

ala puf
JEGYZŐKÖNYV

2022 JÚN 23.

Készült: a 1072 Budapest, Klauzál u. 31. sz. társasház éves –megismételt - beszámoló közgyűlésén
Tartalmazza a közgyűlésen hozott határozatokat.

Ideje: 2022.06.02., 17.30 óra

Helye: 1072 Bp., Klauzál u. 31. társasház udvara

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint 17 óra 15 perckor (1.756/10.000 TH)
a mellékelt jelenléti ív szerint 17 óra 30 perckor (2.135/10.000 TH)
Molnár Attila – WelCredit Bt. részéről – mint közös képviselő

Molnár Attila közös képviselő köszöntötte a megjelent tulajdonostársakat és tájékoztatást adott arról, hogy a 17.15 órára meghirdetett közgyűlés a jelenlévők csekély száma miatt (tulajdoni hányad: 1.756/10.000 TH) határozatképtelen volt, ezért a jelen megismételt éves beszámoló közgyűlés a megjelent tulajdoni hányadoktól függetlenül határozatképes.

A közgyűlés első feladata, hogy megválassza a levezető elnököt, a jegyzőkönyv vezetőjét és két hitelesítőjét. Molnár Attila kérdésére a közgyűlésen jelenlévők közül levezető elnöknek és jegyzőkönyv-vezetőnek Molnár Attila jelentkezett és kérte, hogy a jegyzőkönyv hitelesítésére jelentkezzen két tulajdonostárs. Hitelesítésre Hencz Mária és Szalai Laura jelentkezett. Később jelezte, hogy el kell mennie, így Hencz Noémi jelentkezett. Ezt követően szavazásra bocsátotta a tisztségviselők megválasztását.

1. napirendi pont: A közgyűlés határozat képességének megállapítása, tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása

1/a/2022.06.02. sz. határozat

(jelenlévők: 2.135/10.000 TH)

„A közgyűlés határozat képességének megállapítása, tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása” napirendi pontban a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés 2.135/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül megválasztotta a közgyűlés levezető elnökének Molnár Attilát.

1/b/2022.06.02. sz. határozat

(jelenlévők: 2.135/10.000 TH)

„A közgyűlés határozat képességének megállapítása, tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása” napirendi pontban a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés 2.135/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül megválasztotta a közgyűlés jegyzőkönyv-vezetőjének Molnár Attilát.

1/c/2022.06.02. sz. határozat

(jelenlévők: 2.135/10.000 TH)

„A közgyűlés határozat képességének megállapítása, tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása” napirendi pontban a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés 2.135/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül megválasztotta jegyzőkönyv-hitelesítőjének Hencz Máriát.

1/d/2022.06.02. sz. határozat

(jelenlévők: 2.135/10.000 TH)

„A közgyűlés határozat képességének megállapítása, tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása” napirendi pontban a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés 2.135/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül megválasztotta jegyzőkönyv-hitelesítőjének Szalai Laurát, majd Hencz Noémit.

Molnár Attila köszöntötte a jelenlévő tulajdonosokat és megállapította, hogy összesen 2.135/10.000 TH van jelen a közgyűlésen és a meghirdetett napirendi pontok elfogadásával kapcsolatban szavazást kért a jelenlévőktől.

2. napirendi pont: A közgyűlés napirendi pontjainak elfogadása.

2/2022.06.02. sz. határozat

(jelenlévők: 2.135/10.000 TH)

„A közgyűlés napirendi pontjainak elfogadása” napirendi pontban a következő határozatot hozta a közgyűlés:

A közgyűlés egyhangú (2.135/10.000 TH) szavazással, azaz 2.135/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül a közgyűlési meghívóban feltüntetett napirendi pontokat elfogadta – a meghirdetett sorrendben.

