

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: a 1077 Budapest Rottenbiller utca 38. számú társasház 2023. február 6-án megtartott éves elszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak: 17.00 órára összehívott időpontra a tulajdonosok 5186,5 /10.000 tulajdoni hányada jelent meg.

Felvéve: A Bree Szolgáltató Kft, közös képviselő (1078 Budapest Cserhát utca 3.) irodájában

Tárgy: A Budapest, VII. Rottenbiller utca 38. számú Társasház Meghívó Szerinti Napirendi pontokra meghirdetett éves elszámoló közgyűlése.

A közös képviselet nevében Horváthné Kiss Brigitta üdvözlí a megjelent tulajdonosokat és a meghívottként jelen lévő Kner János építésügyi szakértő urat.

Megállapítja, hogy a 17.00- ra meghirdetett közgyűlés határozatképes.

2023. február 6 - án 17.00 órakor megnyitja a közgyűlést

Napirendi pont:

- 1.)
 - a.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása
 - b.) Hitelesítők megválasztása
 - c.) Napirendi pontok elfogadása
- 2.) 1077 Budapest Rottenbiller utca 38. I/1 ingatlan felújítása közben feltárt födémkárosodással kapcsolatos Tartószerkezeti szakértői vélemény megbeszélése. Kivitelezési technológiák ismertetése, kiválasztása. Határozathozatal.
- 3.) 1077 Budapest 1077 Rottenbiller utca 38. I/1. számú ingatlan födém felújítási munkájának költsége, kivitelező kiválasztása, finanszírozásának módja. Célbefizetés vagy banki hitelfelvétel megbeszélése. döntés. Határozathozatal.
- 4.) Vételi szándéknyilatkozat ismertetése, megbeszélése. (melléklet szerint) Határozathozatal.
- 5.) 2022. évi elszámolás. Rezsicsökkentésből adódó megtakarítás ismertetése. Határozathozatal.
- 6.) 2023. évi költségterv. Határozathozatal
- 7.) Számvizsgáló bizottsági tagok megválasztása, költözések miatt. Határozathozatal

ATD Q1 8

1.) a-b Napirendi pont: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztás jegyzőkönyvvezető megválasztása. Határozathozatal.

1/2023. (2023. február 6.) sz. Határozat

A közgyűlés a megjelenők közül megválasztja a közgyűlés levezető elnökét, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjét és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostársat az alábbiak személyében.

Levezető elnöknek:	Horváthné Kiss Brigitta	Közös képviselő
Jegyzőkönyv vezetőnek:	Horváthné Kiss Brigitta	Közös képviselő

(Igen 5156,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Fakan Gabriella és Hattinger Tamás tulajdonosokat választják meg.

(Igen 5156,5/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

1.) c. Napirendi pont: A napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

2/2023. (2023. február 6.) sz. Határozat

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontok tartalmát és tárgyalási sorrendjét elfogadja.

(Igen 5156,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

A közgyűlésre megérkezett Jankovics Vera (Passat Kft képviselőjében), így a jelenlévő tulajdoni hányad 5938,5 th -ra módosul.

2.) Napirendi pont: 1077 Budapest Rottenbiller utca 38. I/1 ingatlan felújítása közben feltárt födémkárosodással kapcsolatos Tartószerkezeti szakértői vélemény megbeszélése. Kivitelezési technológiák ismertetése, kiválasztása. Határozathozatal.

Levezető elnök elmondja, hogy a 2022. december 13-i közgyűlésen, a födém megerősítési munkáról tárgyalt a közösség. A faanyag védelmi szakértő jelentés azóta elkészült és a meghívó mellékleteként a tulajdonosok kezébe kapták.

H.Kiss Brigitta átadja a szót, Hattinger Tamás tulajdonosnak, a tájékoztatja a jelenlévőket az alábbiakról;

A technológiai megoldás, mely a két alsó ingatlant is érinti, módosulhat az alábbiak szerint: A korábbi javaslatokkal megegyezően egy vendégfödém lesz kialakítva az első emelet 1. számú lakásában. A vendégfödém HEA 100 acélgerendákból lesz kialakítva, melyek 50 cm-re vannak egymástól elhelyezve. A két érintett alsó lakás károsodott mennyezeti fa födémé fel lesz kötve az acélgerendás vendégfödémhez. A Camelia lakása feletti részt felső felkötéssel meg lehet oldani, (itt fa födém gerendái kevésbé károsodtak, ezért csavarozással megoldható a felkötés) így a lakásban semmilyen munkavégzést nem kell végezni és nem is látható semmi. Sajnos a Fakan Úr lakása feletti gerendák sokkal rosszabb állapotban vannak, ezért itt az alsó felkötési megoldást lehet alkalmazni. Ez a megoldást a vendégfödém kialakítása után bármikor elvégezhető az alsó lakásból. Ez természetesen munkavégzéssel jár és az alsó lakás mennyezetén az utcai főfallal párhuzamosan két acél 'U' szelvény lesz látható.

A vendég födém telepítésére az alábbi 3 költségvetés érkezett a közös képviselőtől felé;

- Kun Tamás vállalkozó : 900.000 munkadíj + 1.766.000 = 2.666.000,-
- CSTK-General Kft: 4.144.423,-
- SZÍRBAU 2009 Kft: 4.037.013,-

Kun Tamás ÁFA mentes, így a vállalási ára a legkedvezőbb.

Kner János építésügyi szakértő javasolja referenciák bekérését. Javasolja a kapcsolatfelvételt Kun Tamás vállalkozóval, hogy már elkészült födém megerősítési munkáját megismerhessük. Jelenleg nincs információnk, hogy eddig hol csinált hasonló munkát. A födém megerősítése szakértelmet és gyakorlatot igényel, ezért javasolja az előzetes tájékozódást még a szerződéskötés előtt. Amennyiben sikerül a vállalkozóval beszélnie, azonnal tájékoztatja a közös képviselőt.

3/2023. (2023. február 6.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a beérkezett ajánlatok közül, Kun Tamás vállalkozó 2.666.000, - összegű árajánlat fogadja el. A kivitelezővel a szerződéskötésre felhatalmazza H. Kiss Brigitta közös képviselőt. A munkálatok ellenőrzésére és leigazolására, műszaki átadás-átvételére statikust vagy műszaki ellenőrt bíz meg közös képviselő.

(Igen 5938,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

3.) Napirendi pont: 1077 Budapest Rottenbiller utca 38. I/1. számú ingatlan födém felújítási munkájának költsége, kivitelező kiválasztása, finanszírozásának módja. Célbefizetés vagy banki hitelfelvétel megbeszélése. döntés. Határozathozatal.

H. Kiss Brigitta elmondja, hogy a födémmegerősítési munkára a Társasháznak nincs meg az anyagi háttere. A költségekre vagy banki hitelt tud felvenni a közösség vagy célbefizetéssel biztosítják a tulajdonosok az anyagi forrást. A banki hitel számítását a 2.666.750, - Ft összegre, 266.750, - Ft önerővel kell rendelkeznie a Társasháznak és a fennmaradó 2.399.000, - Ft a hitel összege, melyre 5 év (60 hónap) fizetési kötelezettség keletkezne. Társasházi szinten: 56.000,- /hó, míg tulajdonosi szinten: 95,- /m2/hó összeggel.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosokat a célbefizetés összegéről tájékoztatja közös képviselő, az alábbiak szerint. A munka és anyagdíj, 2.666.750, -, míg a szakvélemények, ami szinten váratlan kiadása a társasháznak 381.000, -

Összesen: 3.047.750, - Ft A célbefizetés összege 3.000.000, - Ft visszaosztva az „összes négyzetméterrel, mely $589\text{m}^2 = 3.000.000/589 = 5.093 \text{ Ft/m}^2$ egyszeri befizetés.

A napirendi pontban az alábbiak szerint dönt a közgyűlés;

4 /2023. (2023. február 6.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy 1077 Rottenbiller utca 38. I/1. számú ingatlan **födém felújítási munkájának költségére és a munkálatokhoz kapcsolódó szakvélemények kifizetésére a 3.000.000, - Ft összegű keretet célbefizetésből biztosítják a tulajdonosok, az alábbi számítása alapján;**

3.000.000, - / 589 m² = 5.093, - Ft * ingatlan m² egyszeri befizetéssel.

A célbefizetés teljesítését 2023. február 20-ig kell befizetni a Társasház 11707024-20364197 számú üzemeltetési számlájára.

(Igen 5938,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

4.) Napirendi pont: Vételi szándéknyilatkozat ismertetése, megbeszélése. (melléklet szerint) Határozathozatal.

Hattinger Tamás tulajdonos elmondja, hogy a nagy épület padlásterét szeretné megvásárolni, oly módon, hogy a padlásfödém, a légtér és a tető teljes fedése (héjazata) is kikerülne az osztatlan közös tulajdonból. Azon szerkezeti elemek a kialakítandó külön ingatlanrészekhez tartoznának amennyiben az adás-vétel megtörténne. A területen a tervek szerint 3-4 ingatlan kerülne kialakításra. A tető héjazaton napelemek panelek kerülnének telepítésre és az udvarból lift kialakítás is szerepel a tervek közt. A vételi szándéknyilatkozatot a közgyűlési meghívóhoz mellékelten megkapták a tulajdonosok. Az értékesítéskor nem csak a vételárát, hanem a felújítás költségét is érdemes beleszámolni hiszen ezen költség abban az esetben már nem a Társasház terhelne.

Elhangzik, hogy az Alapító Okiratban XXXVIII. számmal (bruttó 189,65 m²) valamint XXXIX számmal (bruttó 18,65m²) jelölt osztatlan közös tulajdonról van szó.

Az ajánlott ellenérték 15 millió Forint.

Fontos tájékoztatás, hogy a teljes tetősík felújítását mindenképpen be kell tervezni, hiszen sok helyen ázik a tető ingatlan és rossz, elavult a tető állapota.

A távolmaradt tulajdonosok véleménye és eddig nem tisztázott kérdések megbeszélése miatt a napirendben érdemi határozat nem születik, azonban az első visszajelzések szerint a közösség nem elutasító az eladás tárgyában.

5.) Napirendi pont: 2022. évi elszámolás. Rezsicsökkentésből adódó megtakarítás ismertetése. Határozathozatal.

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési meghívó mellékleteként a kiadási és bevételi tételek feltüntetésével egy táblázatot és a szöveges beszámolót is megkapták a tulajdonosok.

A 2022 évre tervezett munkák elkészültek. A I/1 számú ingatlan mennyezet és padlás szint közötti födémmegerősítési munka önerőből, valamint a tető utcai szakasz attika szigetelése önerő + pályázati forrásból valósult meg.

5 /2023. (2023. február 6.) sz. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a 2022. évi elszámolást elfogadja. A 2022. évi rezsicsökkentésből adódó megtakarítást, kéri a közösség közös megtakarításként kezelni.

(Igen 4340,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 1742 /10.000 th.)

6.) Napirendi pont: 2023. évi költségterv. Határozathozatal

6/2023. (2023.február 6.) sz. Határozat

A közgyűlés a 2023. évi költségtervet elfogadja

A 2023. tervezett elfogadott költségvetés értelmében a hitelesített vízórával rendelkező ingatlanokra vonatkozóan a közös költségelőírányzat 2023.január 1-től kezdődően az alábbi összegre változik:

Hitelesített vízórával rendelkező ingatlanokra vonatkozóan: 250,- Ft/m²/hó

Hitelesített vízórával nem rendelkező ingatlanokra vonatkozóan a közös költségelőírányzat 250,- + 95,- = 345,- /m²/hó összegű

(Igen 5938,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

7.) Napirendi pont: Számvizsgáló bizottsági tagok megválasztása, költözések miatt. Határozathozatal

a háromtagú számvizsgáló bizottságból, ketten elköltöztek a múlt évben, így aktuális új tagok megválasztása.

7/2023. (2023.február 6.) sz. Határozat

A Társasház számvizsgáló bizottsága kiegészül, így Balogh Veronika mellett Hattinger Tamás és Jankovics Vera lettek az új bizottsági tagok.


(Igen 5938,5 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th.)

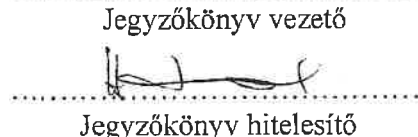
A levezető elnök megköszöni a részvételt, és 18.20 -kor bezárta a közgyűlést.


Levezető elnök


Jegyzőkönyv hitelesítő

K.M.F.


Jegyzőkönyv vezető


Jegyzőkönyv hitelesítő

címhsz	cím	címajto	Név	Ter	
			Társasház: 1077 Budapest, 7 Rottenbiller utca 38.		
38.	Alag		Önkormányzat / Raktár	28	142 604
38.	Alag	Raktár		13	66 209
38.	Alag	Üzlet		31	157 883
38.	Fsz	3.		12,5	63 663
38.	Fsz	4.		42	213 906
38.	fsz	4/a		33	168 069
38.	Fsz	6.		60	305 580
38.	1.	1.		131	667 183
38.	1.	2.		86	437 998
38.	Mfsz	2.		103	524 579
38.	Mfsz	2/a		37	188 441
38.	Mfsz	3.		12,5	63 663
					2 999 777