

Jegyzőkönyv

Készült: A 1078 Budapest, Nefelejcs u. 53. Társasház közgyűlésén, 2025. február 17-én, melyet 17:15 órai kezdettel a 1078 Budapest, Marek József u. 31. szám alatt, a Flamingó Kft. irodájában tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 16,57. %-ban, 1857 / 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: **3690/10 000** tulajdoni hányad, azaz a 36,90%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők: Közös Képviselők részéről: Bogár Anikó és Pados Katalin

Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:


Név	Emelet	Ajtó	Jelen vannak
	Pinc	1	361
	I	24	127
	II	26	199
	Fsz	12	158
	Fsz	5	291
	Fsz	9	178
	Fsz	I/1	637
	II	32	189
	III	39	199
	III	41	148
	III	42	316
	III	46	229
	III	48	194
Unkormányzat összesen: 2/27, 1/18, Ü4 (Lévai Zsuzsanna)			464
Összesen:			3690

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

Jelen vannak: 3690 / 10 000 th

1/2025.02.17. sz. Határozat:

A közgyűlés 3690/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Rusvai Béla és Bekő Márta tulajdonos társakat.


Levezető elnök és jegyzőkönyv
vezető


Hitelesítő


Hitelesítő

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

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2024. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2025. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása. Célbefizetés.
5. Földhivatali bejegyzések
6. Dembinszky utca 26. építkezés

Jelen vannak: 3692/10 000 th

2/2025.02.17. sz. Határozat:

A közgyűlés 3692/10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3. 2024. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: A közüzemi díjaknál a 2023. november és 2024. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelése kerüljenek.

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

Szerencsére 2024-ban kevés váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hibaelhárítások összegét nem haladtuk meg. A biztosítási káreseményeket (viharkárok, csőtörések és helyreállításuk, mind bejelentésre kerültek a biztosítóhoz. A káreseményekből származó bevételeket a bevételek között tüntettük fel (ennek összege 390.652 Ft volt!).

2024-ben megvalósult a 2023. évi tetőfelújítási pályázat keretén belül a Nefelejcs utcai oldal udvari részének felújítása. A munka 6.732.199 Ft volt, melyre 3.600.000 Ft visszatérítendő támogatást nyertünk. Az összeget 3 év alatt kell visszafizetni. A munkálatok során műszaki ellenőr jött heti két alkalommal.

Megtörtént a padlás födém nagyobb részének teher mentesítése a régi használt cserepek által.

2024-ben négy társasházi kölcsönt fizettünk – ezek részletezése az elszámolási tábla alatt található.

Havi 79.500 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).



Levezető elnök és jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő

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 egy tulajdonossal szemben kellett indítani, aki ezt követően részletfizetési megállapodást kötött és rendezte a tartozását.

A 2024. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 358.200 Ft. Ezzel szemben -188.200 Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj, mert több tulajdonos 2024-ben diktálta be az óraállását és jelentős fogyasztása volt. A nem vízáraz lakóknak jóváírás jár a csatolt táblázat alapján.

Engler Norbert: A függőfolyosóra van garancia? Ha esik az eső, a csatorna fröcsög ki, áll a víz folyosón. Frissen betonozott új szakaszon megáll a víz, víztócsa van.

Bogár Anikó: 2021.év pályázat keretében újítottuk fel a függőfolyosót, a munka 2023. február 14-én lett átadva. Megnézzük a garanciát és jelezzük a kivitelezőnek.

Beszámolóval kapcsolatban van-e még kérdés vagy észrevétel?

A tulajdonosoknak nincs több kérdése.

Jelen vannak: 3690 /10 000 th

3/2025. 02.17.sz. Határozat:

A közgyűlés 3690 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a 2024. évi vízdíj elszámolást. A jóváírás napja a közgyűlés napja.

Jelen vannak: 3690 /10 000 th

4/2025. 02.17.sz. Határozat:

A közgyűlés 3690 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2024. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.2025. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Felújítási alap felhasználása. Célbefizetés.

Bogár Anikó: A 2025. évi költségvetésnél a 2024 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2025-ben még várható javításokkal.

Az egyes szolgáltatásoknál 5-10%-os áremelkedéssel számoltunk.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

Tető felújítás folytatása: a fennmaradt tetőszakaszokat több részre osztottuk a mellékelt rajz alapján:

Az 1. és 2. részen van a legtöbb beázás. 6.979.946 Ft + 3.191.129 Ft, kb. 10.200.000 Ft a költsége.