1. A közgyűlés határozatképességének megállapítása, tisztségviselőinek megválasztása (jegyzőkönyv-vezető, levezető elnök, jegyzőkönyv hitelesítők) - határozat
 2. A közgyűlés napirendi pontjainak elfogadása – határozat
 3. 2021. évi beszámoló elfogadása, közös képviselet részére a felmentvény megadása, következő évre közös képviseletet ellátó vállalkozás megbízásának fenntartása/felmondása – határozat
 4. 2022. évi költségterv ismertetése, közös költség és célbefizetés meghatározása – határozat
 5. Tulajdonosok kérése alapján a társasház közgyűlése hozzájárul a Fsz. 8., 2. emelet 23., 4. emelet 7., 1. emelet 10., valamint Fsz. 2. lakás rövid távú szálláshely szolgáltatás nyújtásához – határozat
 6. SZMSZ, kamerarendszerrel kapcsolatos írásbeli szavazás eredménytelensége miatt kialakult helyzet megbeszélése, javaslatok – határozat.
- A

Napirendi pont előtt megérkezik Jasztreb Olga és Zajános János meghatalmazottja Jasztreb Olga (III. em. 5. lakás tulajdonosai 140/10.000 TH), és Molnár Zsolt (I. em. 9. lakás 125/10.000 TH 50%-os tulajdonos), így a jelenlévők aránya 2.400/10.000 TH-ra módosul.

3. napirendi pont: 2021. évi beszámoló elfogadása, közös képviselet részére a felmentvény megadása, következő évre közös képviseletet ellátó vállalkozás megbízásának fenntartása/felmondása

Molnár Attila az elszámolással kapcsolatban jelzi, hogy a 2021. évi terv már sok olyan karbantartási-javítási munkát tartalmazott, ami a közgyűlés késői időpontjában már ismert volt. Persze ettől függetlenül nézzük át a számokat.

A nyitó egyenlegek terv és tény szinten megegyeztek. A bevételek részben elmaradtak a tervezettől, ennek oka, hogy október hónaptól magasabb közös költség került megállapításra és növekedett a szálláshely szolgáltatást nyújtó ingatlanok túlhasználati díja is. Ezt nem minden tulajdonos vette figyelembe, javította ki az utalás összegét. Több esetben is január elején érkeztek meg nagyobb összegű befizetések, de értelemszerűen ezeket nem lehetett figyelembe venni a december 31-ei zárásnál. A meglévő lakástakarék-pénztárra kaptunk kamatot 2018. év vége óta nincs értelme további befizetésnek. A közüzemi és egyéb üzemeltetési-, kezelési költségek esetében elmaradtunk a tervezettől, több esetben (víz-és csatorna, szemétszállítás, takarítás, közös képviselet) nagyobb mértékben. A 2022. év oszlopában alul feltüntetésre kerültek a 2021. évet érintő még ki nem fizetett számlák, melyek megmutatják, hogy miért lett alacsonyabb a tény szám. Ez igaz a hibaelhárítás munkákra is, melyek felosztása külön táblázatban található, és szintén elmaradt a tervezettől. Közel 2.600.000 Ft, azaz kétfélmillió-hatszáz ezer forint értékben nem voltak 2021. évet érintő és már elvégzett munkák kifizetve. Ez már a tavalyi közgyűlésen látszódott, ezért kellett emelni a közös költséget. Figyelembe véve egyre fokozódó inflációt, valamilyen megoldást kell találnunk a ház gazdálkodásának fenntartására.

A tervszerű karbantartások és kötelező műszaki felülvizsgálatok esetében benne maradtunk a tervezetben, a felújításoknál feltüntetett 3 tétel (utcai homlokzat veszélytelenítése, boltív megerősítés, és utcai vízszintes esőelvezető részleges cseréje) összege már ismert volt a tervezet elfogadásakor. A Lakástakarék-pénztár törlesztése újraindult 2021. novemberében, mert addig a társasház is jogosult volt a moratóriumra. Ez is segítette, hogy egyáltalán ki tudtuk fizetni a 2021. nagyjából közepéig felmerült felújításokat, de a törlesztés újra megkezdésével ez is fokozta a pénzügyi helyzet romlását. A záró tételek külön táblázatban láthatóak, minimális bankbetét áll rendelkezésre, viszont a lakástakarék-pénztári egyenleg várja a későbbi felhasználását valamilyen nagyobb felújítás keretében.

