



JEGYZŐKÖNYV

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után a közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 13,76 %-ban, 1376/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 2400/10 000 th, azaz a 24,00%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

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

Jelen vannak: 2400/10 000 th

1/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 2400/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Varga Katalin és Szomszéd Róbert tulajdonosársakat.

Bogár Anikó: A határozatok szó szerint kerülnek rögzítése. Ha valaki valamit szó szerint kíván jegyzőkönyvezni, az kérem külön jelezze.

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Meghírdetett napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2022. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2023. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása
5. Szervezeti és működési szabályzat módosítása, tervezet megvitatása és elfogadása

Jelen vannak: 2400/10 000 th

2/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 2400/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3.2022. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: Az elszámolás két külön időszakra került lebontásra: a régi közös képviselő 2022.01.01.-2022.03.31.-ig, valamint 2022.04.01.-től 2022.12.31.-ig a Flamingó Kft. időszaka. A tervezett kiadások mellett a tényleges kiadásokat tüntettük fel. A közüzemi díjaknál a 2021. november és 2022. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelésre kerüljenek.

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


Levezető elnök és
jegyzőkönyv vezető


Hitelesítő


Hitelesítő

Flamingó

Szerencsére 2022-ben a tervezett hibaelhárítások összegét nem haladtuk meg, de így is sok volt a váratlan kiadás. A biztosító felé minden csőtöréses számlát lejelentettük, így 344.154 Ft-ot meg is térített (bevétel oldalon került ez feltüntetésre)

A 2022-es év a gyűjtögetés éve volt, nagyobb beruházást nem tervezett a társasház a kamera létesítésén kívül. Itt a tervezett 2.000.000 Ft-hoz képest ugyanazt a beruházást 1.078.865 Ft-ból valósítottuk meg azzal a céggel, akik anno telepítették az eredeti kamera rendszert. Megvalósult a rács kifelé nyithatósága is. A függőfolyosó statikai vizsgálata 2023ban készült el, így a számla kifizetése is akkor történt meg.

Két kölcsöntörlesztés volt folyamatban 2022-ben: 2023.10.30-ig kell visszafizetni a fundamenta felé fennálló kölcsönt, illetve a tűzfal ügyében a hiteltörlesztés is megkezdődött. A támogatást a bevétel oldalon tüntettük fel (4.000.000 Ft). A pályázati támogatásokról egy kicsi összefoglalót találnak a „2022. évi elszámolás” aljában, „fennálló kötelezettségek” címszó alatt.

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).

Év végére a társasháznak 7.545.562 Ft-ja maradt.

Negyedévente 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 2022-ben.

A vízdíj elszámolást kicsit módosítottuk a kiküldöthöz képest, erről a módosítást kiküldtük, sajnos képlet hiba volt benne. A 2022. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 457.600 Ft. Ezzel szemben 1.087.079-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízórás lakóknak fizetendő kötelezettség van a csatolt táblázat alapján.

Az év végi vízdíj elszámolásnál derült ki, hogy 2 tulajdonosnak megszűnt év közben a vízóra szerződése. Sajnos erről sem ő, sem a Vízművek nem tájékoztatta irodánkat. Emiatt a vízdíjat nekik utólag kell ezt befizetniük.

2021.10.29 és 2022.02.25. között volt nagyobb a víz és csatornadíj, de ennek az az oka, hogy a vízórával rendelkező tulajdonosok közül volt aki bediktálta a mellékmérő óraállítását. A főmérőn mért fogyasztásban nincs kiugrás, csak a mellékmérőkön mért fogyasztás a kevesebb.

Érkezett Ruszó Daniella, így a jelen levők tulajdoni hányada 246/10000 th-dal emelkedett, 2646/10000 th-ra.

Bogár Anikó: A covid óta nem volt leolvasás.

Schrancz Gábor: szerintem volt leolvasás.

Érkezett: Stachon Lidia, dr. Túry György +Dr. Labov Jessie meghatalmazásával, így a jelen levők tulajdoni hányada 517/10000 th-dal emelkedett 3163/10000 th-ra.


Deme Edina: nekem van Otthon+ applikáció, az jelzi, hogy mikor jár le a vízóra, mikor kell diktálni.

Jelen vannak: 3163/10 000 th

3/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 3163/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy az elfogadja a 2022. évi vízdíj elszámolást. Fizetési határidő 2023. június 30.

A vízórás tulajdonosoknak évente két alkalommal legalább be kell diktálniuk a vízóra állásukat a Vízművek felé.


Levezető elnök és
jegyzőkönyv vezető


Hitelesítő

Hitelesítő



Flamingó

Jelen vannak. 3163/10 000 th

4/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 3163/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2022. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.2023. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása

Bogár Anikó: A 2023. évi költségvetést a 2022 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2023-ben még várható javításokkal.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

Növényesítési munkálatok (kizárólag új növény telepítését fogadják el, a jelenlegi növények gondozása nem pályázati lehetőség!) 100.000 Ft

A számvizsgáló bizottság javaslata, hogy inkább fejezzük be először a tűzfal projektet. Sajnos mivel már azzal a szakasszal indult a társasház a pályázaton, akkor ugyanarra nem lehet pályázatot beadni.

