

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2025. május 21.-én a Bp.VII., Osvát u. 17. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

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 2480/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 2821/10000 tulajdoni hányada van jelen a csatolt jelenléti ív alapján, mely határozatképes, majd megnyitja a közgyűlést.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Napirendi Pontok elfogadása, határozathozatal.
- 3./ Társasház záró elszámolása 2024.01.01.- 2024.12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
- 4./ 2025.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
- 5./ Belső rács kialakításának kérdése, finanszírozással kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 6./ Kaputelefon rendszer felújításával, finanszírozással kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 7./ Új számvizsgáló bizottsági tagok választása, határozathozatal.
- 8./ Egyéb

1./2025./05.21./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Cserhádi Attiláné

Wentzel István Attila

2.Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat.

2./2025./05.21./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat, azok sorrendjét.

3.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2024.évre vonatkozó elszámolását, a 2025. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2024. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2025. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban. Ugyancsak megküldésre került korábban, tulajdonosonkénti megbontásban a 2024. évi rezsicsökkentés kimutatása.

Elmondja, hogy a társasház minden beérkező közüzemi számlája kifizetésre került. Ezt követően részletesen ismerteti a 2024. év bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemenként, 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 2024. 12.31.-ig összességében 192.730,-Ft, az itt szereplő összegek nem kerülnek felosztásra, a társasház számláján maradnak, hiszen a közmű számlák az adott időszak rezsicsökkentésének csökkentett összegével érkeznek. A tavalyi évben 1.486.148,-Ft-ot költött a társasház karbantartásra, a táblázatban látják ennek költségnemenkénti megosztását.

A tavalyi évben a tervezett és tényleges vízfogyasztása a háznak szinte azonos volt, így külön vízdíj elszámolás nem indokolt a 2024.év vonatkozásában.

Tovább folytattuk az önkormányzati hiteltörlesztést, havi 41.600,-Ft összegben.

A tulajdonosok közös költség tartozása 12.31.-én 286.657,-Ft,mely nagyságrendileg csökkent az előző évhez képest. 5 db kezelői, 5 db ügyvédi felszólító került kiküldésre. Májusi zárással tovább folytattuk a jogi utat az indokolt esetekben.

Dr. Janicsák Dániel kérdésére elmondja, a tavalyi évben notórius nem fizető nem volt, inkább kisebb közös költség fizetési elcsúszásról beszélhetünk.

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

3./2025./05.21./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2821/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2024. 01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2024. évi ügy kezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

4. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2025.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadásokat, az érvényes közüzemi díjakat.

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

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében az alábbi közös költség elfogadását javasolja a közgyűlésnek 2025.05.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 360,-Ft/m²/hó + 1 m³/alb./év techn.vízdíj
Vízórával nem rendelkező albetétek: 489,-Ft/m²/hó
Üzemeltetési számlán a mai napon 505.000,-Ft, megtakarítási számlán 397.000,-Ft áll rendelkezésre.

4./2025./05.21./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2821/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2025. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2025. május 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek esetében: 360,-Ft/m²/hó+1m³/alb./év techn.vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 489,-Ft/m²/hó

Takarító vállalkozó díjazása 2025.01.01.-től: 53.000,-F t/hó

Közös képviselő díjazása 2025.01.01.-től: 78.000,-Ft/hó

A közös költség fizetése a megküldött előírási lista alapján történik.

5.Napirendi Pont:

A területben uralkodó közállapotok miatt felvetődött belső rács felszerelésének a kérdése. Ennek költség 890.000,-Ft, ismerteti az ajánlat tartalmát. Ezt csak célbefizetéssel tudják finanszírozni a tulajdonosok, melynek összege: 650,-Ft/m². A fedezet megléte esetén tudja a munkát megrendelni.

Ezt követően kérdésként merül fel a rács elhelyezése. Javaslatként hangzik el a bejárat kapu elé történő kihelyezése, mert ezzel a kapu berúgását is megakadályozhatnák. Az utcai fronton történő elhelyezése a hely szűkössége miatt és egyéb szempontból is aggályokat vett fel, valószínűleg az önkormányzat sem engedélyezi.