Ekker Lajos jelzi, hogy neki az árak tekintetében vannak kétségei. Persze tudja, hogy növekedtek az árak, de mint nyugdíjas az elmúlt években többször látta, hogy ki mennyit dolgozik. Állítja, hogy több százezer forint lett elkölthető a lift főkapcsolójának cseréje előtt, a hosszú évekkel előtti csatorna tisztításról már beszéltünk és azt sem érti, hogy a tűzfal megerősítése miért került ennyibe, hiszen amennyi embert ő látott és munkaidőt ráfordítottak, az igen magas rezszi óradíjat mutat.

Molnár Attila jelzi, hogy ezeket már tavaly és évekkel ezelőtt is megbeszéltük és elszámoltunk, majd elfogadtuk. Tényszerűen a főkapcsoló csere nem volt százezer forint, a már máskor említett elektromos mérés megtörtént és nemcsak dohányozni jött ide a vállalkozó. Az pedig, hogy 20 méter magasban milyen egyéb teendők vannak még egy tűzfal megerősítése kapcsán, azt még mindenki el tudja képzelni. A munkák egy részét – sőt lassan a nagyobb részét – nem feltétlenül rezszi óradíjban, megbontva vállalják el, hanem egy összegű ajánlattal.

Ekker Lajos elmondja, hogy nála nemrég cseréltek villanyórát és a szerelő az esetleges felújítással vagy egyéb saját hálózatával kapcsolatos dologról tájékoztatta. Szeretné majd látni a házra vonatkozó jegyzőkönyvet illetve haladjunk lépésről-lépésre és úgy újítsuk meg a villamos hálózatot.

Molnár Attila kéri, hogy keresse meg a két évvel ezelőtti közgyűlési anyagból a két oldalas hibalistát, ezeken tényszerűen ne vitakozzunk. Határozottan állítja, hogy nincs lehetőség már részleges felújításra, az Elmű a teljes házra vonatkozó tervet fogad el, melyre 1+1 év kivitelezési időt biztosít. Ha nem készül el, lehet újra tervezni és kijavítani a közben megváltozott szabvány szerinti hibákat.

Ekker Lajos a felvetéseivel és egyéb a házban történő takarítással, lakói hozzáállással kapcsolatban kisebb vitába keveredik több lakóval.

Vígh Csaba jelzi, hogy szeretne tovább haladni és értelmes előre mutató dolgokkal foglalkozni, mert ez most már nem nagyon szól semmiről sem.

Molnár Attila jelzi Ekker Lajosnak, hogy nem az számít, hogy ki lakik itt, hanem ki a tulajdonos döntések tekintetében. Amúgy pont rossz embernek címezte a nem itt lakás, nem odafigyelést, hisz az úriember tulajdonosa Hencz Mária lakásának, már pedig ő igazán kiveszi a részét a kapualj és a kukák rendben tartásában.

Erre reagál Hencz Mária is.

Ekker Lajos tesz még pár megjegyzést a gazdálkodással kapcsolatban, melyek feltételezéseket és rosszindulatú kijelentéseket tartalmaz.

Molnár Attila jelzi, hogy nem szeretné a közgyűlést befejezni úgy, hogy a végén még rágalmazási ügy legyen belőle, kéri a tulajdonostársat, hogy foglaljon helyet és folytassuk a közgyűlést normálisan, mert az elhangzottak már becsületsértést jelentenek.

Több jelenlévő is figyelmezteti erre **Ekker Lajost**. Így végre visszatér a közgyűlés a normális menetbe.

Közben megérkezik, de csak benéz **Radics Pál** és egy kisebb közjáték zajlik le. Nem kíván részt venni a közgyűlésen, de kérdezi, hogy ennyi fővel vajon törvényesen el lehet-e dönteni dolgokat. Meglátása szerint sokkal több embernek kellene itt lennie, és akkor lehet döntéseket hozni. Őt amúgy legjobban az érdekli, hogy miért nincs kamera rendszerünk és miért nem teszünk fel rácsot a lépcsőházba.

