

Közygylési jegyzőkönyv
Budapest, VII. kerület, Madách I. u. 11. sz. Társasház
-1- oldal

Készült: 2022. március 21-én 16.00 órakor a Budapest VII. kerület Madách u. 11. sz. Társasház közgyűlésén, melynek helyszíne: Budapest VII. kerület, Károly krt. 25. sz., a közös képviselget ellátó Betiksz Team Kft irodája.

Jelen vannak: 2704/10000

Bányai Istvánné megállapítja, hogy a 2022. március 21-én 16.00 órára összehívott Közgyűlés nem határozatképes. A 2022.03.21-én 16.15-re összehívott megismételt közgyűlés a megjelent tulajdoni hányadokra tekintet nélkül határozatképes.

1. Napirendi pont: Tisztségviselők megválasztására határozathozatal (levezető elnök, jk vezető, jk hitelesítők)

1/2022/03/21. határozat

Levezető elnök: Bányai Istvánné (egyhángulag elfogadva)

2704% igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
----------------------------------	--------	----------------

A határozat érvényes

Jegyzőkönyv vezető: Major Klára (egyhángulag elfogadva)

2704% igen Jelenlevők: 100 %-a	0% nem	0 % tartózkodás
-----------------------------------	--------	-----------------

A határozat érvényes

Jegyzőkönyv hitelesítők: Bibók Erzsébet Önkormányzat (egyhángulag elfogadva)

2704% igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0 % tartózkodás
----------------------------------	--------	-----------------

A határozat érvényes

Jegyzőkönyv hitelesítők: Gerő Tiborné (egyhángulag elfogadva)

2704% igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
----------------------------------	--------	----------------

A határozat érvényes

2/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés egyhangulag elfogadja a napirendi pontokat és azoknak a meghívóban javasolt sorrendben történő tárgyalását.

2704% igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
----------------------------------	--------	----------------

A határozat érvényes

2.Napirendi pont: A társasház (2021.01.01. - 2021.12.31.) elszámolásának ismertetése, elfogadására határozathozatal
BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása,

A társasház (2021.01.01. - 2021.12.31.) elszámolásának ismertetése:

Gerő Tiborné a Számvizsgáló Bizottság részéről ismerteti, hogy teljesültek az előirányzott tervek. A víz és csatornahasználat nagyon magas volt. Túlszámlázás is történt, de korrigálta a Vízművek, visszautalták a túlfizetést. A vízfolyást kivizsgáltuk.

Az SZB részéről az elszámolás és költségvetés áttekintése megtörtént, elfogadták.

Bányai Istvánné ismerteti, hogy a Tház nyitó egyenlege 19.083.081.- Ft volt. A záró 20M (ebben a megtakarítás is benne van). bérbeadásból 1.4M bevétel, OTP LTP állami támogatása 140ezer Ft.

Gázfelújítás történt. Pince és szennyvíz alapvezeték csere történt, de csak részjavítások, vár még ránk munka, mindig a szükség határozza meg, mit veszünk előre.

3/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház 2021. évi elszámolását elfogadja.

2704% igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
----------------------------------	--------	----------------

A határozat érvényes

BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása

4/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét jóváhagyja.

2704 % igen Jelenlevők: 100%-a	0% nem	0% tartózkodás
-----------------------------------	--------	----------------

A határozat érvényes

3. Napirendi pont: 2022. évi költségvetés tervezetének megtárgyalása, határozathozatal.

Bányai Istvánné ismerteti a részleteket. Figyelembe véve az áremeléseket, a fogyasztást (víz, áram, gáz, biztosító) készítette el a Tház a tervezetet, a fűtést 2.- Ft-tal emelnénk, 51.- Ft-ról 53.- Ft-ra lm3-ként – ez szoros elszámolás.

