

Jegyzőkönyv

VII. Asbóth utca 22. számú
Társasház megismételt, éves közgyűléséről

Helve és ideje: 2022. 04. 13. – 18:00 óra
Örkény István Színház kamaratermének előtere (1074 Budapest Asbóth utca 22.)

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint a megjelent tulajdonosok, illetve a meghatalmazottak 47, 8%-ban jelentek meg, a megismételt közgyűlés határozatképes.



Hódi Ágnes
közös képviselő

Ügyrendi határozat:

Levezető elnök: Hódi Ágnes

Jegyzőkönyvvezető: Hódi Ágnes

Jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostársak: Szántó András és Tóth Zoltán

Mellette: 478 /1000

Ellene: 0/1000

Tartózkodó: 0/1000

Határozathozatalakor jelen van **47,8 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

Levezető elnök: köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a közgyűlési meghívók szabályosan lettek kiosztva. A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét az eredeti jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza. A közgyűlés résztvevői a hangfelvétel készítéséhez hozzájárulnak.

Meghirdetett napirendi pontok elfogadása:

- 1) Beszámoló a 2021. év gazdálkodásáról, táblázatok mellékelve
- 2) A Társasház 2022. évi tervezetének bemutatása, beszámoló a közös képviselő részéről
- 3) Fizetendő közös költség meghatározása, határozathozattal
- 4) A Számvizsgáló Bizottság választása, díjazása
- 5) Egyebek határozathozatal nélkül

Mellette: 478 /1000

Ellene: 0/1000

Tartózkodó: 0/1000

Határozathozatalakor jelen van **47,8 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

1. napirendi pont: Beszámoló a 2021. év gazdálkodásáról, táblázatok mellékelve

A beszámoló elkészítése a megszokott módon történt.

1.069.935 Ft volt a közösség nyitóegyenlege, melyhez 9.440.404 Ft bevétel kapcsolódott. A legnagyobb bevételi forrás, a közös költség, az elmaradások a mellékelt táblázatban olvashatóak. A hátralékkezelésről a levezető elnök tájékoztat. Phan Chau Giang és Nguyen Van De ellen végrehajtás van folyamatban, a számlájukról eddig 1 tételt tudott levenni a behajtó.

25.000,-Ft érkezett káresemény kapcsán a Biztosítótól. Behajtási eljárás folyamánként, bérleti díj bevételként 50.000,-Ft érkezett.

2.346.461,-Ft volt a kiadási oldal teljes összege.



Közműveket, bankköltséget, adót fizetett a közösség. Az adó tétele a bérbeadás utáni SZJA-t jelenti. Ügyviteli költségekre ment el 46.000,-Ft, személyi jellegű ráfordítás (képvisleti díj, behajtással kapcsolatosan felmerülő költségek), takarítási és karbantartási költség merült fel (vízvezeték szerelés, elektromos hálózat szerelése, és helyreállítása). A lift karbantartásának, üzemelésének költségei merültek fel. A legmagasabb költség a fűtés költsége volt. Az épületbiztosítás és kártevőirtás kifizetésére került még sor.

63.478,-Ft volt a közösség záróegyenlege, melynek oka a rengeteg kintlévőség.

A közös költséget befizető tulajdonosok elégedetlenek, igazságtalannak tartják, hogy a jog nem biztosít elég lehetőséget arra, hogy a nem fizető tulajdonosokat fizetésre lehessen szorítani.

Rezsicsökkentéssel megtakarított 11.957.507,-Ft-ot a Társasház 2013. VII. hó óta.

A napirendi pont kapcsán felmerülő kérdések:

A pince hasznosítása- a levezető elnök tájékoztat. A teljes kiadott pince bérleti díja közel 80.000,-Ft, a 25.000,-Ft a hozzácsatolt pici részre vonatkozik. Kizárólag a Színház használja, a saját területéről közelíti meg. Maradt 40 nm területű pincerész, melynek kialakítása a tulajdonosok számára a 2022-es év feladata. Tulajdonostárs kifogásolja, hogy dobozait máshova tették.

1/2022. 04. 13. számú határozat: A közgyűlés a 2021-es év gazdasági költségvetését elfogadja, a közös képviselő számára a felmentvényt megadja.

Mellette: 478 /1000

Ellene: 0/1000

Tartózkodó: 0/1000

Határozathozatalakor jelen van 47,8 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

2/2022. 04. 13. számú határozat: A rezsicsökkentéssel megtakarított összeget a közgyűlés egyhangúan elfogadja.