Molnár Attila jelzi, hogy a közgyűlés a törvény szerint jelenleg megismételt közgyűlés és a megjelentek számától függetlenül határozatképes. Érdemben ezen a fórumon lehet megbeszélni a házzal kapcsolatos dolgokat. Neki arra nincs ráhatása, hogy hányan jelennek meg. Nem tudunk pisztolyt tartani a tulajdonosok fejéhez, ha egyszer nem veszik a fáradságot és nem jelennek meg. A kamera rendszerhez többször jeleztem, hogy a tulajdonosok 67 %-os hozzájárulása szükséges. Vannak olyan dolgok, amikben csak a teljes közösség meghatározott tulajdoni hányada dönthet, ilyen pl. SzMSz, kamera rendszer, közös tulajdon értékesítése stb.

Az Önkormányzat meghatalmazottja megerősíti az elhangzottakat és jelzi, hogy ez az elszámoló közgyűlés ebben a formában teljesen törvényszerűen van megtartva. És valóban vannak olyan döntések, melyek csak a teljes tulajdonosi közösség meghatározott hányadával hozható meg. Ez fel is van tüntetve a meghívóban.

Radics Pál ezzel nem ért egyet. Változatlanul úgy gondolja, hogy ennyi ember nem dönthet. Bár ő maga nem kíván részt venni a közgyűlésen, így szavazni sem szavaz. Minden házban van kamera rendszer és rács, miért nem oldjuk meg ezt mi is?

Molnár Attila jelzi, hogy ehhez pénz kell elsősorban, meg a hozzájárulás a megbeszélt mértékben. Jelen pillanatban nemhogy pénze van a társasháznak, hanem tetemes kifizetetlen szállítói tartozás. A rácsnak a kérdését pedig nem is érti, hogy pontosan miről is van szó.

Radics Pál és az Önkormányzat képviselője között kisebb szóváltás zajlik le, majd **Radics Pál** távozik a közgyűlésről.

Rövid megbeszélést követően a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

3/2022.06.02.sz. határozat

(jelenlévők: 2.400/10.000 TH)

„2021. évi beszámoló elfogadása, közös képviselet részére a felmentvény megadása, következő évre közös képviseletet ellátó vállalkozás megbízásának fenntartása/felmondása” napirendi pontban a következő határozatot hozta a közgyűlés:

A tulajdonosok a közgyűlésen elhangzottak alapján 2.264/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás nélkül és 136/10.000 TH ellenszavazattal (**Ekker Lajos**) elfogadják a 2021. évi beszámolót. A rezsicsökkentésből adódó megtakarítást a társasház gazdálkodására fordítják. A közös költségből a lakásokra vonatkozó 12 Ft/m²/hó - felújítási alap követelményeinek megfelelően - a társasház közös területeinek felújítására lett fordítva. A következő években a 12/2001 (I.31.) kormányrendelet előírt mértéket változatlanul felújításra, illetve lakástakarék-pénztári megtakarításra/hiteltörlesztésre köteles fordítani a ház. A felmentvényt megadják a közös képviselő részére.

A tulajdonosok a közgyűlésen elhangzottak alapján a közös képviseletet ellátó vállalkozást a következő elszámoló közgyűlésig megbízzák a kezeléssel.

Napirendi pont előtt távozik **Szalai Bella Andrea** meghatalmazottja **Szalai Laura** (Fsz. 4. lakás tulajdonosa 129/10.000 TH), így a jelenlévők aránya 2.271/10.000 TH-ra módosul.

4. napirendi pont: 2022. évi költségterv ismertetése, közös költség és célbefizetés meghatározása

Molnár Attila ismerteti a 2022. évi tervezetet, melyben a nyitó tételek értelemszerűen megegyeznek az előző évi záró összegekkel. A közös költség mértéke változatlan a tervezetben, viszont két fajta célbefizetésre tesz javaslatot a tervezet. Erről egy kicsit később beszéljünk, gyorsan fussuk át a többi tételt. A közüzemi díjak a tervezetben nem változtak, míg az egyéb üzemeltetési-, kezelési költségeknél változás történt. A takarítás díja emelkedett és várhatóan még emelkedni fog. A közös képviseletnek a díját pedig 14 év után emelni szükséges. A házbiztosítás változott, ez már a tavalyi évben jelezve lett. Fontos megjegyezni, hogy elsődlegesen a lakásokban történő kárfizetés a prioritás, és ezután lehet foglalkozni a közös kárral, mert egész egyszerűen a biztosítók a nagy kifizetések okán felmondják a szerződést és a végén nem lesz, akivel szerződést kötünk. Ez egy valós probléma, hisz a biztosítók évek óta most már látják egy központi rendszeren keresztül a házak kárhányadát. Ezért oda kell figyelni arra, hogy ne fusson el ez az összeg.