A fenti költségvetésbe csak egy 7 milliós összeg van betervezve, maximális 50%-os pályázati támogatással és így is hogy emelnénk a közös költségen, mínuszos a költségvetési terv.

A felújítási pályázatot még nem írták ki, de a pályázaton amúgy is csak az önerő biztosítást követően tudunk indulni. Véleményem szerint, ha tovább húzzuk a tető felújítás folytatását, akkor jövőre megint többbe kerül, még többet kell hozzárakni.



Levezető elnök és jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő

Illetve 2021.11.09.-én a 2022. évi felújítási pályázat ügyében a függőfolyosóra célbefizetést irányozott elő (20 Ft/ m² / hó) a közgyűlést, melyet javasolnánk megszüntetni és helyette:

-célbefizetést az új pályázaton való induláshoz és

-közös költség emelést minimum 100 Ft / m² / hó összeggel. Ha a tető felújítás év vége felé valósul meg, akkor azt a törlesztőt elég lesz 2026-tól fizetni.

Ahhoz, hogy legalább az egyik nagyobb tetőszakaszt megvalósítsuk, 1.500.000 Ft-os célbefizetésre lenne szükség a közös költség emelés mellett. De természetesen lehet módosítani a közös költség emelés és a célbefizetés arányát, vagy kisebb tetőszakaszt választanak.

Dudás Klára: Hozhatunk még árajánlatot a tetőfelújításra?

Bogár Anikó: Természetesen, jelenleg is van több ajánlat a legolcsóbbat terjesztettük elő. Minden még fel nem újított tetősíkra kértünk ajánlatot külön-külön, javasoljuk a Dembinszky utca felé eső két belső udvari tetősík felújítását (1. és 2. szakasz) mert ezen a részen van a legtöbb beázás és a biztosító már nem téríti a beázás károkat. A lakásokat érintő beázás károk javítását a háznak kell kifizetnie. Árajánlat szerint ez a két tetősík összesen: 10.171.075.-Ft. A finanszírozás célbefizetésből, pályázati támogatásból és a közös költség emeléséből befolyt összegből adódna össze biztosítva a ház működését.

Dudás Klára: Minél tovább halogatjuk annál drágább lesz.

Amennyiben a két javasolt tetőszakaszt újítják fel 3 Millió Ft célbefizetés szükséges a közös költség emelésén kívül a tetőfelújítási beruházás finanszírozásához ez 1530 Ft / m² egyszeri összeget jelent, de több hónapra is el lehet osztani a befizetést. Javasolom 3 hónapra elosztani így 510.-Ft/m²/hó kerül előírásra 3 hónapon keresztül és akkor időben be lehet adni a pályázatot.

Bekő Márta: van egy törött esőelvezető csatorna szakasz, ami eljön kívül fönt a tetőn, ahogy az eresz belemegy a csatornába a Dembinszky utca felé eső szakaszon. A szomszéd épület építése során a daru benyomta a csatornát, azt vissza kalapálták.

Bogár Anikó: Megnézzük, ha a kárhoz kapcsolódik, akkor jelezzük az Építető felé.

Jelen vannak: 3690 /10 000 th

5/2025. 02.17.sz. Határozat:

A közgyűlés 3690 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 2/2021.11.09.-i határozat ügyében a 20 Ft/m²/hó célbefizetést csak 2025. február 28-ig kell fizetni.

Az önkormányzat meghatalmazottja szavazáskor nincs jelen (464 th.) így a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada 3226/10 000 th-ra változik.

Jelen vannak: 3226 /10 000 th

6/2025. 02.17.sz. Határozat:

A közgyűlés 3226 /10000 th igen, 0 /10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a tetőfelújítás következő ütemének felújításhoz célbefizetést irányoz elő, hogy indulni tudjanak a 2025. évi felújítási pályázaton.

A célbefizetés összege 1530 Ft / m², melyet 3 hónap alatt kell befizetni 2025.03.01.-től. Fizetési határidők ez alapján az alábbiak szerint alakulnak: 2025.03.31., 2025.04.30. és 2025.05.31.-ig havonta 510 Ft / m² /hó



Levezető elnök és jegyzőkönyv
vezető



Hitelesítő



Hitelesítő