

Közigyűlési Jegyzőkönyv!

2022.12.20.

TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

Készült, 2022.12.20-án, a TÁRSASHÁZ 1075. Budapest Rumbach Sebestyén u. 9. közgyűléséről.

A közgyűlés helye és időpontja. 1075. Rumbach Sebestyén u. 10. RS9 Színház Vállai kert terem.
Időpont: 2022.12.20. 17 óra, megismételt közgyűlés, változatlan helyszínnel 17:10 óra.

Jelen vannak: A közös képviselőtől részéről: Juhász Attila, valamint a jelenléti ív szerinti tulajdonosok, meghatalmazottak.

A közgyűlés szavazóképeségének megállapítása, napirendi pontok elfogadása.

17:00-kor

6403/10000 Szavazóképes

Nem Szavazó képes

Juhász Attila jelzi a közgyűlés felé, hogy a jegyzőkönyv nem szó szerint készül, csak a tényeket fogja tartalmazni.

1.np: A közgyűlés levezető elnökének, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostársnak a megválasztása.

A jelenlévők az alábbi határozatot hozzák:

10/2022 sz. határozat:

A közgyűlés 6403/10000 Igen, 0/10000 Nem, 0/10000 Tartózkodás mellett levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Juhász Attilát, a határozatok hitelesítésére Oláh Kálmánné és Uzoni Hajnal csillag tulajdonostársakat hatalmazza fel.

Kornhoffer Szabó Gábor javaslatot tesz a napirendi pontok sorrendjének módosítására a következők szerint. 1,7,6,2,3,4,5,8,9.

A tulajdonosok a javaslatot 6403/10000 th elfogadták.

Uzoni hajnal Csillag jelzi a közgyűlés felé, hogy hangfelvételt kíván készíteni a közgyűlésről.

A közgyűlés a hangfelvétel készítését 6403/10000th-ban elfogadja és hozzájárul.

A képviselőt kéri a tulajdonost, hogy az elkészült hangfelvételt tegye elérhetővé a képviselő számára. A tulajdonos a képviselőt kérését elfogadja.

7. np: A néhai Venczel Csaba (1.14.) örököseinek kérelme, a lakóközösség felé, hogy tulajdonát képező lakásban rövid, középtávú lakás bérbeadási-tevékenységet végezhesen.

A napirendi pont tárgyalásakor a tulajdonosok között baráti hangvételű beszélgetés bontakozik ki, melyben pro és kontra érveket sorakoztatnak fel a rövid- középtávú lakásbérletről.

- előnyök: a: Szigorú szabályrendszerhez kötik a működést
b: A bérbeadó tulajdonost az interneten osztályozni lehet a lakáskiadás működésével kapcsolatban.
c: Hatóság felé bejelentési lehetőség.
- hátrányok: d: Folyamatos bérlő változások.
e: A bérlők tájékozatlanságából (házirend nem ismerete) fakadó kényelmetlenségek az életvitelszerűen a társasházban tartózkodó tulajdonosok számára. (tulajdonos jelzi, hogy az előnyökben kiemelték a bérbeadó oldalon lehetőség van a bérlőt és a bérbeadót is osztályozni).

Közigyűlési Jegyzőkönyv!

2022.12.20.

TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

f: A megnövekedett személyforgalomból adódó elhasználódás javításának költsége.

16/2022 sz. határozat:

3695/10000 Igen, 2539/10000 Nem, 169/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy az alapító okiratban 34198/A/21 albetétszámon jelzett ingatlan mindenkori tulajdonosának engedélyezik a rövid-középtávú lakás bérbeadást.

6. np: Uzoni Hajnal Csillag (Fszt.7.) tulajdonos kérelme, a lakóközösség felé, hogy tulajdonát képező lakásban rövid, középtávú lakás bérbeadást-tevékenységet végezhesen.

Mivel az előző napirendi pontnál a jelenlévő tulajdonosok teljeskörűen átbeszélték ezért ennél a napirendi pontnál tulajdonosi hozzászólás kiegészítés nem volt.

15/2022 sz. határozat:

4286/10000 Igen, 1948/10000 Nem, 169/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy az alapító okiratban 34198/A/12 albetétszámon jelzett ingatlan mindenkori tulajdonosának engedélyezik a rövid-középtávú lakás bérbeadást.