Ekker Lajos jelzi, hogy interneten valamilyen társasházkezelők szövetségénél a biztosítással kapcsolatban olvasta, hogy 30-100%-os emelésnél a biztosítóknál el lehet érni engedményeket, ha valaki túl nagyot emel.

Molnár Attila jelzi, hogy nem nőtt a biztosítási díj, hanem csökkent jelen pillanatban.

Ekker Lajos állítja, hogy emelkedett.

Molnár Attila megkéri, hogy nézze meg mind a 2021. év sorában, mind a 2022. év terv sorában levő összeget, és akkor ő is láthatja, hogy kevesebb lett. Ugyanakkor a vízkárok esetén önrészt írt elő a biztosító, míg a többi ajánlat esetében a biztosítók kockázati elemeket zártak ki, mint pl.: homlokzat, vízkár. Ez még egy komplex biztosítás, de már a vízkároknál önrészt követel meg.

Ekker Lajos jelzi, hogy megtalálta a megfelelő összegeket.

A többi tétel az emelt vállalási díjakat tartalmazza, felvonó karbantartás és távfelügyelet tekintetében. Valamint egyéb szükségszerűen fellépő összegeket. Ilyen pl. hibaelhárítás, vagy a felvonóknál a biztonsági zárok cseréje, vagy esetleg kéménybélelés. A villamos hálózat tervezés szerepel benne, de jelen pillanatban sem az önerő, sem maga a díj nem áll rendelkezésre. A lakástakarék-pénztár egyenlege külön táblázatban található, 2022. évben már folyamatos lesz a törlesztése. Nagy táblázat alján tételesen szerepelnek a 2021. évben még ki nem fizetett számlák. Tegnap nap folyamán a meglévő pénzeszközből további kifizetések teljesültek, így jelenleg nagyságrendileg a következő számlák várnak még teljesítésre.

- Csatornázási Művek 63.000 Ft
- Szemétszállítás kb. 145.000 Ft (04.-05. hó)
- takarítás 275.000 Ft (2022.01.-05. hó)
- közös képviselő 536.000 Ft (2021.10.-2022.05. hó)
- Profi-Víz-Gáz Kft. vízszelzés 248.000 Ft (2020.12. hó)
- Éjjel-Nappal gyorsszolgálat vízszelzés 201.000 Ft (2021.07. hó)
- Groupama Biztosító 107.000 Ft (2022.06. hó)
- Profi-Víz-Gáz Kft. vízszelzés és részleges helyreállítás 300.000 Ft (2022.03. hó)

ez önmagában 1.875.000 Ft kifizetetlen, de már lejárt számlát jelent nagyságrendileg. Ezért az a javaslat, hogy célbefizetést rendeljen el a társasház nagyságrendileg 2.000.000 Ft, azaz kétfélmillió forint értékben, valamint a villamos hálózat felújítása miatt kezdje meg az önerő képzését, közel 4.000.000 Ft, azaz négyfélmillió forint értékben. Ez elengedhetetlen, hogy egyáltalán képesek legyünk később pályázni, illetve hogy fel tudjuk majd használni a lakástakarék-pénztári megtakarítást egy nagyobb beruházáshoz.

Jasztreb Olga kérdezi, hogy hova lett a pénz és hogy kerültünk ebbe a helyzetbe?

Molnár Attila elmondja, hogy már a tavalyi közgyűlésen is ezért volt szükség az emelésre, valamint évekkal ezelőtt már jelezte, hogy időszzerű a közös költség változtatása. Vegyük figyelembe, hogy 13 éven keresztül nem történt emelés, és emellett elég sok kisebb-nagyobb munka is elkészült. Persze ezek nem mindig látványos munkák, de az elmúlt két évben a sok csőtörés, a tűzfal megerősítés, a homlokzat veszélytelenítés stb. akkora összeget vitt el, hogy ezt már nem lehetett kezelni. Mint látja a legnagyobb tartozás a közös képviselő felé van, de a végtelenségig én sem tudom elvenni ezt az összeget a családomtól.

