

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2023. május 05. napján 17:30 órakor a 1071 Budapest, Damjanich u. 35. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Damjanich u. 35. udvar

Jelen vannak: Bányai Istvánné – közös képviselő
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2023. május 05. napjának 17,30 órájára összehívott közgyűlés **4.399/10.000**-ed tulajdoni hányad jelenlétével nem határozatképes, ezért 2023. május 05-én 17:45 órakor megismételt közgyűlésre kerül sor.

A megismételt közgyűlés időpontjára további tulajdonosok érkeznek, így a 2023. május 05-én 17,45 órára meghirdetett **megismételt közgyűlés határozatképes.**

1. Napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőknak, valamint a jegyzőkönyvvezetőnek a megválasztása.

A közgyűlés 5.060/10.000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.05.) 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5.060/10.000-ed IGEN szavazattal, 0/10.000-ed NEM és 0/10.000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek, Lőrincz Emőke tulajdonostársat jegyzőkönyvvezetőnek, Fehértői-Nagy Kázmér és Téglás György tulajdonostársakat jegyzőkönyv-hitelesítőknak.

2. Napirendi pont

A társasház 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolása, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása.

Közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetét.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság ellenőrizte a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását, és a közgyűlési előterjesztést.

A számvizsgáló bizottság részéről Téglás György beszámol az előző évi könyvelés 2022. április 19-én elvégzett ellenőrzéséről. Előadja, hogy a költséganalitikák a valóságot tükrözik, a számlák hiánytalanul megvannak, a kiadások és bevételek a hiánytalanul meglévő bank kivonatokkal harmonizálnak (készpénzforgalom nem volt).

Mindössze az előterjesztésre szánt 2022. évi költségelszámolás és a 2023. évi költségterv vízfogyasztással és nagytakarítással kapcsolatos sorainak címkézése szorult javításra, ami megtörtént, a közgyűlés elé terjesztett dokumentumban ezek a tételek már helyesen szerepelnek.

Ezzel kapcsolatban kitér a vízóra nélküli lakások vízfogyasztásának 2022. óta bevezetett kezelésére (a tervezett fogyasztást egy csillapító mechanizmussal állítjuk be, ennek hatására a korábban a tervezetthez képest a valóságban ciklikusan jelentkező túl- ill. alulfogyasztások csillapodni látszanak).

Összegzésében a számvizsgáló bizottság nevében bejelenti, hogy a bizottság a társasház könyvelését, a 2022-es év elszámolását rendben találta, azt a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A közös képviselő részletesen bemutatja a 2022. évi elszámolás egyes pontjait, beszámol a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismerteti a társasház bevételeit.

A beszámoló közben 18:18 perckor megérkezik TEKK Egyesület képviselője, dr. Kováts György, így **5.092/10.000-ed tulajdoni hányadra növekszik a közgyűlési részvételi arány.**

A közös képviselő előadja, hogy 2022-ben a vízórás lakásoknál 217 Ft/m²/hó, a vízóra nélkülieknél 336 Ft/m²/hó volt a közös költség, amelyhez mindkét esetben + 25 Ft/m²/hó felújítás alapképzési hozzájárulás társult.

A közös költség-tartozások és túlfizetések gyakorlatilag kiegyensúlyozták egymást, egyenlegük 20.311 Ft tartozást mutat. A tulajdonosi tartozásokról szólva előadja, hogy az összesen 940.000 Ft-os tartozás jellemzői:

- 1-2 hónappal tartoznak a tulajdonosok, nagyon sok kevés összeggel tartozó tulajdonos van
- nagyobbak.: 78.000 Ft 3. emelet, egy külföldi 200 ezer Ft körüli, Lukács Richárd: 178 000 ft
- A Társasház képvisellete 3 havonta kiküldi a tartozás kiegyenlítésére való felszólítást, szükség esetén jogi lépéseket tesz, ennek tudható be, hogy komolyabb tartozás nem szokott felhalmozódni.

A 2022-es bevételekről fontosnak tartja megemlíteni, hogy a TELEKOM által fizetett antenna bérleti díj azért lett kiugróan magas, mert a 2021-es 2. félévi bérleti díj 2022. év elején folyt be a Társasház számlájára.

A korábbiakhoz képest viszonylag jelentős kamatbevételről elmondja, hogy ennek oka az - a Társasház szempontjából szerencsés - fejlemény, hogy a régi megtakarításokra nem a jelenlegi alacsony betéti, hanem annál jóval magasabb kamatokat kénytelen fizetni a bank egy nemrégiben bekövetkezett szabályozási változás miatt.