2. np: A társasház osztatlan közös területeihez tartozó (még nem bérbeadott) területek bérbeadása, Pályázati kiírás alapján. A pályázati kiírás alapja az eddigi közgyűléseken bérbeadott területek pénzügyi, jogi feltétele.

Pályázható területek alapító okirat szerinti felsorolásban.

- Az alapító okiratban XXVI. sorszámmal megjelölt (Fszt közös Wc).
- Az alapító okiratban XXXI. sorszámmal megjelölt (1. em. közös Wc).
- Az alapító okiratban XXXVIII. sorszámmal megjelölt (2. em. közös Wc).
- Az alapító okiratban XLI. sorszámmal megjelölt (2. em. közös WC). Határozathozatal.

Pályázati feltételek:

Csak a 1075. Budapest Rumbach Sebestyén u. 9. társasház tulajdonosközössége pályázhat.

Pályázat időtartama: 2022.12.21. 0:00 óra - 2023.01.31. 24:00 óra

A pályázható ingatlanrészek Bérbeadási időtartama 99 év.

A pályázható ingatlanrészek minimális bérleti díj ajánlata 500.000.-Ft.

Licitlépcső: 50.000.-Ft.

A pályázatot a pályázó tulajdonosok csak írásban tehetnek a képviselő felé, mely lehet postai (Postacím: 1144. Budapest Füredi u. 9B. Fszt Iroda), vagy mail formátumú (jag.tarsashazkezeles@gmail.com).

Pályázatokat elbírálja a társasház közös képviselője, a sikeres pályázati anyag részét képezi a bérleti szerződésnek.

A képviselő felé beérkező azonos helysége pályázati feltételeknek megfelelő pályázatról a képviselő mailben tájékoztatja a pályázó tulajdonosokat.

Sikeres pályázat esetén a pályázó tulajdonosnak 30 naptári napja van a nyertes pályázatban szereplő összeget átutalni a társasház bankszámlaszámára (OTP Bank 11707024-20462570)

Közügylési Jegyzőkönyv!

2022.12.20.

TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

Amennyiben a sikeres pályázó késedelembe esik a bérleti díj megfizetésére, úgy a képviselő a társasházi törvény keretein belül végrehajtást indíthat, nyomós indok esetén a nem nyertes pályázó léphet elő nyertes pályázóvá.

A napirendi pont tárgyalásánál Fancsalszky Károly tulajdonos felszólalásában jelzi, hogy a társasházban vannak még olyan lakások ahol nincs a WC kiépítve, és a napirendi pontban felsorolt pályázható területek bérbeadásánál ezt figyelembe kell venni.

Kornhoffer Szabó Gábor felszólalásában kifejti, hogy a társasházban meg kell tartani 1. db. köz WC helyiséget, ahová azok a tulajdonosok tudnak kijárni, akiknek a lakásában még nem került kiépítésre a WC helyiség. A többi helyiség kiadható, nagy luxus csak azért fenntartani egy helyiséget, hogy 1-1 tulajdonos használja, nem beszélve róla, hogy ezen helyiségek karbantartásának összegét minden tulajdonos által befizetett közös költségből fedezzük.

A tulajdonosok között ismét baráti hangvételű beszélgetés indul, melynek végeztével a következő határozat születik.

Napirenden kívül Fancsalszky Károly jelzi a képviselő felé, hogy a személybejáró kiskapu belülről nem nyitható kulccsal, csak nyomógomb használatával, és ez azért nem szerencsés, mert a társasházban vannak olyan vállalt gyorló tulajdonosok és bérlők, akik az év bizonyos napjain nem használnak elektromos berendezéseket, és ők akadályoztatva vannak a szabad ki és bejárásba a társasházban.

Juhász Attila a tulajdonosi kérést a többi tulajdonos igenlő hozzájárulása mellett tudomásul veszi, és jelzi, hogy az ünnepek után átalakításra fog kerülni a személybejáró kiskapu zárszerkezete a fenti jelzésnek megfelelően.

11/2022 sz. határozat:

4443/10000 Igen, 1724/10000 Nem, 236/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárul a napirendi pontban felsorolt ingatlan részek bérbeadásához a közgyűlési meghívó szerinti pályázati rendszerben a következő kiegészítésekkel, és felkéri a mindenkori közös képviselőt a pályázatok elbírálására, levezénylésére, és a bérleti szerződések megkötésére:

- Amennyiben a bérbeadott ingatlanrészt nem lakás célú működésre vették bérbe, akkor a bérbe vevőnek saját költségén a közműveknél hitelesített víz-villany órával kell felszereltetnie a bérbe vett ingatlanrészt.
- Csak és kizárólag olyan tulajdonostársnak lehet bérbe adni a felsorolt ingatlanrészeket, akik a pályázati feltételeknek eleget tettek, és a társasház felé a bérleti szerződés megkötésekor közös költség és egyéb tartozása a társasház felé nincs.

3. np: A 2022. szeptember 01-től életbe lépő adóváltoztatások miatti változtatások elfogadása. Határozathozatal.

Juhász Attila közös képviselő röviden elmondja, hogy a 2022. szeptember 01-én életbe lépett adóváltoztatások miatt a társasház felé a számlákat 2022.09.01 naptól a Double J and GP Kft fogja kiállítani, a közös képviselő személye nem változik. A cég 50% tulajdonosa, a másik 50% Nagyné Juhász Gabriella (testvére) tulajdonában van, a cég ügyvezetője Nagyné Juhász Gabriella.

Köszgyűlési Jegyzőkönyv!

2022.12.20.

TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

12/2022 sz. határozat:

6403/10000 Igen, 0/10000 Nem, 0/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy 2022.09.01-napjától a közös képviselő díjazását azonos feltételekkel a Double J And GP Kft. (1162. Budapest Hermina u. 50. 24239547-1-42) végzi.

4. np: A 2022.08.01-től megváltozott közüzemi költségek, és a 2022. szeptember 01-től megváltozott adózási forma (KATA kivezetése) miatti többletkiadások elfogadása a közös költség változatlanul hagyása mellett. Határozathozatal.

A tulajdonosok kérdést intéznek a képviselő felé, hogy a napirendi pont határozati javaslatában megjelölt rendszeres megbízási szerződéssel rendelkező vállalkozók megnevezésbe kik tartoznak bele.

A képviselő válaszában kifejti, hogy a társasház takarítását végző vállalkozó és a közös képviselőt ellátó Cégen belül Juhász Attila tartozik bele a rendszeres szerződéssel rendelkező vállalkozók megnevezésbe.

Továbbá kifejti, hogy a Kata adózási forma kivezetésével a vállalkozók adóterhei radikálisan megnöttek, ami a jelenlegi vállalási ár mellett gazdaságtalanná tenné a vállalkozásokat.

13/2022 sz. határozat:

6403/10000 Igen, 0/10000 Nem, 0/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy 2023.01.01-napjától hozzájárul a rendszeres szolgáltatást nyújtó vállalkozóknak a jelenlegi vállalási ár 30%-kal való emeléséhez.

5. np: A már korábbi közgyűlések elé vitt SzmSz elfogadása. Határozathozatal.

14/2022 sz. határozat:

6403/10000 Igen, 0/10000 Nem, 0/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja a közgyűlési meghívó mellékleteként kiküldött a 1075. Budapest Rumbach Sebestyén u. 9. társasházra vonatkozó Szervezeti és Működési szabályzatot, és felkéri a képviselőt, hogy jogi személy bevonásával ellen jegyeztesse és a földhivatal felé érkeztettesse.

8. np: A társasház méretlen fő-vezeték cseréjének elfogadása. Határozathozatal.

A képviselő kifejti, hogy a társasház méretlen fővezeték hálózatát fel kell újítani a vonatkozó előírások szerint, mert a méretlen nulla vezeték jelenleg is túlterhelés mellett működik, és a földszinten található villamos kapcsoló szekrényben is égés nyomok vannak, ami végzetes rendszerhibához és vagy rosszabb esetben villamos tűz kialakulásához vezethet.

