog újulni a teljes utca is remélhetőleg teljes hosszában. Az állatorvosi egyetemnél egy 2-3 emelet mélygarázs lesz és 27 méter magas kutatóintézet, előadókkal. Nem tudjuk mikor kezdődik. Ez a Bethlen Gábor ténél lenne.

A hátsó rész van még fejlesztés alatt: az építési szabályzatot meg szerették volna változtatni. Félek tőle, hogy eladják kiemelt állami beruházásnak. Reméljük valami értelmes dolog lesz belőle. Több egyeztetés van még ott folyamatban, semmi sem biztos. Ha kiemelt állami beruházás lesz, akkor a lakói egyeztetés is elmard. Több műemlék épület van, semmiben nincs megegyezés. A Peterdy és Hernád sarkán van egy másik kiemelt beruházás, török magániskolát fognak építeni. Gimnázium lesz, kéttannyelvű.

Damjanich és Rottenbiller sarkán is lesz egy szép előkert, hamarosan megkezdődnek a munkálatok.

Högyes Eliza: netházba nem tudom még hányan léptek be. Abban maradtunk, hogy úgy fizetjük, hogy mindent feltöltötök. Ott is van hírfolyam.

Högyes Eliza: sítire nagyon soknak tartom az 500e Ft-ot. Én is szívesen besegítek. Legyen ez ügyben kommunikáció! Az Otp-nek havi 17e Ft a díja, ezt sokallom.


Bogár Anikó: megnézzük, hogy hogyan lehet csökkenteni. Van-e bankszámla csomag váltási lehetőség.

Högyes Eliza: A házszabályzatot rakjuk ki, biciklit csak ott tároljunk, ahol van tároló és ne menekülési útvonalban. A többlet költségeket ne húzzunk magunkra.

Érkezett: Tunyoginé Mézes Klára, így a jelen levők tulajdoni hányada 266/10000-el emelkedett. Raity János távozott, így a csökkent 103/10000-del, a jelen vannak 3589/10000 th.

Högyes Eliza: még esetleg álkamerákat kellene kirakni. Van visszatartó ereje a kameráknak.

Zsidai Szilvia: eddig mindent szinte ismeretlenül lezárták.



Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő

Hegyi Annamária: kis érték miatt nem fognak senkit elítélni, de ha valakinek a testi épsége sérül, akkor jól jön a kamera.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

3/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy akinek olyan helyen van értéktárgya, ahol nem lehet (pl. házirend, szmsz, tűzvédelmi szabályzat szerint, vagy nem az arra kijelölt tárolót használja (pld. kerékpár tároló), akkor az abból keletkező közvetett és közvetlen károkat az érintett ingatlan tulajdonosára tovább kell terhelni

Bogár Anikó: Egy másik házunkban pl. most ellopták valaki ebédjét amit a futár kint hagyott az ajtó előtt. A hölgy feljelentést tett, a rendőrség kikérte a kamera felvételeket. Mivel hatósági, kötelesek vagyunk kiadni, ez 25e Ft. Szabjunk-e értékhatárt a kamera felvételekért?

Hőgyes Eliza: kérjük nézzetek utána, hogy van-e olyan üzemeltető cég, hogy a kamera visszanezések benne legyenek az üzemeltetési díjban.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

4/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, minden éves elszámolásnál a társasház dönthet úgy, hogy ha úgy gondolják, hogy nem jogosan lett kikérve a felvétel, akkor annak költségét a társasház a beszámoló közgyűlésen tovább terhelheti az ingatlan tulajdonosára.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

5/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy az elfogadja a 2023. évi vízdíj elszámolást. Jóváírás esetén a jóváírás napja a közgyűlés napja. Fizetési határidő: 2024.06.30.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

6/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2023. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.2024. évi költségvetési terv. Pálvázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Felújítási alap felhasználása

Bogár Anikó: A 2024. évi költségvetést a 2023 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2024-ben még várható javításokkal.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

2023. évi felújítási pályázat keretén belül az utcai bal oldali szakasz (Dembinszky utca 8 felé eső rész) felújítása. Ehhez javasolt műszaki ellenőr is.

A kerékpár tároló ügyében is adtunk be tavaly pályázatot, az önkormányzat ehhez 200.000 Ft vissza nem térítendő támogatást ad. El kellene dönteniük, hogy milyen munka kerüljön megvalósításra (előtető, újabb beálló, esetleg a tárolóba akasztók, stb)



Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő

Dely Szilvia: két hosszú oldalra lenne a tároló tervezve. U alakú vasat kellene lerakni. Oda több bicaj is elfér mindkét oldalra.

Bogár Anikó: kijövünk lakatossal és egyeztetünk veled a helyszínen.