Mellette: 478 /1000

Ellene: 0/1000

Tartózkodó: 0/1000

Határozathozatalakor jelen van 47,8 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

2. napirendi pont: A Társasház 2022. évi tervezetének bemutatása, beszámoló a közös képviselő részéről

Az érvényben lévő szolgáltatói szerződéseknek, az előző évek tapasztalati költségeinek mentén készült a 2022. év költségvetési tervezete. Főbb tételei: a közműdíjak, bankköltségek, SZJA, ügyviteli költségek- postaköltség-, személyi jellegű ráfordítások (képvisleti, szakértői díj- a tetőbeázás miatt). Az ügyvédi díjakat érdemes kétfelé venni, van egy 100.000,-Ft-os keretösszeg és egy, külön a végrehajtással kapcsolatos rész, 165.000,-Ft. A takarítási- karbantartási költségek keretösszege 1 millió Ft. Két fő tétele a pincei rész rendbetétele és a homlokzati rész kérdése. Javítási- karbantartási kérdések- lifttel kapcsolatos költségek. Tulajdonostárs jelzi, hogy megint döcög a lift. Fűtési költségek alapja a tavalyi év tételei. és Biztosítási díj és kártevő irtás a tervezet része.

2 millió Ft lett beállítva az utcai bádогоzás javítására, rendbehozatalára, amennyiben a közgyűlés megszavazza. Ennek a feladatnak történetét ismerteti a levezető elnök. Felmerült az önkormányzati pályázat kérdése, mely utófinanszírozott, kamatmentes kölcsön, egészében visszafizetendő.

A közgyűlés megtárgyalja a felújítás és célbefizetés kérdését. Nincs egyetértés, a legnagyobb nehézséget a Társasház tulajdonosainak rossz fizetési morálja jelenti. Akik rendszeresen fizetnek, attól tartanak, csak áll majd a pénzük, mert nem jön össze megfelelő összeg a munka elvégzésére, és nem lehet megrendelni.

Az olcsóbb megoldás, hogy nem történik meg a csere, csak a javítás. Erre pályázni nem lehet. Ez nem a végleges megoldás, valamennyit talán kibír.

3/2022. 04. 13. számú határozat: A közgyűlés a 2022. év gazdasági tervezetét elfogadja.

Mellette: 218 /1000

Ellene: 0/1000

Tartózkodó: 260/1000

Határozathozatalakor jelen van 47,8 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

W



3. napirendi pont: Fizetendő közös költség meghatározása, határozathozattal

A közös költség összegének emelése nem indokolt, de a homlokzati munka miatt 2000,-Ft/th célbefizetés beszedése indokolt.

4/2022. 04. 13. számú határozat: A közgyűlés a közös költség összegén nem változtat, ugyanakkor 2000 Ft/th célbefizetést ír elő.

Mellette: **142 /1000**

Ellene: 0/1000

Tartózkodó: **336/1000**

Határozathozatalakor jelen van **47,8 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

4. napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság választása, díjazása


A 25 albetét alatti Társasházak esetében nem kötelező SZVB működtetése, ebben a házban van. Nyéky Orsolya megkereste a képviselőt, hogy mint SZVB annyi feladatot vállal magára, hogy szeretné, hogy a közgyűlés szavazzon meg számára tiszteletdíjat. A levezető elnök kéri a közösséget ennek megvitatására. Orsolya elmondja, hogy minden közös kulcs nála van, ha valakinek problémája van, hozzá mennek, a személteliszállítást is koordinálja Nyéky Orsolya.

Tulajdonostárs elmondja, hogy Ő is volt SZVB tag, és nem kapott érte pénzt, nem tartja jogosnak a felvetést. A közös képviselő vegye át a kulcsokat, Nyéky Orsolya pedig csak annyiban folyjon bele ezekbe a dolgokba, amennyire számára belefér, működik és jószívvel tudja csinálni.

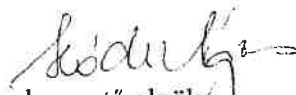
5. napirendi pont: Egyebek határozathozatal nélkül

A kuka kérdése valóban megoldandó feladat. A közgyűlésen parázsvita alakul ki a kérdésben, nem születik végső megoldás

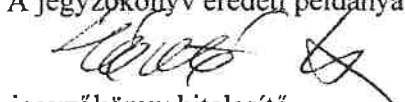
További kérdés, és felmerült probléma nem hangzott el, ezért a levezető elnök a közgyűlést lezárta.


jegyzőkönyvvezető

K.m.f.


levezető elnök

A jegyzőkönyv nem szó szerint készült, de a közgyűlési szándékot, a tulajdonosok akaratát jól tükrözi, ezért hiteles: A jegyzőkönyv eredeti példánya a közös képviselőnél megtekinthető.


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő