

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: A VII. ker. Budapest, István u. 16. szám alatti Társasház megismételt közgyűlése

Hely: Budapest, VII. kerület, István u. 16. Fsz.

Időpont: 2024. március 13. 18:00.

Jelenlévők:

Tulajdonosok
Orion Társasházkezelő Kft.

Jelenléti ív szerint
Váradi Richárd

JELLEN : 3 503/10 000 TH

A Thtv. 36. § (2) A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a megismételt közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

A közgyűlés napirendi pontjai:

1. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása
 - 1.1. Levezető elnök megválasztása (határozathozatal)
 - 1.2. Jegyzőkönyvvezető megválasztása (határozathozatal)
 - 1.3. Jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása – 2 fő tulajdonos (határozathozatal)
2. Napirendi pontok elfogadása (határozathozatal)
3. 2023. évi gazdálkodás megvitatása, elfogadása (határozathozatal)
4. Kapualj felújításra érkezett árajánlatok ismertetése, elfogadása (határozathozatal)
5. Kerületi pályázati lehetőség ismertetése, döntés a pályázaton való részvételtől (határozathozatal)
6. 2024. évi költségvetés tervezet ismertetése, elfogadása (határozathozatal)
7. Célbefizetés összegének megállapítása, elfogadása (határozathozatal)
8. Számvizsgáló bizottsági tag megválasztása (határozathozatal)
9. Bankszámla feletti rendelkezés megállapítása (határozathozatal)
10. Egyéb kérdések megvitatása

A közgyűlés határozatképes a tulajdonosokat a közgyűlésen tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog!

A Thtv. 36. § (2) bekezdése alapján az elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 3 503/10 000 eszmei tulajdoni hányad jelenléte mellett határozatképes.

2024.03.13./1.1. számú Határozat

A társasház közgyűlésén a megjelentek 3 503/10000 tulajdoni hányad igen és 0/10 000 tulajdoni hányad nem mellett a megjelentek 0/10000 tulajdoni hányad arányú tartózkodás szavazatával megválasztotta a Társasház közgyűlésének levezető elnökének Váradi Richárdot

2024.03.13./1.2. számú Határozat

A társasház közgyűlésén a megjelentek 3 503/10000 tulajdoni hányad igen és 0/10 000 tulajdoni hányad nem mellett a megjelentek 0/10000 tulajdoni hányad arányú tartózkodás szavazatával megválasztotta a Társasház közgyűlésének jegyzőkönyv vezetésére Váradi Richárdot.

Váradi Richárd
Levezető elnök

Váradi Richárd
Jegyzőkönyv vezető

Holló Ágnes
Jegyzőkönyv hitelesítő

Gáspár Attila
Jegyzőkönyv hitelesítő

Példának okáért a tetőfelújítás 20 M Ft-os költsége lakásonként 10 834 Ft/m² egyszeri célbefizetés lenne. Egy 40 m² átlagos lakás vonatkozásában 433 e Ft összeget tenne ki, ami lássuk be jelentős terhet jelentene.

Abban az esetben, hogy ha 60 hónap alatt szeretnénk a szükséges forrást előteremteni, akkor egy 40 m² alapterületű lakásnak 60 hónapig havi 7 220 Ft összeget kellene célbefizetésként előírni, viszont senki sem garantálja, hogy 5 év múlva a felújítás költsége marad 20 M Ft, illetve azt sem lehet előre tudni, hogy vajában a 20 M Ft mennyit fog érni.

Ezzel kapcsolatban elmondta, hogy jelen esetben érdemes megfontolni egy kamattámogatott hitel felvételét. Az OTP Bank kínál jelenleg olyan kölcsönt, amely esetében a kamatok 70 % részét az állam magára vállalja. Tegyük fel, hogy 20 M Ft kölcsönt felvesz a lakóközösség, amelynek a törlesztő részlete 60 hónapon keresztül havi ~383 000 Ft, vagyis egy 40 m² lakás esetében ~8 310 Ft többletet jelent.

Ebből a számításból látszik, hogy jelen esetben sokkal jobbnak tűnik hitelből fedezni egy ekkora felújítás költségét. Ugyan egy 40 m² lakás esetében a kamatok miatti többletköltség ~ 65 400 Ft a 6 (!) év tekintetében, ennek ellenére a mostani árakon lehet a felújítást elvégeztetni. Abban az esetben hogy ha sikerülne pályázati támogatást is szerezni, akkor még kedvezőbben meg lehetne oldani a felújítást.

Levezető elnök elmondta, hogy nem szeretné a társasházat eladósítani, de a maigyorsan változó világban úgy tűnik, hogy hitelből kedvezőbb a felújításokat elvégeztetni, mint sem évek alatt összegyűjteni rá a kellő forrást.

Rövid megbeszélést követően a lakóközösség egyetértett abban, hogy szeretnék a bejáratí részt felújítani. Kérték, hogy az oda felszerelt kültéri klímaberendezéseket helyezték máshová, mert nagyon zavaró a működésük.

Egyetértettek azzal, hogy a közös képviselő mérje fel és kérjen árajánlatot a fenti épületrészek felújítására és ennek, valamint a kölcsönajánlat birtokában újabb közgyűlést hívjon össze a további felújítások elfogadása érdekében.

Levezető elnök elmondta, hogy a kapualja felújítására 1,5 M Ft értékű árajánlatot kapott, amelyre szeretett volna pályázat támogatást kérni, de az alacsony részvétel miatt erre sajnos nincs lehetőség. A megjelent tulajdonosok ennek ellenére támogatják a felújítást és az erre vonatkozó célbefizetési javaslatot, ezért szavazásra került sor.

2024.03.13./4. számú Határozat

A társasház közgyűlésén a megjelentek 3 503/10000 tulajdoni hányad igen és 0/10 000 tulajdoni hányad nem mellett a megjelentek 0/10000 tulajdoni hányad arányú tartózkodás szavazatával elfogadta, hogy legfeljebb 1 500 000 Ft értékben kerüljön felújításra az épület bejárata, valamint a bejárat melletti földszinti homlokzat.

Levezető elnök elmondta, hogy sajnos nincs jelen a tulajdonosközösség 40 % része, ezért az 5. napirendi pontban nem szülehet érvényes határozat.

2024.03.13./6. számú Határozat

A társasház közgyűlésén a megjelentek 3 503/10 000 tulajdoni hányad igen és 0/10 000 tulajdoni hányad nem mellett a megjelentek 0/10 000 tulajdoni hányad arányú tartózkodás szavazatával elfogadta, a 2024. évi költségvetés tervezetét, amely alapján a közös költség mértéke 2024.05.01. napjától a lakások és nem lakáscélú helyiségek vonatkozásában 320 Ft/m²/hó. A hiteles vízárával nem rendelkező albetétek vízdíj átalánya továbbra is 125 Ft/m²/hó.


2024.03.13./7. számú Határozat

A társasház közgyűlésén a megjelentek 2 778/10 000 tulajdoni hányad igen és 0/10 000 tulajdoni hányad nem mellett a megjelentek 0/10 000 tulajdoni hányad arányú tartózkodás szavazatával elfogadta a kapualj felújításnak megvalósítása érdekében egyszeri 30 000 Ft/albetét célbefizetést kell előírni, amelynek esedékessége 2024.05.31.


Váradi Richárd
Levezető elnök


Váradi Richárd
Jegyzőkönyv vezető


Holló Ágnes
Jegyzőkönyv hitelesítő


Gáspár Attila
Jegyzőkönyv hitelesítő