A kiadásokról szólva előadja, hogy nagyobb kiadásként 2022. folyamán csak a 2021-es közgyűlésen már tervbe vett pincei víz alapvezeték cseréje jelentkezett.

Kisebb, tervezett kiadásként jelentkezett az érintés- és tűzvédelmi felülvizsgálat elvégeztetése, ami a társasházaknak 6 évente kötelező.

Mindezek következtében a 2022-es záróegyenleg jelentős tartalékot mutat. Hozzáteszi, hogy a közgyűlés előtti napon 12 millió Ft körüli összeg van a társasház számláján.

Tulajdonosi kérdésre válaszolva elmondja, hogy a - korábbi évi kétszeri helyett a 2022-ben tartott közgyűlés határozata alapján az idei évtől már csak évi egyszeri, profi vállalkozás által elvégzendő - nagytakarítás a nyár elején lesz, május vége-június környékén, árajánlat bekérése erre vonatkozóan folyamatban van.

A közgyűlés 5.092/10.000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.05.) 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5.092/10.000-ed IGEN szavazattal, 0/10.000-ed NEM és 0/10.000-ed

TEK JECU TIEPLS

TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakára vonatkozó elszámolását és jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. Napirendi pont

2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.

A közgyűlési meghívó mellékletét képező 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére 2023. évben szükség van.

Közös képviselő elmondja, hogy a közös költség kalkulációjában csak a társasház üzemeltetésére elegendő összeg van tervezve, felújításra, vis maior esetén szükséges munkákra csak a szerény, kb 10%-os mértékű felújítási alap áll rendelkezésre.

Téglás György előadja, hogy - másik társasházban szerzett közös képviselői tapasztalata alapján - az az egészséges, ha a felújítási alap a teljes tulajdonosi befizetések nagyjából 30%-ának felel meg; társasházunk esetében ez 105 Ft/m²/hó lenne, szemben a tervezetben szereplő 30 Ft/m²/hó értékkel. Nyilvánvaló, hogy ez egy lépésben nem érhető el, de fokozatosan emelni kellene a felújításra szánt hányadot: szerinte évente 10 Ft/m²/hó mértékű emelés elviselhető lenne, ezért javasolja a tervezetben szereplő 30 Ft/m²/hó felújítási alap mértékét 40 Ft/m²/hó mértékre növelni.

Több tulajdonos javasolja a felújítási alap 50 Ft/m²/hó mértékre emelését, hogy nagyobb lépésekben közelítsük meg a kívánatos mértéket, tekintettel a rengeteg felújítási feladatra.

Fentiek alapján a közös képviselő szavazást rendel el a 2023. évi közös költség mértékéről: a szavazásra feltett kérdés, hogy egyetért-e a tulajdonosi közösség azzal, hogy a közös költség hozzájárulás mértéke vízórával rendelkező ingatlanok esetén 248,-Ft/m²/hó+50,-Ft/m²/hó felújítási alap, vízórával nem rendelkező ingatlanok esetén 380,-Ft/m²/hó +10,-Ft/m²/hó (2021-ből származó) víz-csat. túllépés= 390,-Ft/m²/hó+50,-Ft/m²/hó felújítási alap legyen 2023. május 01-től.

A közgyűlés 5.092/10.000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.05.) 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5.092/10.000-ed IGEN szavazattal, 0/10.000-ed NEM és 0/10.000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. Így 2023. május 01-től a közös költség előleg összege vízórával rendelkező ingatlanok esetén **248,-Ft/m²/hó+50,-Ft/m²/hó** felújítási alap, vízórával nem rendelkező ingatlanok esetén **380,-Ft/m²/hó+10,-Ft/m²/hó** víz-csat. túllépés = **390,-Ft/m²/hó+50,-Ft/m²/hó** felújítási alap.

4. Napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási munkák (részleges tetőfelújítás, függőfolyosó javítás, IV.em körfolyosó részleges burkolat javítás, udvar növénytelepítés) megtárgyalása, szükséges határozathozatal.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az északkeleti hosszanti tetőrész felújítása a sorozatos, rendszeres beázások miatt halaszthatatlan problémává vált. Szakaszos felújítás is lehetséges, mert az egész Murányi oldal felé eső teljes tetőfelújítás 11,5 millió Ft és ennyi pénzünk nincs. Az Önkormányzati pályázat max 1,5 m Ft a teljes összeg maximum 30%-a és vissza kell fizetni. A hitel esetleg jobb megoldás, de a kamat miatt egyöntetűen elvetettük az ötletet.