Lakók: Idén csináltassunk csak az egyik oldalra. Ha lesz újra pályázat, akkor a másik oldalra is csináltatunk. Így idén csak azt költjük el amit kapunk.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

7/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt kerékpártároló/kerékpártámasz kialakítási pályázaton. A társasház a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a tervezett munka megnevezése: kerékpár tároló / támasz, rács és előtető felszerelése
- a tervezett munka költsége: 200.000 Ft

Az önkormányzattól igényelt költség: a maximálisan igényelhető 200.000 Ft

A társasház a többlet költségeket vállalja.

Bogár Anikó: Javasoljuk, hogy az kapualj injektálása valósuljon meg. A kapott ajánlatokat csatoljuk. Az árak 1.500e-3.500e Ft között vannak.

Javasolt a pincei sít szállítás folytatása is.

Bármelyik munkához (injektálás, szárító rendszer) célbefizetés szükséges, hogy a költségvetésünkben maradjon év végére egy kis tartalék is!

Az injektálást mindegyik cég másik anyagból csinálja. Ebben a lélegző vakolat rendszer nincs még benne. Szigetelő szakmémekkel egyeztetünk, hogy mik a javaslatok, mert annyira nagy az eltérések és mind más anyaggal dolgozik. Zsidai Szilvi mi van a garanciában? Van annak egyéb feltétele?

Bogár Anikó: A felújítási pályázaton visszatérítendő támogatás van, de az induláshoz és a megvalósításhoz szükséges, hogy célbefizetés legyen, majd írásbeli szavazás lenne róla.

További kérdés majd a szakmémök és a cégek felé, hogy az gond lehet-e, hogy most injektálunk és egy év múlva fogunk csak szárító vakolat rendszert rakni?

A célbefizetés határozatnál az önkormányzat képviselője nem szavazhat.

Jelen vannak: 2678/10 000 th

8/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 2678/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással célbefizetést fogad el, melynek összege 690 Ft / m². A célbefizetést három egyenlő részletben kell befizetni az alábbiak szerint: 230 Ft / m² - t kell havonta megfizetni. Első részlet 2024.03.31., a második 2024.04.30., az utolsó pedig 2024.05.31.

Bogár Anikó: Van -e még bármilyen kérdés vagy felvetés a megküldött költségvetés ügyében?

Jelen vannak: 3589/10 000 th


9/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2024. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2024. április 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 300 Ft / m² / hó

Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

-víz és csatorna díja: 60Ft / m² / hővíz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

A vízórások víz és csatornadíj hozzájárulása 334 Ft / albetét/hónap.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1071 Budapest, Dembinszky utca 10. sz. társasház 2024. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 50 Ft/m²/hó, azaz havi 146.550.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2024-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

Högyes Eliza: Jó lenne foglalkoznunk azzal is, hogy ha valaki felújít tartósan és folyamatosan szennyezi a ház közös területét. Javasolt lenne egy havi fix, vagy heti fix összeggel beszállnia. Jó lenne, ha ez megoldódna. Eleve előírás, hogy a tulajdonosnak ki kell írnia, hogy mikor kezdődik a felújítás és mikor lesz vége. A teljes felújítás alatt ki van írva egy költség és addig havi X ezer Ft-ot kap a takarító.

Högyes Eliza: ha ideköltözik valaki, akkor kapjon ház szabályzatot és takarítson össze mindent.

Zsidai Szilvia: szombaton volt nagytakarítás, de máris hozott le valaki egy tévét.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

9/2024. 03.05.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a felújítóknak az ingatlanuk felújítási ideje alatt havi 30.000 Ft-ot meg kell fizetnie a társasház részére minden megkezdett hónap után. A napi seprés mindig a felújító tulajdonos feladata!

Banki-postai befizetések költségei:

Bogár Anikó: Az OTP idén bevezette, hogy aki náluk a pénztárban fizet be, akkor a befizetés költsége 1000-1500 Ft lesz, melyet a befizetőnek kell állnia. Sajnos a postán történő befizetéseknek is jelentős költsége van: csekk gyártás + befizetési költség. Az OTP hirdetménye szerint ennek költsége a Magyar Posta Zrt. által meghirdetett mindenkorai pénzforgalmi közvetítői szolgáltatási díj. Ez jelenleg 58 Ft/db + 11,3%, de minimum 353 Ft/db + csekkgyártási költségek.

Jelen vannak: 3589/10 000 th

10/2024. 03.05. sz. Határozat.


A közgyűlés 3374 /10000 th igen, 0/10 000 th nem, 215/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy aki postai úton fizet be, azon tulajdonosok részére befizetésenként 500 Ft kerüljön tovább terhelésre.

Tartózkodik: 1/27 (113), 3/57 (102)

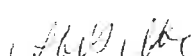
Nyomatékosan kérjük azon tulajdonosokat, akiknek bérlője van, hogy a bérlők ne pakoljanak ki a kukákra, ne lomtalanítsanak.

Nagyobb plakátok, képpel!!! hogy tilos kirakni tárgyakat.

Kérjük a tulajdonosokat, hogyha bérlő változás van, akkor azt jelezzék a közös képviselő felé!!



Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő



Hitelesítő