

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2023. március 24. napján 16,30 órakor a 1074 Budapest, Bethlen G. u.41. 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. március 24. napjának 16,45 órájára összehívott megismételt közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy a közgyűlésre eljött Gácsi Attila, a Társasház méretlen elektromos hálózat és lépcsőház világítás felújítása kapcsán árajánlatot adó Bifon Kft. ügyvezetője. A közgyűlésnek szavaznia szükséges arról, hogy részt vehet-e a közgyűlésen?
A közgyűlés egyhangúan engedélyezi, hogy Gácsi Attila részt vegyen a mai közgyűlésen.

1. Napirendi pont

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

A közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (03.24.) 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4931/10000-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 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (03.24.) 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4931/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Juhász Katalin és Dr. Kiss Márton tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőnek. A meghirdetett napirendi pontokat a közgyűlés egybehangzóan elfogadta.

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, azt rendben találták és a tulajdonosoknak 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 közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a társasházban továbbra is 1 nagy hátralékkal rendelkező lakás van, néhai Sipka Zoltánné nevén. Jelenleg a Magyar Állam a tulajdonos, de még nincs bejegyezve. A közös költség elmaradás behajtása még nincsen lezárva, 2-3 havonta lekérjük a tulajdonlapot, még mindig széljegyen van. Felkértünk egy ügyvédet, hogy keresse meg a Magyar Államot és tájékozzék, hogy eljárási hiba történt, vagy peres eljárás van még folyamatban.

A közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (03.24.) 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4931/10000-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 egyhangú határozattal (4931/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegével kapcsolatos tájékoztatást.

A közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (03.24.) 4.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4931/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. Napirendi pont

2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére 2023. évben szükség lenne.

A fenti javaslat alapján a közös költség összege vízőrával rendelkező ingatlanok esetén **2023. 04. 01-től 278,-Ft/m²/hó**, vízőrával nem rendelkező ingatlanok esetén **331,-Ft/m²/hó + 4,-Ft víz-csat. túl használat miatt= 335,-Ft/hó/m²**.

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

A közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (03.24.) 5.sz. Határozat:

A közgyűlés (4931/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2021. évre vonatkozó költségvetés tervezetet, így **2022. 04. 01-től 278,-Ft/m²/hó**, vízőrával nem rendelkező ingatlanok esetén **331,-Ft/m²/hó + 4,-Ft víz-csat. túl használat miatt= 335,-Ft/hó/m²**.

4. napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási munkák megtárgyalása, szükséges határozathozatal. Elektromos-hálózat felújításához szükséges célbefizetésre határozathozatal.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az elektromos terv elkészítéséhez szükséges célbefizetés megtörtént. A terv elkészítését megrendeltük, a terv mellé készül árazatlan költségvetés alapján kértünk be a méretlen elektromos hálózat felújítására ajánlatot. Gácsi Attila ügyvezető elmondta, hogy alapvető probléma a társasházban a tűzvédelmi főkapcsoló hiánya, ez minden épületben kötelező. A hálózat túlterhelt, 1 gerincvezetékéről ágazik le a 3 felszálló vezeték, ezek régi gyúlékony anyagból vannak. 4 szakaszra bontható a felújítás, az 1. szakasz a kapualj, a pince, az üzletek vezetékezése és a főkapcsoló cseréje, ez a munka kb 2 napot vesz igénybe és 8MFt. A 2. szakasz az 1. strang, 6 MFt, a 3. szakasz a 2. strang 4,5 MFt és a 4. szakasz a 3. strang 7 MFt. A felmérését az alapján végezte, hogy a társasházban hány lakás található, milyen hosszú vezetékekre van szükség, van-e éjszakai mérő. Az árajánlatban a lépcsőházi világítás és a mozgásérzékelők felszerelése is benne van. Az árajánlat tartalmazza a lakásokban található biztosítéktáblát és a fi relét is. A vezetékek falba süllyesztve mennének, a vakolás az árajánlat része, a színezés, festés nem része. Amennyiben a társasház 2023. július hó 31. napjáig megrendeli a munka 1. és 2. szakaszát a Bifon Kft. 2023 év végéig tartja a 3. és 4. szakaszra vállalt árajánlatot.

A társasház kéri a Fundamenta megtakarítás és hitel felvételét, valamint a tulajdonosok vállalják, hogy 2023. július hó 31. napjáig 21 MFt-ot célbefizetésként befizetnek. A közös képviselő elmondja, hogy csak abban az esetben rendeli meg a munkát, írja alá a szerződést a kivitelezővel, ha a társasház számláján megvan a munka kifizetésére elegendő pénzügyi fedezet. A Fundamenta megtakarításról és a hozzákapcsolódó hitel felvételéről írásbeli szavazást kell kiírni. Kérem, hogy a tulajdonosok szavazzanak, az írásbeli szavazás csak 50+1 % -os részvétel esetén érvényes!

A közös képviselő a célbefizetés alakulásáról folyamatosan tájékoztatja a tulajdonosokat és egy 2023. szeptember hónapban összehívott közgyűlésen szóban is tájékoztatja majd a tulajdonosokat a felújítás és a befizetések akkori állásáról.

A közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (03.24.) 6.sz. Határozat:

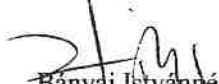
A közgyűlés (3568/10000-ed IGEN szavazattal, 1363/10000-ed NEM /Önkormányzat/ és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta, hogy a méretlen elektromos hálózat felújítását 2023. évben elvégezteti.


A közgyűlés 4931/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

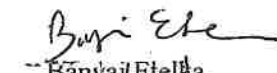
2023. (03.24.) 7.sz. Határozat:

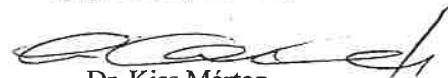
A közgyűlés (3568/10000-ed IGEN szavazattal, 1363/10000-ed NEM /Önkormányzat/ és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy dönt, hogy az elektromos hálózat felújításához szükséges célbefizetés összegét, 21.000.000,-Ft-ot 2023. július 31. napjáig fizetnek meg.

Leírva: 2023. március 24. napján


Bányai Istvánne
(levezető elnök)


Juhász Katalin
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Bányai Etelka
(jegyzőkönyvvezető)


Dr. Kiss Márton
(jegyzőkönyv hitelesítő)