A szerkezeti javításokat is magába foglalja a felújítás, amire kaptunk ajánlatot, de Bányai Erzsébet közös képviselő ajánlata mellé bárki kérhet ajánlatot ugyanerre a munkára. A TEKK egyesület képviselője

FL Bica Tpc

javasolja, hogy egy általa ismert, kiváló munkát végző vállalkozástól kérjünk be párhuzamos ajánlatot; ezt a közös képviselő megígéri.

Függőfolyosó állag romlásának megszüntetése szükséges és rossz konstrukció épült meg régebben, ezért a burkolt felület és szegő fém távolsága túl nagy, több cm, ezért beázik és amiatt leszakad a függőfolyó alsó felületéről a vakolat az esőzések hatására.

A közös képviselet által felkért szakértők szerint egy pótlólagos "vizoros" megoldásra, csepegtetőre van szükség, a túl széles hézagok időről-időre történő, eredménytelen tömítése helyett.

A javasolt megoldás költsége a hosszanti folyosó-szakaszonként cca. 3 Mft (2 szinten lenne szükség rá).

Nagy Tibor és a dr Kovács György javaslata: egyszerre csinálják meg az egész tető felújítási munkát, ami 11,5 m Ft: A megtakarításunkból 7,5 millió Forintot az É-K hosszanti tetősík felújítására költünk és a fennmaradó 4 millió Ft-ot június végéig, célbefizetesként kell befizetni.

A folyosó perem szigetelésének ajánlatáról majd egy 15 perces gyors közgyűlésen, tájékoztató alkalommal Bányai Erzsébet tájékoztatja a lakókat. A bekért árajánlat kapcsán döntenek a tulajdonosok a munka elvégeztetéséről és az önkormányzati pályázaton történő részvételről.

A közgyűlés 5.092/10.000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.05.) 4.sz. határozat:

A közgyűlés 5.092/10.000-ed IGEN szavazattal, 0/10.000-ed NEM és 0/10.000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a tető Murányi oldal felé eső teljes tetősík felújításának elvégeztetését, melynek költsége 11,5 millió Ft.

A közgyűlés 3.984/10.000-ed IGEN szavazattal, 0/10.000-ed TARTÓZKODÁS és 1.108/10.000-ed (önkormányzat) NEM szavazat mellett) elfogadta, hogy a társasház megtakarításából 7,5 millió Forintot az É-K (Murányi u. oldal)hosszanti tetősík felújítására költünk és a fennmaradó 4 millió Ft-ot 2023.június végéig, célbefizetesként a tulajdonosok m2 arányosan befizetik a társasház számlájára.

5. Napirendi pont

2023.évi helyi önkormányzati pályázat beadására határozathozatal.

A közgyűlés 5.092/10.000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.05.) 5.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (5.092/10.000-ed IGEN szavazattal, 0/10.000-ed NEM és 0/10.000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy dönt, hogy az önkormányzati pályázaton történő részvételről egy következő közgyűlés hoz döntést. A támogatást a függőfolyosó felújítása kapcsán veszi igénybe a társasház.

Hozzászólások:

Lőrincz Emőke:

A ház díszé a 6 darab íves ablak. Első emeleti ablak fa szerkezetének meghagyása közös cél, a felújítást végző tulajdonos ablak cseréjéhez nem járulunk hozzá.

Prikkel Annamária:

A takarításra panaszkodik, Tibor munkájával nem elégedett.

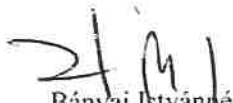
A felújítást végzők kötelessége a napi takarítása kötelesség lenne és a liftre védőburkolatként hullámpapírt tenni.

Gábor javaslata:

Önkéntes napot szervezzünk, bográcsolás és takarítás, kisebb javításokkal.

Több hozzászólás nem lévén a közgyűlés 19:25 perckor lezárásra került.

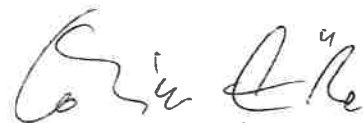
Leírva: 2023. május 05. napján



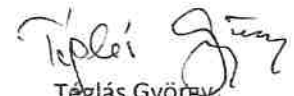
Bányai Istvánné
(levezető elnök)



Fehértói-Nagy Attila Kázmér
(jegyzőkönyv hitelesítő)



Lőrincz Emőke Éva
(jegyzőkönyvvezető)



Teglás György
(jegyzőkönyv hitelesítő)