Szomszéd Róbert: a teljes folyosó 12 millió?

Bogár Anikó: nem, az csak a hátsó udvar egy szint költsége.

Szhrancz Gábor: Tehát kb. 80-90 milliós beruházás lenne a teljes függőfolyosó rendszer (két lépcsőház, négy emelet) felújítása. A statikus szerint a jelenlegi helyzet nem életveszélyes, de a munka javasolt. Ugyanez a helyzet a már részben megvalósított tűzfal felújítással, mely szintén több tízmilliós költség. A 3. kardinális pont a pince, ami nedvesedik, rendszeresen a csőtörések és ezzel összefüggésben a földszinti lakások folyamatosan vizesednek. Ennek költségeit nem ismerjük. Ebből a háromból lenne célszerű megvalósítani valamit.

A jelenlegi közös költség azonban nem alkalmas megtakarításra. Tavaly 1 millió forintot tudott megspórolni a ház, de ebből nem lehet megvalósítani érdemi beruházásokat. Pályázattal érdemes kalkulálni, így az 50%-os tulajdonosi hozzájáruláshoz rendkívüli közgyűlés vagy írásbeli szavazás kell. Emiatt a véleményem, hogy most ne kezdjünk bele a függőfolyosó felújításba, hanem a közös képviselet készítsen pályázati tervet a három feladat közül egyikre, a konkrét ajánlatokkal és erről szavazzanak majd a lakók.

Dr. Gurusz Viktória: havi több ezer forintot kellene felújítási alapképzésként elindítani. Ez egy több mint száz éves ház.

Szhrancz Gábor: régen volt kamatmentes hitei és visszatérítendő támogatás. Most csak kamatmentes hitel van.

Stachon Lidia: van értelme így a pályázatnak?

Dr. Gurusz Viktória: az az előnye, hogy megkapunk előre egy adag pénzt, és nem kell megvárni amíg mi összerakjuk.

Stachon Lidia: A pályázattal együtt járó költségek nem lesznek többet.

Szhrancz Gábor: ha 6 millió forintot össze akarunk dobni, az lakásonként kb. 120e Ft.

Stachon Lidia: ezek a házak 150 évesek. Ha kertes házban laknék, ott nekem kellene egyedül mindent megoldani.

El kell fogadni, hogy mindig vannak kiadások.

Varga Katalin: mivel kevés pénzünk van, csak 7 millió, kell egy kis plusz bevétel, kell kölcsön.

Stachon Lidia: fizessünk is be és kérjünk is kölcsön.

Szhrancz Gábor: a javaslat, hogy ne hozzunk döntést a folyosóról, hogy legyen terv, mérlegelve pince, tűzfal felújítás ügyében. A célbefizetésben és közös költségben most is meghatározhatunk egy célbefizetést a három cél közül egyikre. Mivel eddig a tűzfalhoz kértünk célbefizetést én most is ezt a célt javaslom.

Szomszéd Róbert: Én egy másik ingatlanomban ami 50m²-es, ott kb. 500e Ft

Bogár Anikó: Vízszigetelést nem a pincében végeznek, hanem a lakásokban


Róbert, igen padlószint felett.

Stachon Lidia: ahol levertem a vakolatot tégláig, ott jobban szellőzik. Nálam van páramentesítő gép, elég jól működik.

Bogár Anikó: én nem költenék szakértőre... Eddig 3 házban volt szakértői vizsgálat és mind azt állapította meg, hogy talajvíz. Erre injektlást javasolt mindig. A pincéből el kell távolítani az összes sítet, mert az megtartja a nedvességet.

Deme Edina: a lift melletti légudvar át volt ázva, bement a lifthez is.

Bogár Anikó: légudvar vízlevezetését meg kell nézni.


Levezető elnök és
jegyzőkönyv vezető


Hitelesítő


Hitelesítő

Deme Edina: ha az alapokkal gond van, az nem jó. Sokat járok le a pincébe, de lent óriási problémát nem észlelek.
Schrancz Gábor: konkrét lakói kérések érkeztek.
Schrancz Gábor: jobb lenne, ha lenne egy tervünk, de legyen egy nagyságrendi árunk, viszont a szakvéleményt nem fogjuk megúszni. A lakások falaihoz nincs közünk, csak a főfalakhoz.
Szomszéd Róbert: a főfalakat be tudjuk injektálni. Nekem az a véleményem, hogy ez egy ázás, csak meg kell oldani.
Schrancz Gábor: a főfalakat fizesse a társasház. Mivel nem tudom, hogy alulról hogyan kell. Ha tudunk számszerű költségvetést kapni, akkor jó.
Stachon Lidia: mi megcsináljuk az injektálást, akkor a lakónak be kell rakniuk egy csomó pénzt, hogy vakolat rendben legyen. Ha ők vállalják azonnal, akkor rendben van.
Bogár Anikó: az udvari részről nekünk kell megoldani a lélegző vakolatot. Bekérjük, hogy ki vizesedik, melyik falon és utána tudunk ajánlatot kérni.
Stachon Lidia: minden földszinti lakás vizesedik, ez a talajvíz.
Bogár Anikó: most pince takartást volt máshol, 8m3 konténert hordtak tele, kb. 1600e FT. Pince hátsó részéből is. Szükséges megnyitni az ablakokat is, hogy legyen szellőzés.
Stachon Lidia: van egy ember, akivel nemrég találkoztam, ő megoldja a silt összegyűjtését.
Deme Edina: én sem vetném el ezeket a megoldásokat, a pincét rendbe kell rakni. Kérdezd meg Karcsit.
Szomszéd Róbert: rendeljünk egy 3 köbméteres konténert, vigyük ki talicskával és telítsük meg. Próbáljuk csak meg.
Deme Edina: próbáljuk meg!
Dr. Gurusz Viktória: a földszinti lakókat kérjük meg hogy hajlandóak -e ahhoz hozzájárulni, a vakolás ügyében. Ezt nyilatkozzák le. A lakók legyenek azzal tisztában, hogy ez mivel jár. Be tudja -e vállalni az oldalfalakat, mert a társasház csak a főfalakat vállalja.

Bogár Anikó: felmerült az igénye annak, hogy szeretnének egy kis szépészetet is a társasházban, mert az elmúlt évek beruházásai nem voltak látványosak. A postaládák cseréje kb. 1.400.000 Ft-ba kerülne. Egy a képen látható rendszerben gondolkodunk, mert a postaládákat így nem tudnák felfeszíteni, nem lennének kihulló levelek sem.
Stachon Lidia: a mostani láda hosszú, ha máshogy lenne elhelyezve, akkor a kisértő kerülné.
Schrancz Gábor: szavazzunk külön a postaládát érintő befizetésről!

Jelen vannak: 3163/10 000 th

5/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 99/10000 th igen, 3064/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 410 Ft / m² egyszeri befizetést NEM TÁMOGATJA a postaláda csere ügyében.

igen: Schrancz Gábor

Mivel 410 Ft /m² akkor emiatt a lakók nem szeretnék, majd, ha meglesz az szmsz módosítás, akkor lakásonkénti bontásban.

Bogár Anikó: Pincei silt szállítás I. ütem 500.000 Ft-ot kalkulálunk: sajnos elég sok silt van lent, a keretösszeget követően lehet munkálatokat megrendelni.
A pincei alapvezeték felújítása I. ütem: 500.000 Ft – az elavult hálózat miatt van rá szükség. A többség támogatja.

Stachon Lidia távozott, így a jelen levők tulajdoni hányada 109/10000 th-dal csökkent 3054/10000 th-ra.

Schrancz Gábor: 300 Ft-ra terveztük a közös költség emelését, máshol 400 Ft, illetve Anikó mondta, hogy van, ahol 500 Ft felett is van az összeg, amiből meg tudják valósítani a felújítási munkálatokat.

Jelen vannak: 3054/10 000 th

6/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 3054/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a tűzfal felújítási pályázathoz szükséges önerő kiegészítése ügyében 3.000.000 Ft célbefizetést ír elő. Ennek összege 880 Ft / m², melyet 2023. július 31-ig kell megfizetni 3 egyenlő részletben.

Levezető elnök és
jegyzőkönyv vezető

Hitelesítő

Hitelesítő



Jelen vannak: 3054/10 000 th

7/2023.04.27.. sz. Határozat

A közgyűlés 3054/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2023. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2023. június 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség és felújítási alap 300 Ft / m² / hó + technikai vízdíj 100 Ft / albetét / hó

Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül

-víz és csatorna díja: 160 Ft / m² / hóvíz és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1077 Budapest, Almássy tér 17 sz. társasház 2023. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 29,34 Ft/m²/hó, azaz havi 100.000.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2023-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

5.Szervezeti és működési szabályzat módosítása, tervezet megvitatása és elfogadása

Bogár Anikó: A legutóbbi közgyűlésen beszéltünk róla, hogy a szabályzatot frissíteni szükséges, mert már elavult. A szabályzat tervezetét ügyvéd elkészítette, kiegészítettük a társasház sajátosságaival.

A jelen levő tulajdonostársak abban maradnak, hogy minden tulajdonos nézze át legkésőbb 2023.06.30.-ig és küldjék meg az észrevételeiket. Fél idő távban esetleg lehetne egy online megbeszélés. Emailt ki kell küldeni kétheti rendszerességgel.

Levezető elnök és
jegyzőkönyv vezető

Hitelesítő

Hitelesítő