

Jegyzőkönyv

Készült: 1078 Budapest, **Marek J. u. 37.** Társasház közgyűlésén, melyet a 1078 Budapest Murányi utca 24. szám alatt a Flamingó Kft. közös képviseleti irodájában tartunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 16:45 órakor a tulajdonosok 43,23 %-ban, 4323/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:00- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 5480/10 000 th, azaz a 54,80%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők: Közös Képviselet részéről: Bogár Anikó, Pados Katalin
 Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

A megismételten közgyűlésen jelen vannak: 5480/10000Th.

Emelet	Ajtó	Tulajdonos neve	Th	Jelen vannak
2	db	Erzsébetváros Önkormányzat (Tálos Istvánné)	801	801
1	1		571	később érkezett
1	3/A		168	168
1	6		549	549
2	1		586	586
2	2		289	289
2	4		310	310
2	6		565	565
3	1		591	591
3	2		289	289
3	4		308	308
3	6/A		364	364
fszt	4		147	147
fszt	7		513	513

10000 5480


1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

Jelen vannak: 5480 /10 000 th

1/2023. (11.21.) sz. Határozat

A közgyűlés 5480/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Szélesi Anna és Győri Ferenc tulajdonostársakat.


 Levezető elnök


 jegyzőkönyv vezető


 hitelesítő


 hitelesítő

Bogár Anikó: A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük, ha azt a hozzászóló kéri.

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők). Határozathozatal.
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.
3. Statikai szakvélemény alapján balesetveszélyes erkélyek állapotának tárgyalása. Célbefizetés megbeszélése. Határozathozatal.

Jelen vannak: 5480 /10 000 th

2/2023. (11.21.) sz. Határozat:

A közgyűlés 5480/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3. Statikai szakvélemény alapján balesetveszélyes erkélyek aládúcolása, kérelem az Önkormányzat részére kamatmentes kölcsön támogatás érdekében. Határozathozatal.

Bogár Anikó: A közgyűlési meghívó mellékleteként megküldjük a tulajdonosok részére a statikai szakvéleményt, melyben az esetleges élet és balesetveszély elhárítása miatt azonnali aládúcolást rendelt el a statikus. A dúcolásra az ajánlatokat haladéktalanul bekértük

Bogár Anikó: A statikai szakvéleményből kiderül, hogy az erkélyek bármikor leomolhatnak, nem biztonságos alatta állni sem. A dúcolásra kétfajta ajánlatot kaptunk. Az olcsóbb ajánlat kb 3.600.000.- Forint, ami csak dúcolásra vonatkozik, de arról nem lehet felújítási munkát végezni csak a veszélyelhárítás oldható meg. A másik ajánlat közel 5.000.000.-Ft, ez egy olyan nehéz állványzat, amiről már elvégezhető a felújítás az árajánlatot adó cég abban az esetben állványozza fel az erkélyeket, ha a felújítást is ő végzi, nem kívánja más cégnek bérbeadni a saját állványát.

dr. Pallagi Attila: Hoztam 3 céget, kérünk szépen ajánlatokat tőlük is. Több száz ház van a kerületben. Nálunk látszik úgy, hogy le fog szakadni az erkély, mert amikor a párkány lehullott, leverték a vakolatot, miatt látszik úgy, hogy életveszélyes. Az utcán levő többi erkély is hasonló állapotban van. A Marek 42-ben nagyon jól megoldották az erkély alátámasztást, egy vas tartó konzolt raktak alá. A kerületben majdnem az összes erkély ázik, csak nálunk leverték a vakolatot. Ezt le lehet zárni vízzáró vakolattal, biztos van más megoldás is. Két erkélyt néztek meg, ez nem generális felmérés szerintem.

17:12 megérkezett a l.em/1. szám alatti lakás tulajdonosa, így a közgyűlésen résztvevő tulajdonosok tulajdoni hányada **6051/10000Th.-ra** változott.

Tulajdonos: nálam volt a statikus, a perem szerkezet, aminek 12 cm-nek kell lennie az csak 2 cm. Ezt a salak betont az 1910-es években készítették, nem bírja az időjárást, ez oldódik. Mindegy, hogy melyik erkélyt nézték meg.

Tulajdonos: miután a statikus megnézte, muszáj vele foglalkozni.

Dr. Pallagi Attila: a 3 kivitelezőt lehet, hogy érdekli a tetőtér értékesítés.

Bogár Anikó: kíváncsiságból kérdezem, hogy ki az, aki nem támogatja a tetőtér beépítést?


Levezető elnök


jegyzőkönyv vezető


hitelesítő


hitelesítő



Jelen levők mindegyike elvben támogatják, ha ez műszakilag lehetséges.

Bogár Anikó: Térjünk vissza az állványzat megvitatására, melyiket rendeljük meg.

Tulajdonos: hosszabb távra biztonságra törekedjünk.

Bogár Anikó: Kértünk segítséget az önkormányzattól, hallgassák meg Devosa Gábor tájékoztatóját.

Devosa Gábor: gyors visszatérítendő kamatmentes támogatásra azért van szükség, mert a pályázatokat lezárták szeptember 15-én. Vis major helyzetben tudunk adni támogatást. Ezt kb. 4 év alatt kell visszafizetni. Ez nem megterhelő a lakóknak, hiszen kamatmentes kölcsön. Idén kb. 1 milliárd forint adható támogatás volt, ebből nagy része energetikai pályázat. Az élet azt hozta, hogy nem használták ki, mert sokkal égetőbb problémák vannak. Kb 2 pályázat érkezett, így volt pénz átcsoportosítani a felújítási pályázatokra. Kb 700-800 millió ment ki. Jövőre is lesz pályázat, a költségvetést jövő év februárig egyeztetjük. Senki nem tudja, hogy hogyan lesz összerakva, mekkora keretösszeggel. Remélhetőleg hosszabb kölcsön törlesztési időszakkal. Ez a kb. 5 millió forint elméletileg az önök rendelkezésére áll, mert életveszély elhárításáról van szó. Holnap délután találkozunk a Polgármesterrel és Bogár Anikóval emiatt. Ha ehhez szeretnének ajánlatot bekérni, december végétől átmeneti költségvetés lesz, a keret továbbra is rendelkezésre fog állni. Záros határidőn belül meg kell hozni a határozatot, hogy a pénz még átutalható legyen. Március 15-től biztos lehet majd pályázni. Hírlevélben mindig tájékoztatjuk a lakókat. Bizottság dönt róla, kb. 2 hetente van bizottsági döntés viszonylag gyors az ügymenet. Most egyetlen egy pályázat él, a szénmonoxid pályázatunk.

Tulajdonos: a 3,6 milliós ajánlat mindennek megfelel. Egyik kivitelező sem hajlandó bérbe adni a saját állványzatát. Fogadjuk el a 3,6 milliós ajánlatot, rendeljük meg.

Dr. Pallagi Attila: ha egy másik cég elhossa a saját statikusát, megnézi és lehet, hogy azt mondja, hogy máshogy is megoldható.

Szélesi Anna: 3,6 millióból, ha utána állványozni kell, akkor az egy kidobott pénz. Mi lenne, ha olyan ajánlat lenne elfogadva, amiről felújítható az erkély.

Dr. Pallagi Attila: ne legyen ablakon kidobott pénz semmi. