

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2020. március 11.-én a Bp.VII., Péterfy S.u.28. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, az Erin Center Bt VII., Nefelejcs u. 18. I.7.sz.alatti irodájában.

A közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4340/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a meghívóban jelzett időpontban, 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4340/10000 tulajdoni hányaddal vannak jelen a csatolt jelenléti ív alapján, mely határozatképes, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Péterfy S. u. 28. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
 - 2./ Társasház záró elszámolása 2019.01.01.- 2019.12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
 - 3./ A 2020.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
 - 4./ Társasházban elvégzendő munkák megbeszélése, határozathozatal.
 - 5./ Határozathozatal az önkormányzati pályázati részvételhez szükséges önrész biztosításához, célbefizetés elfogadásáról.
 - 6./ Egyéb
- A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2020./03.11./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Gáspár Erika

Bányai Gábor

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2019.évre vonatkozó elszámolását, a 2020. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2019. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2020. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban.

Su! 

Ugyancsak megküldésre került korábban, tulajdonosonkénti megbontásban a 2019. évi rezsicsökkentés összege.

Elmondja, hogy a társasház minden beérkező közüzemi számlája kifizetésre került. Ezt követően részletesen ismerteti a 2019. év bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemként, a társasház üzemeltetési, megtakarítási számláinak záró egyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét, valamint a hátralékok behajtása érdekében megtett intézkedéseket.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell hirdetmény formájában az adott időszak rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról. A társasház megtakarítása 2019. 12.31.-ig összességében 126.001,-Ft, mely jelzett összegek jóváírásra kerülnek a tulajdonosok közös költség előírásában.

A tavalyi évben 486.169,-Ft-ot költött a társasház karbantartásra, ennek költségnevenkénti tételezését szintén megkapták a tulajdonosok a meghívó mellékleteként.

A társasház még 2018. 07.11.-i közgyűlése fogadta el kapualj, lépcsőház és korlát felújítási munkáit 3.470.582,-Ft összegben, 2.538,-/m² célbefizetést irányzott elő, 2018.08.01.-től 8 hónapon keresztül, 2019. 03.31.-ig. A társasház a célbefizetési előírást a 2019.03.07.-i közgyűlésen megerősítette és felhatalmazta a közös képviselőt, hogy a pénzügyi fedezet megléte esetén megkösse a vállalkozóval a szerződést. A munkálatok 06.hóban elkészültek, szakmailag műszaki ellenőr felügyelte, melynek költsége: 138.823,-Ft volt.

A társasház 2019.06.25.-i közgyűlésén fogadták el a tulajdonosok az udvari ereszcsonna 1.549.985,-Ft összegű költségét, melyhez az önkormányzat 500.000,-Ft vissza nem térítendő támogatást biztosított a ház meglévő önereje mellé. Ez a munka 09. hónapban készült el.

A tulajdonosok közös költség tartozása 12.31.-én 436.108,-Ft, a tartozások behajtása érdekében 7 db kezelő felszólító, 23 db ügyvédi felszólító került kiküldésre.

A tavalyi évben a tényleges vízfogyasztás kevesebb volt a tervezettnél, így a vízórával nem rendelkező albetéteknek 900,-Ft/m² egyszeri jóváírás jár a 2019. évi vízdíj elszámolás részeként.

A ház részéről minden kifizetés ellenjegyzéssel történik, az utalások interneten keresztül kerülnek lebonyolításra.

A társasházi törvény értelmében, azoknál a házaknál, ahol a pénzügyi forgalom meghaladja a 20 millió forintot, független könyvvizsgálóval kell a ház anyagát felülvizsgáltatni. Ez a mi házunk esetében is megtörtént, az erről szóló jegyzőkönyvet a jegyzőkönyv mellékletként megkapják.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

2./2020./03.11./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4340/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2019. 01.01.-12.31.-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2019. évi ügy kezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

A közgyűlés egyhangúlag megszavazza, a vízóra nélküli albetétek közös költség előírásában történő, 900,-Ft/m² egyszeri jóváírást a 2019.évi vízdíjelszámolás rendezéseként.

• 197 100.- Ft. felv.

3. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2020.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadásokat, az érvényes közüzemi díjakat.

SM 1
JEL
A

A költségvetési terv az elmúlt év tényszámai, az idei évi áremelkedések és az infláció mértékének növekedése alapján került összeállításra.

A tervezett költségvetés éves összegét befolyásolja még az elvégzésre kerülő felújítási munka.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében az alábbi közös költség elfogadását javasolja a közgyűlésnek 2020.01.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 250,-Ft/m²/hó + 100,-/alb./hó technikai vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 400,-Ft/m²/hó, az alacsonyabb vízfogyasztás miatt.

Kezelési díj: 1.920,-Ft/albetét/hó

Az idei évben tovább folytatódik az önkormányzati hiteltörlesztés, 30.500,-/hó összegben.

Az idei évben változnak a társasházakra vonatkozó tűzvédelmi előírások, új szabályzatot kell készíttetni, ennek költsége: bruttó 30.000,-Ft.

3./2020./03.11./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4340/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2020. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2020. január 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek esetében: 250,-Ft/m²/hó + 100,-Ft/albetét/hó techn. vízdíj + 1.920,-Ft/albetét/hó kezelési díj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 400,-Ft/m²/hó + 1.920,-Ft/albetét/hó kezelési díj

Takarító vállalkozó díjazása 2020.01.01.-től: 69.000,-Ft/hó

Közös képviselő díjazása 2020.01.01.-től: 72.960,-Ft/hó

felv.

4.Napirendi Pont:

A tavalyi évben több tulajdonos kapott értesítést a katasztrófavédelemtől, eljárás megindításáról. Nevezetesen a kéményseprő járda állagromlott, 1-15. sz. kéménycsoportok esetében, így azokat csak rálátással tudják megvizsgálni, cseréje szükséges. Ezzel kapcsolatosan az érintett tulajdonosokat nyilatkozattételre hívta fel a hivatal. Nevükben a képviselő tette meg ezt a lépést, jelezve, hogy az idei évben, pályázati részvétellel elvégeztetjük a munkát. Erre azért is szükség van, nehogy a társasház kizárja a gázszolgáltatásból.

Ennek költsége a bekért ajánlat alapján 4.099.822,-Ft. 56 fm kéményseprő járda cseréje, az EU szabvány szerint, 2 db tetőkibúvó létesítése, 1 db acél tetőfeljáró létra készítése hegesztett kivitelben, mázolva. Fentiekhez kapcsolódó tetőfedési munkák, statikai szakvélemény, Főkéntűsz szakvélemény, sőt elszállítás a költségvetés része.

4./2020./03.11./sz. HATÁROZAT

A közgyűlése egyhangú határozattal elfogadja a kéményseprő járda cseréjének szükségességét valamint 4.099.822,-Ft összegű költségét.

5.Napirendi Pont:

Su

12.50 *Amu*

A levezető elnök elmondja, a társasház üzemeltetési számláján: 1.194.000,-Ft, megtakarítási számlán: 448.000,-Ft áll rendelkezésre. Nemrég kapta kézhez az önkormányzat által kiírt felújítási pályázatot, melyen ha indul a társasház, 1.500.000,-Ft visszatérítendő támogatást nyerhet el. Ahhoz, hogy a ház pályázni tudjon, 2.500.000,-Ft összegű önrészzel kell rendelkeznie, így 1.000.000,-Ft-ot kell célbefizetéssel biztosítania. A pályázati részvételhez 730,-/m2 célbefizetésre van szükség, javasolja teljesítési határidőnek f.év 05.31.-ét. Ezt követően rendkívüli közgyűlés összehívására van szükség. Az idei évben f.év november 16.-ig lehet beadni a pályázatot.

5./2020./03.11./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2204/10000 th igen, 0/10000 th nem, 2136/10000 th tartózkodás mellett megzavazza a 730,-Ft/m2 célbefizetést, f.év 05.31.-i teljesítési határidővel a pályázati részvételhez, egyben felkéri a közös képviselőt, az önrész megléte esetén rendkívüli közgyűlést hívjon össze.

A közös költségben esetlegesen fennálló túlfizetés a célbefizetési kötelezettségben nem írható jóvá.

6.Napirendi Pont:

Egyéb

Törtei Péter ismételten kéri az önkormányzat hathatós közbenjárását Ladányi József önkormányzati bérlővel szemben. Már többször jelezték, hogy a bérlő felszerelt kamerája a közös terület figyeli, mert biciklijét ott tárolja, megjegyezni kívánja engedély nélkül, ráadásul beriasztózva, a frissen felújított falat leverve.

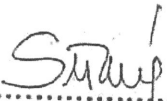
Gáspár Erika kérdése, most is levonásra kerül-e a gazdasági tevékenységet végző magántulajdonos tulajdoni hányada a megítélt támogatás összegéből, ezt a különbséget rá lehet-e terhelni. Továbbá a rövidtávú lakáskiadással foglalkozó tulajdonos esetében alkalmazható-e magasabb közös költség.

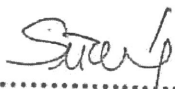
Levezető elnök: a pályázati kiírásban nem látta még a fent említett kitételeket, de a közgyűlésig utána fog járni. A különbözeti összeget nem lehet kiterhelni.


Differenciált közös költség alkalmazásához SZMSZ módosításra van szükség, a következő közgyűlésen napirendre tudja tűzni.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelentek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő

