

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2023. május 10. napján 16,00 órakor a 1074 Budapest, Madách Imre út 3. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Károly krt. 25. BETIKSZ TEAM Kft. helyiségében

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 10. napjának 16,15 órájára összehívott megismételt közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy a közgyűlésre eljött Dancs Ákos és a társasház méretlen elektromos hálózat felújítása kapcsán beszámol a munka várható befejezésről, valamint a gipszkartonozás árajánlatáról.

A közgyűlésnek szavaznia szükséges arról, hogy részt vehet-e a közgyűlésen?

A közgyűlés egyhangúan engedélyezi, hogy Dancs Ákos részt vegyen a mai közgyűlésen.

1. Napirendi pont

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

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.10.). 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Bányai Etelkát jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.10.). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Török Erzsébet és Tantossy-Halmos Erzsébet tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőnek.

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.10.). 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a napirendi pontokat.

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.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság ellenőrizte a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását.

A számvizsgáló bizottság részéről Gács Gáborné és Gróf Csaba elmondja, hogy a könyvelés pontos és átlátható a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak.

Fentiekre tekintettel a Számvizsgáló Bizottság elfogadta a társasház 2022. évi elszámolását, azt a közgyűlésnek is elfogadásra javasolják.

A közös képviselő részletesen bemutatta a 2022. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.10.). 4.sz. határozat:

A közgyűlés (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2022. január 01. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időszakára vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett, tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

A közgyűlés 4037 /10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.10.). 5.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. Napirendi pont

2023. évi költségvetés tervezetének megtárgyalása, határozathozatal.

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy milyen összegekkel történt a 2023. év tervezete. A takarító kérte, hogy a tulajdonosok gondolkodjanak el, hogy esetlegesen emeljék a bérét, mert az előző emelés a KATA adózás módosítása miatt történt. A tulajdonosok elégedettek a munkájával, ezért megemelik a takarító bérét 130.000-Ft/hó összegre. A tervezett közös költség összege ezért emelkedik a javasolt összeghez képest.

A közös költség előleg összege vízárával rendelkező ingatlanok esetén 61,-Ft/th/hó+15,-Ft/th/hó felújítási alap, vízárával nem rendelkező ingatlanok esetén 80,-Ft/th/hó+15,-Ft/th/hó felújítási alap a fűtési díjelőleg 34,- Ft/th/hó, a melegvíz mérővel rendelkező ingatlanok esetén a vízfelmelegítési-előleg 720 Ft/m3, a vízmérővel nem rendelkező ingatlanok esetén a vízfelmelegítési előleg 17,- Ft/th/hó összegekben lettek betervezve, 2023. június 01-től.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve a lakására vonatkozó 2023. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést a közös költség tartozásról. A Shebiro Invest Kft. megígérte, hogy kifizeti a közös költség elmaradását. Leitner Gábor az ügyvédi felszólításra sem reagált, tulajdonos javasolja, hogy keressék meg a testvérét, mert ő külföldön él.

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.10.). 6.sz. Határozat:

A közgyűlés (4037/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. Így 2023. június 01-től a közös költség előleg összege vízárával rendelkező ingatlanok esetén **61,-Ft/th/hó+15,-Ft/th/hó**, vízárával nem rendelkező ingatlanok esetén a közös költség előleg összege **80,-Ft/th/hó+15,-Ft/th/hó**, a fűtési díjelőleg **34,- Ft/th/hó**, a melegvíz mérővel rendelkező ingatlanok esetén a vízfelmelegítési-előleg változatlanul **720 Ft/m3**, a vízmérővel nem rendelkező ingatlanok esetén a vízfelmelegítési-előleg változatlanul **17,- Ft/th/hó**.

4. Napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása, szükséges határozathozatal (elektromos –hálózat felújítás utáni gipszkarton burkolat készítés, lépcsőház festés). A fenti munkák elvégzéséhez a th-nak nincs meg az anyagi fedezete, célbefizetéssel finanszírozható. A szükséges célbefizetés összege 5 millió Ft, az ingatlanokra vonatkozó befizetési összeg kimutatását mellékeljük, határozathozatal.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az elektromos-hálózat felújítása után a lépcsőház felújításához, festéséhez szükség van a vezetékek gipszkartonozásra. Az árajánlat összege a csőhálózat gipszkartonozására: 1.652.500,-Ft+ÁFA /130 méter, szellőző rácsok beszerelése, revíziós ajtó beszerelése/.

A festésre bekért árajánlatot aktualizálni kell, mert azt még a novemberi közgyűlésre kapta a társasház, az összege: 2.092.800,-Ft. A közös képviselő és Dancs Ákos elmondják, hogy a novemberben megszavazott célbefizetés összegét az elektromos-hálózat felújítására kellett felhasználni a megnövekedett anyagárak következtében.

A fenti munkák elvégzéséhez a társasháznak nincs meg az anyagi fedezete, célbefizetéssel finanszírozható. A szükséges célbefizetés összege 5 millió Ft.

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat meghatalmazottja (663/10000 tulajdoni hányad) ebben a napirendi pontban nem szavazhat, a 4. napirendi pontban az önkormányzat képviselő-testülete dönt majd.

2023. (05.10.). 7.sz. Határozat:

A közgyűlés (3374/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta az elektromos hálózat felújítás utáni lépcsőház felújítást, ami magában foglalja a csővezetékek gipszkartonozását, valamint a lépcsőház festését. A közgyűlés elfogadta, hogy a tulajdonosoknak 2023. július 31. napjáig négyzetméter arányosan 5.000.000,-Ft összegű célbefizetést meg kell fizetni. A tulajdonosok felhatalmazzák a közös képviselőt, hogy a fenti munkákat rendelje meg és kössön szerződést a kivitelezőkkel a társasház nevében.

5. Napirendi pont

Bojár Nóra tulajdonos a 1072 Budapest, VII. ker. Madách I. út 3. I. em. 2. sz. alatti lakásában szálláshely szolgáltatást kíván folytatni, a tevékenység végzéséhez a társasház-közösség hozzájárulása szükséges, határozathozatal.

Bojár Nóra tulajdonos ígéretet tesz, hogy mindent megtesznek majd annak érdekében, hogy az ott élők nyugalmát ne zavarják, valamint megadja az elérhetőségét, ezen kereshetik a tulajdonostársai, ha bármilyen problémát tapasztalnak.

A közgyűlés 4037/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

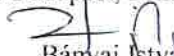
2023. (05.10.). 8.sz. Határozat:

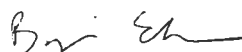
A közgyűlés (3070/10000-ed IGEN szavazattal, 967/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul, hogy Bojár Nóra tulajdonos a 1072 Budapest, VII. ker. Madách I. út 3. I. em. 2. sz. alatti lakásában szálláshely szolgáltatás tevékenységet folytasson.

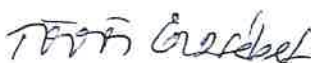
A napirendi pontokon kívül Dancs Ákos az elektromos-hálózat felújításával kapcsolatban tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a felújítás és a gipszkartonozás 2023. 06. 09. napjáig elkészül. Két lakásba nem tudtak bejutni, ez hátráltatja a munka befejezését. **Elmondja, hogy a lakások 90%-ában azt tapasztalta, hogy az elektromos-hálózatok nagyon rossz állapotban vannak a lakásokon belül, életveszélyes az állapotuk.** Azzal lehet csökkenteni a lakásokban lévő lehetséges károkat, amennyiben a kismegszakító-táblákat lecserélnék a tulajdonosok, és az elmenő vezetékeket szakszerűen biztosítják. (Ez lakásonként kb 50.000-100.000,-Ft.)


Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 17:45 perckor lezárásra került.

Leírva: Budapest, 2023. május 10. napján


Bányai Istvánné
(levezető elnökök)


Bányai Etelka
(jegyzőkönyvvezető)


Török Erzsébet
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Tantosy-Halmos Erzsébet
(jegyzőkönyv hitelesítő)