Végül arra a megállapodásra jutnak, hogy a kapualjban lévő lépcső legalsó fokánál kerüljön felszerelésre, a szeméttároló edényeket pedig a postaládák mellett kell elhelyezni. Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosi részvétel 1703/10000 tulajdoni hányadra csökkent.

5./2025./05.21./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 1703/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a belső rács készítésének, felszerelésének 890.000,-Ft összegű költségvetését.

A közgyűlés 1703/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett fentiek finanszírozásához 650,-Ft/m² célbefizetést fogad el, f.év 06.30.-i teljesítési határidővel.

A célbefizetés összege az esetleges közös költség túlfizetésben nem írható jóvá.

A közgyűlés tudomásul veszi, a pénzügyi fedezet megléte esetén tudja a közös képviselő a munkát megrendelni.

6.Napirendi Pont:

A kaputelefon rendszer igen elavult, javíthatni már nem lehet, célszerű lenne teljes cseréje. A felújítás során a beltéri egységek is cserékre kerülnének. Az új rendszer digitális

számkódos, proxy beléptető elektronikával felszerelt. Költsége: 997.290,-Ft. A költségvetés 2 db proxyt tartalmaz lakásonként, de plusz is rendelhető 1.270,-Ft/db összegben. Megvalósítása célbefizetéssel finanszírozható, 726,-Ft/m² összegben. A közgyűlés egyetért fenti munka szükségességével, bár a sorrend miatt némi vita alakul ki, a rács vagy a kaputelefonrendszer valósuljon meg előbb. Lehetne csúsztatni a két munkát, de a nyári dömping alatt továbbra is fenn fognak állni a korábbi problémák. Végül a tulajdonosok egyetértenek, párhuzamosan célszerű elvégezni a munkákat. Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja a tulajdonosi részvétel 1703/10000 tulajdoni hányad.

6./2025./05.21./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 1703/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 tartózkodás mellett elfogadja a kaputelefon rendszer cseréjének 997.290,-Ft összegű költségét. A közgyűlés 1703/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 tartózkodás mellett a munka finanszírozásához 726,-Ft/m² célbefizetést fogad el, f.év 06.30.-i teljesítési határidővel. A célbefizetés összege az esetleges közös költség túlfizetésben nem írható jóvá. A közgyűlés tudomásul veszi, a pénzügyi fedezet megléte esetén tudja a közös képviselő a munkát megrendelni.

7.Napirendi Pont:

Új számvizsgáló bizottsági tagok választására lenne szükség, Csík Veronika elköltözése illetve Cserhádi Attiláné lemondása miatt. Kéri a tulajdonosok jelentkezését, pár mondatban vázolja a számvizsgáló bizottság feladatait. Új számvizsgáló bizottsági tagnak nem jelentkezik a jelenlévők közül egyik tulajdonos sem.

7./2025./05.21./sz. HATÁROZAT

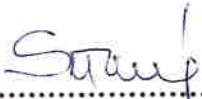
A közgyűlés egyhangúlag tudomásul veszi a Számvizsgáló Bizottsági tagok lemondását, új számvizsgáló bizottság választását elnapolja.

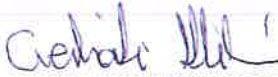
8.Napirendi Pont: Egyéb

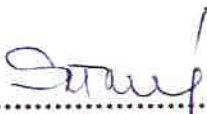
A tulajdonosok az alábbiak jelzését kérik a terület önkormányzati képviselője felé:
-térfigyelő kamera elhelyezése a Barcsay utca sarokra.
-Osvát utca tisztaságára nagyobb figyelmet kell fordítani, a buli negyedből ide jönnek, itt végzik el a dolgukat, hétvégén koszban úszik az utca.
-önkormányzati tulajdonban lévő pincehelyiség ajtajának javítása.

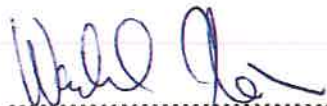
Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelentek részvételét és a közgyűlést bezárja

K. m. f.


.....
Sümegi Jánosné
levezető elnök


.....
Cserhádi Attiláné
hitelesítő


.....
Sümegi Jánosné
jegyzőkönyvvezető


.....
Wentzel István Attila
hitelesítő