Tulajdonosok sorban kérdéseket intéznek a képviselő felé,

- A jelenleg lakásokon belül található villanyórát minden esetben a folyosóra kell kihelyezni?
- Azon tulajdonosoknak, akinek az elmúlt években szabványosították a villanyóra helyét nekik is kell újból szabványosítani a villanyóra helyét?
- A későbbi lakásokon belüli bővítésre van-e lehetőség?
- Deák László kérdezi, miért nem mind a három ajánlat készült terc programmal? A tulajdonos meglátása szerint az Excel táblázatban készült ajánlatok komolytalanok és így elfogathatatlanok is!
- Az új vezetékek beférnek a jelenlegi védőcsőbe, vagy nem?

Közyűlési Jegyzőkönyv!

2022.12.20.

TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

- Az esetleges falhorony vésés helyreállítása miért nem szerepel egyik ajánlatban sem?

A képviselő jelzi, hogy minden kérdésre próbál tételesen válaszolni.

- Jelenleg a lakásokon belül lévő villanyóra szekrényeket minden esetben ki kell helyezni lakásokon kívülre, ez alól kivételt képeznek azok a mérőhelyek, amiket a katasztrófa védelmi előírások szerint nem lehet a lakásokon kívülre helyezni. A villanyóra szekrényeket minden esetben úgy kell elhelyezni, hogy a katasztrófa védelmi előírások szerint a menekülési utat leszűkíteni és vagy torlaszolni nem lehet, illetve a villanyóra szekrény hátfala nem lehet hozzáférhető (áramlopás miatt).
- A régebbi elmű szabvány szerinti villanyóra szekrényeket nagy valószínűség szerint ismételtén szabványosítani kell majd, mert a mostani elektromos szolgáltató az EON.
- A méretlen fő vezeték hálózat tervezése és engedélye is úgy lett kiadva, hogy a későbbiekben az alanyi jogon járó egyfázisú 32Amper-re mindenkinek lehetősége lesz felbővítettnie a saját lakás hálózatát, illetve ha valamely tulajdonos többfázist igényelne (pl elektromos fűtés miatt) arra is lesz lehetőség, természetesen ennek költségét minden tulajdonosnak külön kell állnia az ajánlatok a jelenlegi terhelési szintre készültek.
- A képviselő elmondja, hogy a vállalkozás méretétől függően nem minden vállalkozó engedheti meg magának a Terc programot, és mivel sem pályázaton, sem az ajánlat bekérésének meghatározásában nem szerepelt a terc program kötelező használata, ezért az Excel programmal készült ajánlatok is azonos tartalommal készültek el.
- Ahol befér a régi védőcsőbe a sokkal vastagabb kiépítésre kerülő vezeték, ott nem lesz új falhorony vésve a védőcsőnek, ahol nem fér bele ott természetesen igen. A kiépítést nehezíti, hogy a felújítás során is biztosítani kell minden lakásban az áramvédekezés lehetőségét, tehát egyidejűleg 3 rendszer fog üzemelni az épületben.
 - a: a meglévő régi hálózat.
 - b: A kiépítés alatt lévő új hálózatrész.
 - c: Egy ideiglenes hálózat, ami azokat a lakásokat látja el elektromos árammal, amit már lekötöttek a régi hálózatról, de még nem kötötték át az új hálózatra.
- Mivel nem lehet előre látni, hogy pontosan hány méter falhornyot kell vésni az előzőekben említett problémák miatt, ezért helyreállításra sem lehet ajánlatot kérni. A helyreállításra ajánlatok a villamos hálózat elkészülte utáni közgyűlésen fog napirendre kerülni.

A képviselő válaszait a közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok elfogadták és a következő határozatot hozták.

17/2022 sz. határozat:

6234/10000 Igen, 169/10000 Nem, 0/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja a közgyűlési meghívó mellékletében szereplő Pilis Elektro 18 Bt ajánlatát fogadja el, és felkérlik a képviselőt, hogy kösse meg a vállalkozási szerződést a következő kitételekkel.

1. számlatartalom: anyagelőleg, tartalmazza a társasház önerejét.
2. számlatartalom: anyagelőleg maradék része.

Közgylési Jegyzőkönyv!

2022.12.20.

TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

3. számlatartalom: 50% elkészültségi szintnél a munkadíj 50%-a.
4. számlatartalom: vég számla akkor kerül kiállításra, amikor a villamos felújítási munkát az elektromos szolgáltató munkatársai minden plomba felhelyezésével igazoltan átvették.

9. np A 17/2022 határozatban elfogadott méretlen fő-vezeték cseréjére kiválasztott vállalkozó ajánlata szerinti bruttó kivitelezési költség finanszírozása, önerő elfogadása, Tulajdonosi célbefizetés elfogadása (célbefizetés időtartama 2022.12.21. 0:00. óra – 2023.01.10. 24:00. óra a tulajdonosi célbefizetés szétosztása táblázat csatolva a módosított közgyűlési meghívóhoz) OTP hitel futam idejének és a felvenni kívánt hitel összeg megnevezése. (Felhívjuk valamennyi Tisztelt Tulajdonos figyelmét, hogy a hitel felvételének elfogadásához elegendő a közgyűlésen megjelent Tulajdonostársak 50%+1-es hozzájárulása.)

A napirendi pont tárgyalásánál tulajdonosi kérdés érkezik, hogy az esetleges önerőt miért ilyen rövid ideig lehet megfizetni a társasház bankszámlaszámára?

A képviselő elmondja, hogy az anyagárak folyamatos emelkedése és a hitelt folyósító pénzintézetnél a hitel igénylés időszaka miatt, minél előbb el kell érni azt, hogy megkapja a társasház az igényelt hitelt, megkötésre kerüljön a megbízási szerződés és minél hamarabb kiszámlázásra kerüljön az anyagköltség elkerülve az alapanyagok további áremelkedését. A képviselő továbbá tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a számla kifizetések menete a következő.

A tulajdonosok között baráti hangvételű beszélgetés indul melynek végén a következő határozatot hozzák, és kéri a képviselőt, hogy mind a tulajdonosi célbefizetés összege, mind a közös költségen felül fizetendő hitel törlesztés tulajdonosi részletezése is képezze részét a jegyzőkönyvnek.

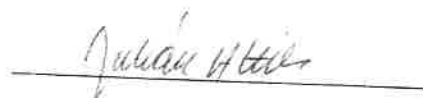
18/2022 sz. határozat:


4629/10000 Igen, 0/10000 Nem, 1774/10000 Tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy a 17/2022.sz. napirendi pontban részletezett felújítási munkát részben otp hiteltől részben a társasház lekötött betétjéből, illetve célbefizetésből finanszírozza. A közgyűlés 4629/10000 Igen, 0/10000 Nem. 1774/10000 Tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a társasház méretlen villamos Fő-vezeték felújítását, 7.000.000.-Ft. lekötött betétjéből, és célbefizetésből (önerő), a fennmaradó részt hiteltől finanszírozza, így maximum 31.345.000.-Ft banki hitelt vesz fel a társasház az OTP Bank Nyrt-től. A hitel tőketörlesztésének futamideje (egyenletes tőketörlesztés) 60 hónap, azaz 60 havi tőketörlesztés előírását kéri a hitel engedélyezése során. A tulajdonosok vállalják a hitel visszafizetését, a közös költség szükség szerinti esetleges megemelését, hogy az elegendő fedezetet nyújtson a hitel havi adósságszolgálatára (hitelkamat + tőketörlesztés). Tudomásul veszik, hogy elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható. A közgyűlés felhatalmazza Juhász Attila közös képviselőt, hogy adjon megbízást, hogy az OTP Bank Nyrt. a társasház számláit megterhelje a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesülése érdekében. A közgyűlés felhatalmazza Juhász Attila közös képviselőt, hogy a hitelszerződést és az ahhoz kapcsolódó dokumentumokat aláírja. A hitel tőke és kamat törlesztő számlaszáma: 11707024-20462570.


Közzgyűlési Jegyzőkönyv!
2022.12.20.


TÁRSASHÁZ Bp., 1075 Rumbach Sebestyén u. 9.

Több tulajdonosi hozzászólás és kérdés nem volt ezért a képviselő a közzgyűlést 21:15-kor bezárta.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


Jegyzőkönyv hitelesítő


Jegyzőkönyv hitelesítő