Ekker Lajos kérdezi, hogy ez nagyságrendben milyen összeget jelentene és milyen időszakra? Javasolja azt is, hogy nagyobb munkák esetében több árajánlatból tudjunk választani.

Molnár Attila jelzi, hogy előre tervezhető munkánál ez nem feltétlenül probléma, bár ehhez szükség van 2-3 megbízható kivitelezőre, de manapság finoman szólva is, kevés van belőlük. Internetről nem feltétlenül célszerű ismeretlen kivitelezőket találni. Inkább ajánlás útján keressünk. Ugyanakkor azonnali beavatkozást igénylő esetekben azzal tudunk dolgozni, aki éppen szabad és esély van rá, hogy elfogadható áron és normálisan elvégzi a munkát. Sajnos ezekben a szakmákban is egyre nagyobb a hiány. Ha felosztjuk az első javasolt összeget az össz m²-rel, akkor kb. 890 Ft jön ki négyzetméterenként. Egy 31 m² lakás esetében kb. 28.000 Ft célbefizetést jelent. A második célbefizetés esetében ennek a duplájáról beszélünk. Mivel célbefizetésről van szó, ezeket az összegeket, csak erre lehet fordítani, így az önerő képzéshez javasolt 4.000.000 Ft-ot valamilyen formában – mivel a Fundamenta-Ltp már nem játszik esetünkben – külön számlán kell majd kezelni. Azt kell kitalálni és megbeszélni, hogy milyen ütemezéssel írjuk elő a célbefizetést, hogy az betöltsa a szerepét.

Jasztreb Olga kérdezi, hogy aki nem tud fizetni, azzal mi lesz?

Molnár Attila elmondja, hogy amennyiben a közgyűlés döntést hoz, az mindenkire kötelező érvényű, valamilyen formában meg kell oldani a pénz előteremtését.

Jasztreb Olga azt is kérdezi, hogy hogyan lehetséges, hogy neki a III. emeleten magasabb a közös költsége, mint aki lejjebb lakik illetve pontosan mi a helyzet ezzel?

Molnár Attila elmondja, hogy ez valami teljesen félreértelmezett történet, mindenki ugyanazt a mértékű közös költséget fizeti, attól függően, hogy vízórással vagy nem vízórással lakása. Egyedül a szálláshely szolgáltatást végző tulajdonosok esetében van túlhasználati díj megállapítva az alap (vízórással) közös költségre 20-30-40%-ban az előző közgyűlési határozat értelmében. Minél magasabban van az ingatlan, annál nagyobb a szorzószám a lifthasználat tekintetében.

Kiseb beszélgetés alakul ki, mert még mindig nem tiszta mindenkinek a közös költség mértéke illetve a tulajdonosok átbeszélik a célbefizetéssel kapcsolatos számokat.

Molnár Attila javasolja, hogy időben is válasszuk ketté a két célbefizetést, kisebb terhet rakva az alacsonyabb jövedelműekre. A 890 Ft/m² célbefizetés legyen 2022. 07. hótól – 12. hóig azonos mértékben felosztva, mely a közös költségen felül fizetendő. Ezt követően legyen 1.800 Ft/m² célbefizetés megállapítva 2023. 01. – 12. hó között havi egyenlő részletekben az aktuális közös költsége megfizetése mellett. Így tulajdonképpen másfél éven keresztül kerül megfizetésre a szükséges célbefizetés.

Ekker Lajos jelzi, hogy erről valamilyen értesítőt kapjanak és milyen formában fizesse meg a közös költséget és az esetleges célbefizetést.

Molnár Attila jelzi, hogy ezt a táblázatot el fogja készíteni és postaládába vagy elektronikusan eljuttatja a tulajdonosoknak. Nem szükséges több tételben teljesíteni a befizetést, ugyanúgy egy összegben érkezik a közös költséggel együtt, mert a nyilvántartás göngyölvite tartalmazza az előírásokat és a befizetéseket. Azért is felesleges a több tételben való teljesítés, mert ez esetben nagyobb bankköltséget számolnak fel a pénzintézetnél teljesen feleslegesen.

A lakók rövid megbeszélést és egyeztetést követően a következő határozatot hozzák:

4/2022.06.02.sz. határozat

(jelenlévők: 2.271/10.000 TH)

„2022. évi költségterv ismertetése, közös költség és célbefizetés meghatározása” napirendi pontban a következő határozatot hozta a közgyűlés:

A tulajdonosok a közgyűlésen elhangzottak alapján 2.271/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül döntöttek arról, hogy a 2022. évi tervezetet elfogadják a közös költség változatlan mértékével. Célbefizetést rendelnek el a napi gazdálkodás és a kifizetetlen számlák rendezésére valamint a villamos hálózat felújításával kapcsolatos önerő biztosításához a következő ütemezésekkel:

- 890 Ft/m² összegben a gazdálkodás biztosítására (kifizetetlen számlák rendezése miatt) 2022. július 01-től 2022. december 31-ig 6 havi részletben
- 1.800 Ft/m² összegben a villamos hálózat teljes felújításához, az önerő I. ütemben történő biztosítására 2023. január 01-től 2023. december 31-ig 12 havi részletben.

Napirendi pont előtt megérkezik Gut Eszter (I. em. 14. lakás tulajdonosa 213/10.000 TH), Fazekas Lászlóné meghatalmazottja Molnár Ivett és Molnár Ivett (IV. em. 1.a. lakás tulajdonosai 255/10.000 TH), és távozik Ekker Lajos (III. em. 6. lakás tulajdonosa 136/10.000 TH), így a jelenlévők aránya 2.603/10.000 TH-ra módosul.

5. napirendi pont: Tulajdonosok kérése alapján a társasház közgyűlése hozzájárul a Fsz. 8., 2. emelet 23., 4. emelet 7., 1. emelet 10., valamint Fsz. 2. lakás rövid távú szálláshely szolgáltatás nyújtásához

Franyó Imre meghatalmazottja pár szóban jelzi, hogy milyen lépéseket tettek akkor, amikor még a covid előtt szálláshely szolgáltatás működött a lakásban. Úgy gondolja, hogy ha hozzájárulást kapnak újra, akkor változatlanul biztosítani tudják a normális üzemelést.

Több tulajdonos is jelen van az érdekelt felek közül, és a lakók megosztják ezzel kapcsolatos tapasztalataikat és aggályait a nem megfelelően kezelt ingatlanok tekintetében. A határozatban szereplő feltételek felolvasásra kerülnek és a közgyűlés az alábbi határozatot hozza:

5/2022.06.02. sz. határozat

(jelenlévők: 2.603/10.000 TH)

„Tulajdonosok kérése alapján a társasház közgyűlése hozzájárul a Fsz. 8., 2. emelet 23., 4. emelet 7., 1. emelet 10., valamint Fsz. 2. lakás rövid távú szálláshely szolgáltatás nyújtásához” napirendi pontban a következő határozatot hozta a közgyűlés:

A tulajdonosok a közgyűlésen elhangzottak alapján 1.882/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 721/10.000 TH ellenszavazattal (Jasztreb Olga 140/10.000 TH, Önkormányzat 581/10.000 TH), hozzájárulnak a megjelölt ingatlanok rövid távú szálláshely szolgáltatás nyújtásához.

Hozzájárulásukat a következő feltételekkel adják meg, ezek megszegése esetén a közgyűlés jogosult a hozzájárulás visszavonására, értesítve az illetékes hatóságokat.

