

Jegyzőkönyv

Készült: A 1078 Budapest, Nefelejcs u.41 sz. alatti Társasház közgyűlésén, melyet 2024. április 4-én, a 1078. Bp. Marek J. u. 31. szám alatt a Flamingó Kft. irodájában tartottunk.

Takácsné Török Zsuzsanna köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 28.80%-ban, 2880/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazás útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 3528/10 000 th, azaz a tulajdonosok 35,28%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők: Közös Képviselőt részéről: Takácsné Török Zsuzsanna, Derer Gabriella
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint.

Tulajdonos neve	emelet	ajtó	tulajdoni hányad	
Önkormányzat			1761	1761
	1	7	648	később érkezett
	2	13	379	379
	2	14	356	356
	3	19	357	később érkezett
	3	20	384	384
			10000	2880

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

Jelen vannak: 3528/10 000 th

1/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3528/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek Takácsné Török Zsuzsannát és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Derer Gabriellát, hitelesítőknek pedig Hercegfalvi Attila és Kormos András tulajdonos társakat.

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

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

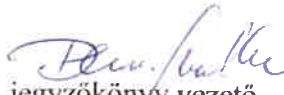
Meghirdetett napirendi pontok:

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. Felújítási alap felhasználása. Banki-postai befizetések költségei.


Levezető elnök


Hitelesítő


Hitelesítő


jegyzőkönyv vezető

Jelen vannak: 3528 /10 000 th

2/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3528/10 000 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.

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési anyag mellékletét képezi a 2023. évről szóló számszaki beszámoló, amely a számviteli szabályok szerinti egyszeres könyvvizetés és beszámoló alapján készültek.

Az elszámolás tételesen tartalmazza tényleges kiadásokat és bevételeket is, valamint a tájékoztatást nyújt a bankszámlán levő pénzeszközök alakulásáról.

A 2023. évi beszámoló tartalmi elemei (külön oldalakon mellékelve):

- **2023. évi elszámolás:** tervezett és tényleges kiadások költségnemenként (ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezést), a tervezett és tényleges bevételek források szerint; ezek záró egyenlegét a pénzkészlet kezelési helye szerint, továbbá a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; valamint a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak **tárgyi-eszköz leltárát;**

- **2023. évi vízdíj elszámolás:**

- **a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését** - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban (követelések részletezése); illetve tájékoztatás a **behajtások ügyében megtett intézkedésekről;**

- a **rezsicsökkentések** eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított aránya szerint. A rezsicsökkentés ügyében jóváírás nem jár, hiszen már régóta a közüzemi díjaknál rezsicsökkentett áron számolunk.

A táblázatokon felüli rövid szöveges tájékoztatás az előző évről:

A társasház egyszeres, azaz pénzforgalmi könyvelést vezet, ami azt jelenti, hogy a tényleges kiadások és befizetések lekönyvelése történik meg.

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.

-Szerencsére 2023-ban kevés váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hiba elhárítások összegét nem haladtuk meg.

A 2023. 03. 04.-én tartott közgyűlésen a társasház nemleges határozatot hozott a célbefizetésre a biztonságos működésre, illetve a Fundamenta megtakarítás kiutalására, így nem tudott pályázatot beadni.

Havi 75.500.- Ft- megtakarítást vezet a társasház felújítási alap képzés címen OTP-s bankszámlára.

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



Levezető elnök



Hitelesítő



Hitelesítő



jegyzőkönyv vezető

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 jelentősen javult. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2023-ban.

A 2023. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 616.320.-Ft. Ezzel szemben 839.066.-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízáraz lakóknak fizetendő kötelezettség van a csatolt táblázat alapján.

Érkezett: 3/19 (357 th)

Jelen vannak: 3885 /10 000 th

3/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3885 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a elfogadja a 2023. évi vízdíj elszámolást. fizetési határidő 2024. május 31.

A társasház számvizsgáló bizottsága átnézte a banki kimutatásokat, számlákat, az elkészített elszámolást, költségvetést átnézte.

Kérjük, hogy a közgyűlés fogadja el a beszámolót és hagyja jóvá a közös képviselő ügykezelő tevékenységét. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóság 43/A. § (5) bekezdése szerinti eljárásáról való lemondást.

Jelen vannak: 3885 /10 000 th

4/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3885 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2023. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása

Levezető elnök elmondja, hogy a meghívó mellékletét képezi a 2024. évre vonatkozó költségvetési terv, amely tartalmazza:

- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint a tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a közös költséghez való tervezett hozzájárulás összegét - a tulajdonosok neveinek feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

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 Fundamenta lakáskassza szerződést Lejárt 2022.07.31-én.-én. 4.398.007-Ft. összegű megtakarítás.

A pályázatok kiírása megtörtént – melyről rövid tájékoztatót a meghívóhoz mellékelünk

A kéményseprő járda felújítására legkedvezőbb árajánlat Br.:2.453.530.-Ft. A felújítás 50%-ra kamatmentes kölcsönként tud pályázni a társasház. Az 50% önerő bemutatásához célbefizetés szükséges ez 784.-Ft/m2., vagy



Levezető elnök



Hitelesítő



Hitelesítő



jegyzőkönyv vezető

kikéri a Fundamenta megtakarítást 4.398.007.-Ft, tud pályázni a tető felújítására, melyre frissített árajánlatot kérünk be. 2023.-ban bekért felújítás összege: nyeregteret: 7.040.250.-Ft.

Egy évben csak egy pályázat nyújtható be. A jelenlegi tulajdoni hányad jelenléte nem elég arra, hogy pályázatot nyújtson be a társasház. Amennyiben úgy dönt a közgyűlés írásbeli szavazást írunk ki a pályázati témában. Javasoljuk a kéményseprő járda miatt a célbefizetés elrendelését, majd sikeres írásbeli szavazás esetén a pályázatot. A tulajdonosok támogatják a kéményseprő járda felújítását.

Jelen vannak: 2124/10 000 th ennél a napirendi pontnál az önkormányzat nem szavaz

5/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 2124 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a kéményseprő járda felújítására 784.-Ft/m² összegű célbefizetést elrendel. Fizetési határidő: 2024. július 31-ig.

Levezető elnök elmondja, hogy a Fundamenta megtakarítás összege nem elég a kéményseprő járda felújításra, a tulajdonosok is úgy döntenek, hogy nem kérik ki az összeget.

Jelen vannak: 3885 /10 000 th

6/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3885 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a lejárt Fundamenta Lakáskassza szerződése (szerződés szám: 8284163-600) egyelőre nem kívánja felhasználni.

A közgyűlés nem szavaz az önkormányzati pályázat indulásról.

A KSH által az előző évre (2023) megállapított hivatalos inflációs rátának a mértéke 17,6%.

Az infláció és az alacsony közös költség miatt javasolt az emelés min. 50.-Ft/m². A Tulajdonosok egyetértenek vele.

Jelen vannak: 3885/10 000 th

7/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3237 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 648 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2024. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2024. május1.-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: 60 Ft / m² / hó víz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1077 Budapest, Nefelejcs u 41. sz. társasház 2024. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 59,21.-Ft/m²/hó, azaz havi 75.500.-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.

tartózkodik: 1/7 (648 th)


Levezető elnök


Hitelesítő


Hitelesítő


jegyzőkönyv vezető

Banki-postai befizetések költségei:

Az OTP idén bevezette, hogy aki náluk a pénztárban fizet be, akkor a befizetés költsége 500-1500 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 mindenkor pénzforgalmi közvetítési szolgáltatási díj. Ez jelenleg 58 Ft/db + 11,3%, de minimum 353 Ft/db + csekkgyártási költségek.

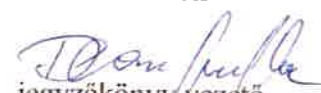
Jelen vannak: 3885 /10 000 th

8/2024.04.04. sz. Határozat:

A közgyűlés 3885 /10000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy aki postai úton fizet be, azon tulajdonosok részére befizetésenként 500 Ft kerüljön tovább terhelésre.

Napirendi ponton kívül:

Önkormányzat fsz 2-es lakás mikor lesz kitarkarítva kérdezik a lakók. Annyit tudni, hogy elhunyt a tulajdonos


Levezető elnök
jegyzőkönyv vezető
Hitelesítő
Hitelesítő