

Jegyzőkönyv

Készült: 2024. november 28-án a 1071 Budapest, Dembinszky u.28. sz. Társasház közgyűlésén, melyet a 1078 Budapest Marek József utca 31. sz szám alatt a Flamingó Kft. irodájában tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:30 órakor a tulajdonosok 19,36%-ban, 1936/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:40- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 3561/10 000 th, azaz a 35,61 %-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőtől: Bogár Anikó, Derer Gabriella
 Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

| Név | Emelet | Ajtó | Th | Jelen vannak | Meghatalmazás esetén meghatalmazott neve |
|-----------------------------|--------|------|-------|--------------|--|
| | Fsz. | 4. | 202 | 202 | |
| | I. | 11. | 430 | 430 | |
| | I. | 12. | 196 | 196 | |
| Erzsébetvárosi Önkormányzat | I. | 13. | 696 | 696 | |
| | I. | 15. | 177 | 177 | |
| | I. | 20. | 430 | 430 | |
| | II. | 27. | 209 | 209 | |
| | III. | 32. | 209 | 209 | |
| | III. | 35. | 183 | 183 | |
| | III. | 36. | 190 | 190 | |
| | III. | 38. | 202 | 202 | |
| | | | 10000 | 3561 | |


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

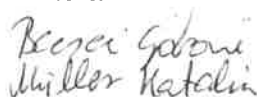
Jelen vannak: 3561/10 000 th

1/2024. 11.28.sz. Határozat

A közgyűlés 3561/10 000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőkné pedig Müller Katalin és Szabó Éva tulajdonos társakat.

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

Elfogadott napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2023. évi beszámoló. Célbefizetés "elszámolása"
4. 2024. évi költségvetési terv.
5. Dembinszky utca 26. építkezés
6. Közös területek, pince rekeszek használata

Jelen vannak: 3561/10 000 th

2/2024. 11.28.sz. Határozat

A közgyűlés 3561/10 000 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. Célbefizetés "elszámolása"

Bogár Anikó: A Harmónia Kft nem készítette el a terv/tény elszámolást, de mi szeretnénk volna, hogy legyen elfogadott elszámolás, így azt a könyvelési anyagukból elkészítettük, így átnéztük a számlákat is. (Ezért külön díjat nem számítunk fel)

Jelen vannak: 3561/10 000 th

3/2024. 11.28.sz. Határozat

A közgyűlés 3561/10 000 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.

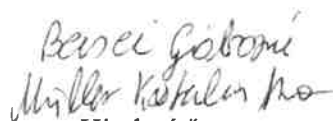
Bogár Anikó: A 2024. évi költségvetést a 2023 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2024-ben még várható javításokkal.

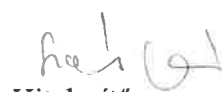
A beruházások között a kéményseprő járda felújítását terveztük. Erre pályázatot adtunk be, melyet el is nyertünk: 1.364.500 Ft lesz a vissza nem térítendő kamatmentes kölcsön és 1.364.500 Ft a vissza nem térítendő támogatás.

A munkálatok megvalósításhoz nem használtuk fel a lejárt lakáskasszát, mert véleményem szerint a gázvezetékekkel is foglalkozni kellene a társasházban.

Ezen felül az udvari burkolat is ramaty állapotban van, átengedi a vizet, ezáltal a szerkezet is ázik. Javasolt lenne ennek felújítására egy statikai felmérést, kivitel tervvel készíteni. Azt követően készülné egy költségvetés és lehet gyűjteni a megvalósítására.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

Ami fő probléma a költségvetésben, hogy az éves (havi) közös költség befizetések, nem fedezik az éves (havi) kiadásokat. Az éves állandó kiadások 5.829.258 Ft (havonta 485.772 Ft). Havonta pedig 459.048 Ft közös költség folyik be, ha mindenki befizeti időben. A jelenlegi közös költség alapján megtakarítási alapot nem képeznek, pedig az előírás.

A gázvezeték ügyében kértem egy bejárást és egy ajánlatot egy cégtől, akik régóta ezzel foglalkoznak Budapesten. Véleményük, hogy a pincei alapvezeték nagyon rossz állapotban van, feltételen cseréje szükséges. Az Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft. adta az első ajánlatot (09.24.-én volt felmérni és 11.19.-én küldte az ajánlatot – ezért is húzódott eddig a közgyűlési meghívó kiküldése): 13.459.757 Ft + az NKM Költsége 2.500.000 Ft. Szükséges önerő: kivitelezési összeg + Nkm díjának a 30%-a kb. 4.800.000 Ft

Javasoljuk, hogy legkésőbb jövőre ezzel foglalkozzunk, pályázat keretén belül. Addigra kérünk majd több ajánlatot is erre, viszont az önerő ügyében szükséges lenne határozatot hozni.

F. : a gázórát is cserélik? Felesleges szétfűrni a házat.

... : a vízvezeték is probléma.

Tulajdonos: A támogatás vissza nem térítendő?

Bogár Anikó: igen, csak kell róla egy szakvélemény vagy „ki kell záratni” a házat, olyan módon, hogy szerződést kötünk a kivitelezővel, elkezdik a tervezést, beadják elfogadásra és tervezetten hívjuk ki az NKM-et.

... : jelentős emelésre lenne szükség?

Bogár Anikó: A közös költséget illetően minimum 300 Ft/m²/hó összegre kellene előírni, de egy pályázathoz szükséges a célbefizetés is.

... : Korábban csak annyi volt a bevétel, hogy a ház kiadásait fedezze.

... : nyárig ne legyen gázszerelés. Kicsit sok, hogy egyszerre nagyobb összeget befizessünk

Bogár Anikó: Lehet, hogy megbeszéljük azt mikor legyen a munka és ha kizárták a házat a gázszolgáltatásból utána 60 napon belül be lehet adni a pályázatot.

... : a rozsdá tartja össze a vízhálózatot is. A vezetékek is repednek. Erre kell egy hosszabb stratégia erre.

Bogár Anikó: Víz ügyében először alapvezetéknek kell lennie. ezt lehet szakaszolni, akár részben biztosítani.

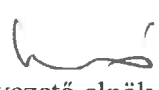
... : minden bontással jár. Ha gázcsövet cserélnék ki, akkor nálam pl több mindent is kell bontani: bútort és burkolatot, ezért támogatom a vízcső cserét is.

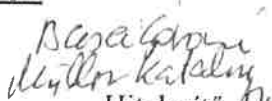
Derer Gabriella: A vízcső csere nem egyszerűbb, mert egyszerre több lakásban kellene bontani, hogy a strangot kicserélik és nem tudjuk megfelelően helyreállítani, hacsak nincs tartalék csempe például. Ilyenkor a lakók csak akkor járulnak hozzá, ha már tényleg gond van és csőtörést.

Bogár Anikó: Visszatérve a gázvezetékre, a felújítási pályázathoz legalább 5 millió forint kellene, ez 1581 m² -re vetítve 3163 Ft / m². Ez elég sok. De ezt elhúzhatjuk nyárig a célbefizetést. Előtte szerződést kötünk majd időben a kivitelezővel és megcsinálják a tervezést.

Jelen vannak: 3561/10 000 th

4/2024. 11.28.sz. Határozat


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

A közgyűlés 2251/10 000 th igen, 696/ 10 000 th nem, 399/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jövőre indulni kíván a gázvezeték felújítási pályázaton. A pályázathoz szükséges önerőt az alábbiak szerint kívánja biztosítani célbefizetéssel: 3162 Ft/m², amelyet 6 részletben kell befizetni a tárgyhavi közös költséggel együtt, tárgyhó 15-ig az alábbiak szerint: Első részlet 527 Ft / m²/ hó – 2024.12.15-ig, második részlet 527 Ft / m²/ hó – 2025.01.15-ig, harmadik részlet 527 Ft / m²/ hó – 2025.02.15-ig, negyedik részlet 527 Ft / m²/ hó – 2025.03.15-ig, ötödik részlet: 527 Ft / m²/ hó – 2025.04.15-ig, utolsó 6. részlet 527 Ft / m²/ hó – 2025.05.15-ig
nem: önkormányzat, tartózkodás: 3/32 (209 th), 3/36 (190 th)

Bogár Anikó: a statikus megnézte a pincét, hogy milyen állapotban vannak az áthidalók. A véleményét a meghívóban leírtuk:

„Az udvar alatti pincerészeket megnéztük statikussal, a véleménye az alábbi:

- „A tegnapi bejárásunk alapján az alábbiakat rögzíteném:
1., A vizsgált pincefödémén néhány helyen az udvar alatti átázott mezőnél az idomacél födém gerendák korróziója már jelentősebb.
2., Ezen a néhány helyen teher megosztó, pontonként pilléres alátámasztást gondoltam elhelyezni.
3., A teljes pince teret azonban alaposabban be kell járni, meg kell nézni.
4., Ennek értelmében egy statikai szakvélemény készítése szerintem feltétlenül szükséges lenne.
5., A statikai szakvélemény tervezői díja: 100.000, - Ft + ÁFA.”

Bogár Anikó: javaslom, hogy idén ezzel ne foglalkozzunk, térjünk rá vissza jövőre.

Az infláció miatt, valamint a fentiekre hivatkozva a közös költség vagy felújítási alap emelése is javasolt! Az alap közös költség 300 Ft / m² / hó a területben, javasolt lenne erre emelni, de természetesen erről Önök döntenek, mi csak javaslatot tehetünk.

...: a közös költség emelés se egyszerre menjen, hanem fél év múlva legyen újra egy lépés.

Jelen vannak: 3561/10 000 th

5/2024. 11.28.sz. Határozat

A közgyűlés 3131/10 000 th igen, 430/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2024. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2025. január 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

-víz és csatorna díja: 124 Ft / m² / hó víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1071 Budapest, Dembinszky utca 28. sz. társasház 2024. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban ” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 20 Ft/m²/hó, azaz havi 31.620-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.

nem: 1/11

Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető

Hitelesítő

Hitelesítő

Bogár Anikó: Felvetődött az egyik tulajdonos részéről, hogy a régi közös képviselőnek el kellene számolnia a célbefizetéssel. Ez részéről azért is kérdés, mert neki tartozása van közös költségben és az a véleménye, hogy a ház által fogadott ügyvédnek kellene megoldani ezeket a problémákat. Ha a ház nem oldja meg, akkor ő ebből a pénzből ügyvédet bíz meg és a ház "engedje el a tartozását". A társasház 2023.06.12.-én célbefizetést írt elő, hogy Dr. Kovács Szabolcs ügyvédet és Sándor Zsolt igazságügyi szakértőket szerződést kössön a ház. Az előírt célbefizetés 1581 Ft / m² volt, fizetési határidő 2023.06.30. 2.500.000 Ft célbefizetést kellett összesen befizetniük.

2023-ban az alábbi költségeket fizette ki a társasház:

889.000 Ft-ot az igazságügyi szakértőnek: 35 mérnök óra – lakások állapotfelmérése

127.000 Ft-ot a Kormányhivatalban ügyfélként történő bejelentkezés költsége volt

787.400 Ft-ot ügyvédi költségre

Mindösszesen: 1.803.400 Ft

Fennmaradt 696.600 Ft, amit a többség befizetett.

Ha az elszámolást megnézik, sajnos ezt a pénzeszközt a társasház elköltötte egyéb kiadásokra (közüzemi díjaknál 163.377 Ft-tal költött többet, váratlan meghibásodásoknál 775.455 Ft-tal. Az ügyviteli költségeknél költöttek kevesebbet egyedül 264.508 Ft. Ezek egyenlege 674.324 Ft.

A javaslatunk az, hogy az el nem költött összeget csoportosítsuk át közös költségben.

Ha a lakótársak kérik a visszafizetést, akkor most ugyanerre az összegre hiánypótlásként egyszeri közös költség befizetést kellene előírnunk.

Bogár Anikó: ne kelljen jóváírni, mert ez hiányzik a bankszámláról.

Az ügyvéd azért jött, hogy képviseli a házat és Székely Bertalan 20. sz. ban azóta is szaladgálnak a pénzükért. Ami erre volt célbefizetés, az maradjon érintetlenül és engedje el a ház ezt a összeget és mi fogadunk ügyvédet. A mi házunk a másik irányba dől, potyog a vakolat a vezetékek károsodtak, számítani kell még évekig erre. Ez a tőke ami most van, ne keverjük bele a többi pénz közé.

Amit leszerződünk, az az osztatlan közös tulajdonok káreseményeit tudja fedezni. Az egyéni károk ügyében annyit tud segíteni, hogy írt egy sablon levelet, hogy megkeressük a Gemplant. Ha valakinél egyedi gond van, akkor mindenkinek egyedileg meg kell őt bízni. Amikor a daru nekiment a háznak és a kijavítás megtörtént, azt ellátta. A közös ügyben fellép, ha megbízunk. van felelősségbiztosítása?

Van, de alacsony volt és kértük, hogy, emelje fel. Az egyéni problémák ügyében a sablon levelet megírta, de a ház ügyében van keretszerződés.

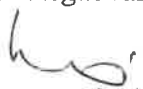
Lakó: Miért szerződünk vele, ha nem képvisel minket? Amikor nálam károsodás történt, akkor nálam is felmértek.

A felmérés azért történt, mert Király Zoltánnak nem volt jogosultsága, hogy ő a házunk állapotát felmérje. A ház nagy közös vagyona miatt. A keretszerződés arra szól, hogy a házügyében történnek a dolgok, közös tulajdon ügyében. Ha te szeretnél lépni, akkor külön meg kell bíznod az ügyvédet. Ha mindenki érintett lenne, akkor az egy horrorilis összeg lett volna.

a ház főfala az a ház dolga. Az elválasztó fal a ház ügye.

Ha közös tulajdont érint és kérjük őket, hogy jöjjenek ki, akkor kijönnek és megnézik.

Eloolvastam a ma délután küldött emailt. Egy problémám van, hogy ők majd megnézik a fényképeket és megnézik, ami megvan. Ez nem volt szimpatikus. Meg kell nézni, hogy egy szakértő mit nézett meg korábban. Nem bírok annyira bennünk. Én a fszt 10-ben tudom, hogy komoly sérülés történt. A légudvart beépítették konyhának.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

A legjobban az olaszok lakása érintett.

Bogár Anikó: Ezt a közel 700e Ft-ot visszaosztom az ön lakásának négyzetméterére, akkor az 1.em. 11. lakásra 30.064 Ft

: van-e tapasztalat arra, hogy mennyi vizet nyom fel az új épület?

Bogár Anikó: Nincs, ehhez talajmechanikai szakvéleményt kellett volna anno a háznak készítenie. Megkérdezzük a Gemplant-t hogy nekik van-e és a rendelkezésünkre bocsátják-e.

Bogár Anikó: ha süllyed a ház, akkor a legfelsőbb szinteken fog először jelentkezni a repedés és harántirányú repedések lesznek. Ezt javasolt figyelni.

Az a lényeg, hogy ez a fennmaradt 696.000 Ft legyen meg.

az építkezésen a földem feletti rész elkészült. Dembinszky utca 28 udvarhoz a légudvarból a vizet el kell vezetni. Ha szükséges, akkor az ügyvéddel összehozok egy találkozót.

Müller Katalin. Az udvaron bal oldalt koszos a párkány, a disztó elemek potyognak lefelé.

Tulajdonos: A 27es lakásnál volt egy légudvar, lehet látni hogy végig van repedve.

Ezt Király Zoltán is felmérte anno.

Jelen vannak: 3561/10 000 th

6/2024. 11.28.sz. Határozat

A közgyűlés 3561/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, a célbefizetésből el nem költött 696.600 Ft-ot átcsoportosítja a közös költségek közé és úgy dönt, hogy nem kell jóváírni a tulajdonosok részére. Ezen összeget a társasház 2023-ban felhasználta karbantartásokra és javításokra.

5. Dembinszky utca 26. építkezés


Bogár Anikó: A külső részek felújítása hamarosan véget ér, az épületünk valószínűleg nem fog tovább mozogni. Kérünk mindenkit, hogy akinek az építkezés kezdete óta káresemény történt az ingatlanában (pl. repedések, vakolat elválás, stb), azokat kértük, hogy jelezzék felénk, fotókkal. Ezeket összegyűjtve megküldjük mind a beruházó felé. A Gemplan Kft. ígérte, hogy új bejárást tart az ingatlanokban és megkezdje majd a helyreállításokat. Amint lesz ezekről pontos információnk, fogjuk értesíteni mi is a lakóközösséget. Ezt a bejárást 2025 év elejére tervezik.

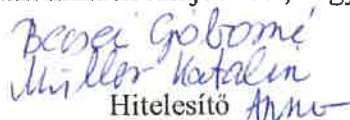
Véleményem szerint a társasháznak nem kellene a költségeit generálni egyenlőre ügyvéddel és további szakértővel. A társasház közös tulajdon tekintetében a közös képviselet járjon el, egyenlőre ne vonjunk be külsős céget. A magántulajdon esetében a tulajdonosoknak akkor javasolt csak ügyvédet megbízniuk, ha nem történik lépés a cég részéről. Viszont mivel nem minden lakást érint a károsodás, át kellene gondolni, hogy ezen költségeket valóban közös pénzből finanszírozzák-e.

Szücs Balázs alpolgármester is megígérte, hogy segítséget nyújt a háznak.

6.Közös területek, pince rekeszek használata

Felvetődött többek között a pince helyzetének tisztázása is. Jó lenne tudni, hogy kihez melyik pince rész tartozik, emiatt kérünk minden tulajdonost, hogy a hozzá tartozó / általa használt pince ajtóra írja


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő Anna


Hitelesítő

ki nevét és az ingatlana emelet és ajtószámát!!! Ez alapján tudnánk készíteni egy pince nyilvántartást. Ha esetleg valamelyik rekesznek nem lesz gazdája, úgy azt aki szeretné használni, fel tudja nyitni és lomtalanítani.

Illetve, ami nekünk még fontos lenne tudni, hogy a közös területű tárolókat / wc-ket ki használja. Illetve, hogy van-e használható közös wc. Ezekre várjuk Önöktől a visszajelzéseket e-mailben, telefonon vagy a közgyűlésen.

| | |
|------------------------------------|---|
| Földszinten közös wc 0,99 m2, | Bal oldalt, hátsó lh, benti lakás sarokban ott a közös wc. Müller Kati megmutatja |
| Földszinten tároló 0,8 m2 | Lépcső alatt. Takarító használja. |
| Első emeleten közös wc 0,98 m2 | 1/16 lakás használja |
| Első emeleten tároló 0,88 m2 | hátul egyik faajtó, de nem tudják ki használja. |
| Második emeleten közös wc 0,99 m2 | 2.em.26 használja |
| Harmadik emeleten közös wc 1,01 m2 | A harmadikonlevők használják (létra, festék, stb). |

Illetve még kérdés, hogy a légaknába (lifthof) kitől lehet kimenni. Az alapító okirat szerinti légudvarok (ez azért szükséges, mert a légudvarok általában rossz állapotúak, évente ki kell a takarítani a lehullott törmeléket, hogy ne duguljon el a légudvar. Ha eldugul, akkor a körülötte levő lakásokban ázás keletkezik, ezt nem fizeti a biztosító, mert a karbantartás elmaradásának a hiánya merül fel)

Sajnos alaprajzokat nem kaptunk a Harmónia kft.-től. Ha esetleg valakinek rendelkezésre áll, azt megköszönnénk.

Jelen vannak: 3561/10 000 th

7/2024. 11.28.sz. Határozat

A közgyűlés 3561/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy kéri a lakókat, hogy aki pince ajtóra írják ki a nevet, lakásszámot legkésőbb 2025. január 31.-ig. Amennyiben egy rekeszre nem kerül ki név, úgy azt bárki elfoglalhatja (akinek nincs más rekesze), de a benne levő holmik lomtalanításáról gondoskodnia kell. A társasház kukáit a lomokkal nem terhelhetik!

Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető

Becsei György
Müller Katalin
Hitelesítő

Hitelesítő