- 0-24 órás felügyelet biztosítása probléma esetén, az erre vonatkozó telefonszám az ingatlan mellett kifüggesztésre kerül jól látható módon
- ingatlanban olyan hangmérő berendezés kerül telepítésre, mely online képes kezelőnek / tulajdonosnak jelezni, amennyiben megemelkedik az adott napszakhoz képest elviselhető zajszint. Ebben az esetben intézkedik a kialakult helyzet normalizálása érdekében.
- köteles magyar-angol-német nyelven az ingatlanban elhelyezni házirendet. Probléma esetén akár a vendégeket is köteles eltávolítani a társasházból
- a keletkezett kommunális és szelektív hulladékot nem egyszerre helyezik el a kukákban, hanem folyamatos legyen a lehordása. Vegyük figyelembe az edények ürítését is. Az ingatlan előtti folyosó legyen felmosva, karbantartva a fokozott használat miatt.
- közös területen, folyosón, udvaron a vendégek nem tartózkodhatnak, nem folyhat baráti csevegés, italozás, dohányzás, mert ezzel határozottan zavarják a többi tulajdonost
- a feltételek nem teljesítése esetén a közgyűlés jogosult visszavonni a hozzájárulását, ezt már most tudomásul veszik az érintett tulajdonosok

6. napirendi pont: SZMSZ, kamerarendszerrel kapcsolatos írásbeli szavazás eredménytelensége miatt kialakult helyzet megbeszélése, javaslatok

Molnár Attila jelzi, hogy az SZMSZ elfogadása megtörtént, viszont a kamera rendszer írásbeli szavazással nem volt érvényes és eredményes.

Közben felmerül az I. emelet 13. lakással kapcsolatos probléma halmaz, amire az Önkormányzat képviselője jelzi, hogy ebben ő nem fog tudni sok eredményt elérni, de amit megosztanak vele, továbbítja az illetékes osztályoknak.

Molnár Attila jelzi, hogy ezt már ők is sok alkalommal megtették, de itt igazából egy jogalap nélküli lakáshasználat történik, és láthatólag ezt nem tudja kezelni az Önkormányzat apparátusa. Annyi a kérés, hogy megint kapjanak egy jelzést, hogy fennállnak a problémák. Kimondottan ilyen a kapu berugdosása, valaki által a folyamatos kapualjba történő vizezés, hangoskodás a közös területen nappal és éjjel is stb.

Több lakó is jelzi az ezzel kapcsolatos észrevételeit.

Molnár Ivett kérdezi, hogy a kamera rendszer elfogadásával automatikusan megtörténik-e telepítés és milyen költségek várhatóak?

Molnár Attila jelzi, hogy a 67% az alap, hogy egyáltalán lehessen erről tárgyalni, ha ez rendelkezésre áll, akkor tudunk beszélni a telepítés és a törvény szerinti üzemeltetés költségeiről.

A jelenlévők egyetértének abban, hogy próbálják meg megint összeszedni az ehhez szükséges szavazatokat.

A közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

6/2022.06.02. sz. határozat

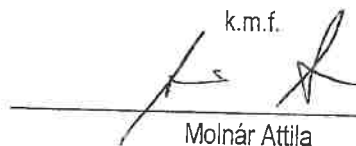
(jelenlévők: 2.603/10.000 TH)

A tulajdonosok a közgyűlésen elhangzottak alapján 2.603/10.000 TH igen, 0/10.000 TH tartózkodás és 0/10.000 TH ellenszavazat nélkül kéri a közös képviselőt, hogy a kamerarendszer elfogadására 2022. évben új írásbeli szavazást írjon ki. A kamera telepítésre és üzemeltetésre vonatkozóan legalább az összes tulajdoni hányad szerinti 2/3-os, azaz 66,67%-os igen szavazat szükséges. Tulajdonosok vállalják, hogy mindent megtesznek a sikeres elfogadás elősegítésére (meghatalmazások beszerzése, elektronikus elérhetőségek és telefonszámok kiderítése stb.), az előkészítés és kiírás költségét vállalja a közösség.

Molnár Attila megköszönte a tulajdonosok részvételét és a közgyűlést bezárta.

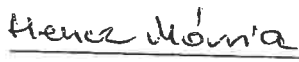
Budapest, 2022. június 02.

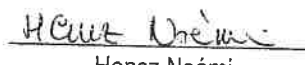
k.m.f.


Molnár Attila

Jegyzőkönyv-vezető, Levezető elnök

A jegyzőkönyvet hitelesítette:


Hencz Mária
jegyzőkönyv-hitelesítő


Hencz Noémi
jegyzőkönyv-hitelesítő