Vízóra nélküli albetétek számított díja 280.- /m2/hó

Vízórás albetétek számított díja 234.- /m2/hó

Szilvási Attila azt javasolja, hogy emeljünk, mert a jelenlegi energiaárak biztosan változni fognak. Gerő Tiborné viszont azt javasolja, ne változtassunk a 2021 évi összegben, maradjon a vízóra nélküli albetétek fizetendő közös költsége 323.- /m2/hó, a vízórás albetéteké 277.- /m2/hó, de ha bármi beavatkozásra szükség lenne, gyorsan hívjunk össze egy közgyűlést. Kisling Judit Gerő Tibornéval ért egyet, mert Szilvási Attila még nem tudja, mi vár az ismertetőben a Tházra.

Bibók Erzsébet
jegyzőkönyv hitelesítő

Major Klára
jegyzőkönyv vezető

Levezető elnök

Gerő Tiborné
jegyzőkönyv hitelesítő

Közhatalmi jegyzőkönyv
Budapest, VII. kerület, Madách I. u. 11. sz. Társasház
-2- oldal

5/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház 2022. évi költségvetését – az előterjesztés szerinti tartalommal - elfogadja

2704 % igen	0% nem	0% tartózkodás
Jelenlevők: 100%-a		

A határozat érvényes

6/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház közös költsége 2022. április 01-től vízáraz 277Ft/m2/hó, vízára nélküli 323Ft/m2/hó

2704 % igen	0 % nem	0 % tartózkodás
Jelenlevők: 100%-a		

A határozat érvényes

7/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház fűtési díja 2022. április 01-től 53.- Ft/lm3-re változik.

2704 % igen	0% nem	0% tartózkodás
Jelenlevők: 100%-a		

A határozat érvényes

4. Napirendi pont: Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása, szükséges határozathozatal (elektromos. felúj.; kukatároló átépítés....)

Bányai Istvánné ismerteti, hogy a Tház pár héttel ezelőtt katasztrófavédelmi ellenőrzést kapott, amelynek végeredménye katasztrófaáll. Határozott állásfoglalásuk szerint a kukatároló nem lehet sem a portásfülkében, sem a bejárati ajtó után az előtérben elhelyezve, felszólították a házat, hogy máshol helyezték el azokat. Az előtérből szintén el kellett vinni Forgács Nóra kerékpárjait. Mindez azért, mert tűz esetén a menekülő útvonalban helyezkednek el, ill. mert a portásfülkében van elhelyezve az elektromos főkapcsoló. Ezen felül az elkért Tűzvédelmi Házirend helyett a Tház irataiban Tűzvédelmi Szabályzat kifejezés állt még, amelyet 2021 őszén megváltoztattak, ennek kicserélését kötelezővé tették, ami kb 200ezer Ft-os költséget jelentett. Nem találták a biztonságtechnikai felülvizsgálatot, így ezt s.o.s. el kellett készíttetni, és a szakember sok problémát talált itt is. A teljes elektromos fővezeték felújítása elengedhetetlen, bekerülési összege mai áron kb 30M Ft. A életveszélyes, a bejövő vezeték nincs kicserélve, a fogászati röntgen és a nőgyógyászat nincs a földelésre rákötve. A Tház nagy szerencséje, hogy még 2021. októbert, vagyis az elektromos rendszer legújabb szabályozása előtt a Tház-nak már volt egy engedélyezett felújítási terve, amely 2023.október végéig érvényes. Mihamarabb szükséges a rendszer felújításnak, akkor a mostani villanyórákat megtarthatjuk, ha viszont holnap 2x-be. Ezen felül, ha ezen határidőn belül teszünk eleget a felújításnak, akkor a mostani villanyórákat megtarthatjuk, ha viszont kicsúszunk belőle, akkor a villanyórák darabjának cseréje a mai napi áron 250ezer Ft-tól indul, ráadásul olyan hatalmas méretűek, hogy az emeleteken található villanyóra helyiségben nem férnek el, tehát elhelyezésükhöz mind a lakásokat, mind az azon kívüli falat teljesen szét kell vésni. Első körben a fővezeték és a gyengeáram kicserélése szükséges a felsorolt okok miatt, a munka kb 3 hónapig tart, jelenlegi áron kb 27M Ft. Ezután a portásfülkében található központi rész teljes rendbetételét kell megtenni, amelynek a költsége kb 7-8M Ft. Az MVM a felújítási folyamat végén engedélyt ad ki, de ezt csak úgy kapjuk meg, ha a központi rész felújítására is ígéretet teszünk. Ezen felül Kisling Judit megjegyzi, hogy a szétvessett fővezeték után a falakat vissza is kellene vakolni, a falat kifesteni, ezt a költséget se felejtjük el. A Tház-nak 16M megtakarítása van, ebből 2M Ft-ot az üzemeltetésre minimum félre kell tennünk, hogy tartalék nélkül nem maradjon a ház. Bányai Istvánné elmondja, hogy kényszerhelyzetben vagyunk. Az első fázis összköltsége kb 30 M Ft, felosztása a vállalkozó szerint úgy lehetséges, hogy első körben a felszállóvezeték és a gyengeáram lehetne meg, utána a főelosztó külön sorra kerülhet. De az első kör után a lépcsőház felújítása szükségszerű lenne, ami még plusz költség. Most döntést nem tudunk hozni, mert a tulajdonosokat tájékoztatni kell, hogy megértsék a vészhelyzetet. Max a lépcsőház helyrehozatalára használjuk fel az OTP LTP-t, a főkapcsoló a jövő év tervbe menjen át, a nagy kiadásra használjuk fel a megtakarításunkat és irányozzuk elő 16M Ft célbefizetést. De szabunk rövid befizetési határidőt, hogy lássuk, biztonságosan megtörténik-e a befizetés. 2022. április 11-én hétfőn 16.00 órára tűzzünk ki egy következő közgyűlést, és döntünk akkor. Addig tájékoztassuk az elérhető többi tulajdonost a kialakult helyzetről, a várható költségekről, amely miatt a célbefizetés döntése mellett voksolt a közgyűlés.

A portásfülkében lévő kukatároló áthelyezésére több javaslat születik. Major Klára vállalja, hogy egy épületasztalosnak megmutatja a helyiséget, a következő közgyűlésen tájékoztatja az egybegyűlteket.

Csatlakozási kérelmet nyújt be Szilvási Attila a Tház elektromos rendszeréhez, mert jelenleg a Madách 9-ből vételezi az áramot. Bányai Istvánné jelzi, ennek semmi akadálya, de önköltségen. Szilvási Attila ezt vállalja.

8/2022/03/21. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház 2022. április 11-i közgyűlésen hoz döntést a 16M Ft-os célbefizetésről.

2704% igen	0% nem	0% tartózkodás
Jelenlevők: 100%-a		

A határozat érvényes

Jegyzőkönyv lezárva: 17.35 perckor

Budapest, 2022. március 21.

Bibók Kriszta
jegyzőkönyv hitelesítő

Magdolna Kádár
jegyzőkönyv vezető

21.03.21
levezető elnök

Gérő Tiborné
jegyzőkönyv hitelesítő

Madách Imre út 10 Társasház

Célbefizetés tervezet

A Társasház elektromos hálózatának felújításához

az össz befizetés 16.000.000 Ft, a táblázatban látható az Ön ingatlanja után fizetendő kötelezettség

