

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2023. május 23-án 17.45. órakor a 1078. Budapest, Marek József utca 5. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Marek J. u. 5. földszinti előtere.

Jelen vannak: Bányai Istvánné – közös képviselő

tulajdonosok a jelenléti ív szerint,

szavazati jog nélkül elektromos hálózat felújítása témában részt vesz a közgyűlésen Gácsi Attila vállalkozó.

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2023. május 23-án 17. 30. órára összehívott közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével nem határozatképes.

A második időtartamra meghirdetett közgyűlés 2023. május 23-án 17. 45. órakor a megjelentek tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

1-es napirendi pont:

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása.

A közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.23.) 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4314/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Sánta Zsuzsannát jegyzőkönyv vezetőnek.

A közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023. (05.23.) 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4314/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Sótér Istvánné és Németh Éva tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőkné.

2-es napirendi pont:

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

A közös képviselet 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 képviselet tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy a társasháznak jelenleg 3.522.877 Ft. kintlévősége van, amelyet a tulajdonosi tartozások képeznek. A fsz. 5. ingatlan tulajdonosaival szemben indított eljárás még mindig folyamatban van. Tartozásuk a 2023. január 16-án készült kimutatás alapján 3.093.264 Ft.

Közös képviselet ismerteti a társasház 2022. évi elszámolását, részletezve egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit (tetőjavítás, stb.).

Felhívta a figyelmet a közös képviselet arra, hogy a ház kapualjában, a lakók által lerakott lomokat (régibútor, felújításkor keletkezett lebontott anyagok, stb.) pénzért szállították el.

Kéri, hogy ne kerüljenek lerakásra ilyen jellegű dolgok, mindenki legyen szíves saját költségére és saját maga elszállíttatni és ne ott kerüljenek tárolásra ezek a lomok.

Ismertette, hogy a ház külön számláján lévő összeget egy kedvezőbb kamatozású konstrukcióban sikerült lekötöni.

Ismertette, hogy 2022-ben nem olvasta le a vízművek az önkormányzat területén lévő ház vízóráit, ennek megoldására a bejutáshoz szükséges kulcs a ház széfjében van elhelyezve.

A társasház javaslata, hogy fényképen legyen beküldve a Vízművek részére az óra állása a jövőben.

A közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.05.23. (05.23.) 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4314/10000-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 időszakra vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

A közgyűlés egyhangú határozattal (4314/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3-as 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 van.

Javaslat, hogy a vízórával rendelkező ingatlanok közös költség összege 234 Ft/m²/hó, a vízórával nem rendelkező ingatlanok közös költség összege 376 Ft/m²/hó legyen.

A közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.05.23. (05.23.) 4. sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4314/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2023. évre vonatkozó költségvetés tervezetet, így 2023. június 01-től a közös költség összege a **vízórával** rendelkező ingatlanok esetén **234 Ft/m²/hó**, a **vízórával nem** rendelkező ingatlanok esetén **376 Ft/m²/hó**.

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

4-es napirendi pont

A társasházon elvégzendő javítási, karbantartási munkák ismertetése.

A tetővel kapcsolatos munkák bekerülési költsége kb. 50-60 millió Ft., a függőfolyosókkal kapcsolatos munkák bekerülése költsége kb. 30-40 millió Ft. Ezek becsült értékek.

Ismételten felhívta a figyelmet arra a közös képviselőt a tavalyi évhez hasonlóan, hogy az elektromos hálózat további felújításáig nem javasolja az újabb elektromos hűtő-fűtő berendezések felszerelését, mert tűzveszélyes.

Gácsi Attila vállalkozó ismertette a ház közös villanyvezeték felújítási ütemét és költségeit.

A fsz-i alapvezeték felújítása 17 millió Ft-os költséget jelent az elkészült költségvetés szerint.

Javaslat szerint szakaszos ütemezéssel is meg lehet csinálni a munkákat, mivel a háznak egyösszegben nem áll rendelkezésére a meghatározott bekerülési összeg.

A 2021. októberében készített terv lejár, ha a munka átcsúszik a lejárát utánra, akkor új tervet kell készíttetni.

Közös képviselő ismerteti, hogy a társasháznak kb. 5.500.000 Ft. áll most a megtakarításból rendelkezésére a villanyvezeték felújítására.

Javasolja, hogy ebből az első szakasza készüljön el a villanyvezeték felújításának, a következő szakaszra, pedig 2023. június 01-től 10 hónapon át célbefizetés történjen a társasház tulajdonosok részéről, 4.000.000 Ft. összegben.

A tulajdonosok megvitatják a javaslatokat. Ismételten felhívják a közös képviselő figyelmét, ahogy azt az elmúlt években is jelezték nem rendelkeznek azzal a teljes összeggel, ami a tető, függőfolyosók és az elektromos hálózat felújításához szükséges, és azt csak célbefizetéssel és ennek megfelelően akár egy összegben, vagy részletekben sem fogják tudni kigazdálkodni.

A közgyűlés 43 14/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.05.23. (05.23.) 5.sz. határozat:

A közgyűlés (2658/10000-ed IGEN szavazattal, 1656/10000-ed NEM (önkormányzat) és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja a 4millió Ft célbefizetésről és az 5,5 millió Ft megtakarítás felhasználásáról szóló javaslatot, melyből az elektromos-hálózat, fszi-i alapvezeték egy részének felújítása fog megtörténni. Az össz. 4millió Ft célbefizetést minden tulajdonos m2 arányosan fizeti meg.

Tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve az ingatlanára vonatkozó 2023. évre szóló célbefizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

Közös képviselő javasolja, hogy a tető állapotáról és a függőfolyosók állapotáról készüljön szakvélemény, amely kb. 1.200.000 Ft. költséget jelent a társasház részére.

A tulajdonosok megvitatják a javaslatot.

A közgyűlés 43 14/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.05.23. (05.23.) 6.sz. határozat:

A közgyűlés (2364/10000-ed IGEN szavazattal, 1656/10000-ed NEM (önkormányzat) és 294/10000-ed (II/22. sz.) tulajdonosi TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja a tető és függőfolyosók állapotáról szóló szakvélemény elkészítését.

5-ös napirendi pont:

2023. évi önkormányzati pályázaton történő részvétel határozathozatallal.

A közös képviselő tájékoztatást ad a pályázati feltételekről, elmondja, hogy a közgyűlésen jelenlévőknek nincs meg az össz. tulajdoni hányad 50% -a, ez kizáró ok az induláshoz és a magas közös költség tulajdonosi tartozás is kérdőjelesé teszi a pályázat megnyerését.

A közgyűlés 4314/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.05.23. (05.23.) 7 .sz. határozat:

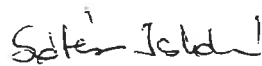
A közgyűlés egyhangú határozattal (4314/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja, hogy a társasház nem tud részt venni az önkormányzati pályázaton.


Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 19,30 perckor lezárásra került.

Leírva: 2023. június 23. napján


Bánya Istvánné
(elvezető elnök)


Sánta Zsuzsanna
(jegyzőkönyv vezető)


Sótér Istvánné
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Németh Éva
(jegyzőkönyv hitelesítő)