Alb.	Név	Em.ajtó	nm	Célbefizetés (7.220 Ft/nm)
1	Bajdor József, Bamép Kft	Pince	140	1 010 800 HUF
2	Önkormányzat	Pince	97	700 340 HUF
3	Önkormányzat	Pince	68	490 960 HUF
4	Dr.Tömösváry Zoltán	FS/IRODA	104	750 880 HUF
5	NDT INVEST Kft	FS/IRODA	153	1 104 660 HUF
6	Önkormányzat	FS/Gal.	60	433 200 HUF
7	Németh József, Frenk Kft	FS/001	12	86 640 HUF
8	Vékony István	FE/IRO	101	729 220 HUF
9	Csók Magda, Bónusz János	FE/001	39	281 580 HUF
10	Forgács Julianna Dr.	01/001	65	469 300 HUF
11	Csáky Dorottya	01/002	38	274 360 HUF
12	Liu Fang	01/003	40	288 800 HUF
13	Gyenes Lajos	01/004	78	563 160 HUF
14	SILMAX Kft	02/001	99	714 780 HUF
15	Mészáros István Gyula	02/002	40	288 800 HUF
16	Fidy Lajos	02/003	82	592 040 HUF
17	Major Klára	03/001	99	714 780 HUF
18	Ke Jinling	03/002	39	281 580 HUF
19	Herczog Júlia, Létay István	03/003	82	592 040 HUF
20	Jeszenszky András	04/001	99	714 780 HUF
21	dr. Schuiling Eszter	04/002	39	281 580 HUF
22	dr.Szakács Katalin, dr. Szabó Boldizsár	04/003	82	592 040 HUF
23	Forgács Nóra Dr.	05/001	100	722 000 HUF
24	Szabó Ignácné	05/002	40	288 800 HUF
25	Szabó Ignácné	05/003	82	592 040 HUF
26	Vidák Krisztina	06/01B	60	433 200 HUF
27	Kiss Vincéné	06/01A	37	267 140 HUF
28	Gerő Mónika	06/002	39	281 580 HUF
29	Gerő Tibor	06/003	82	592 040 HUF
30	Kisling Judit Dr.	07/001	45	324 900 HUF
31	Fejes Péter	07/002	33	238 260 HUF
32	Kisling Judit Dr.	07/003	42	303 240 HUF

Összesen: **15 999 520 HUF**

BETIKSZ TEAM KFT.
1075 Budapest, Károly krt. 25.
Adószám: 22774059-2-42



TÉNYLEÍRÁS - SZAKVÉLEMÉNY

1075. Budapest, Madách Imre út 11. alatti társasház méretlen elektromos hálózata

T. Bányai Erzsébet

A társasház méretlen elektromos hálózata elhasználódott, kiöregedett és nem a jelenlegi teljesítményekre lett tervezve ezért melegszik a vezetékhálózat. A méretlen elektromos hálózaton a kötések égettek és melegszenek, a vezetékhálózat túlbiztosított. A méretlen elektromos hálózat a villanyóra helyiségekben több helyen kábelcsatornába lett szerelve ami nem szabványos, továbbá a vezetékek gyenge szigetelése megsérülhet, ami baleset veszélyes és áramütést okozhat.

A méretlen elektromos hálózat felújítását haladéktalanul el kell végezni.

Szerencsére a Társasház közös képviselője még a 2021-09-31-ei szabvány változása előtt elkészítette az elektromos hálózat tervét, ami miatt a régi szabvány szerinti olcsóbb villanyóra mérőhelyekkel lett megtervezve és az elektromos szolgáltató által elfogadva, így olcsóbb a felújítás. Továbbá a villanyóra szekrényekbe az újfajta mérőhelyek nem férnek be, így azok felét a lakásokba kellene áthelyezni, ami jelentős többletköltséggel és a lakásokba nagyobb vésési munkákkal járna, ami után a lakások helyreállítása igen költséges lenne.

Ezen tények birtokában az elektromos felújítást mielőbb a jelenlegi tervek alapján kell elkészíteni. Jelen helyzetben az alapanyagok jelentős drágulnak ami miatt a munkálatok késlekedése jelentős drágulással jár.

A méretlen elektromos hálózat felújításával egy időben kell a gyengeáramú (lépcsőház világítás, telefon, kaputelefon, kábel TV) hálózat csőhálózatát kialakítani mert az később többszörös költséggel lehet csak kiépíteni.

A jelenlegi főelosztó felújítása nem az akkori szabványnak megfelelően készült el így annak felújítása is szükséges, de ezt már egy másik ütemben is el lehet végezni az új szabványnak megfelelően.

Budapest, 2022-03-03

Gácsi Attila
Bifon Kft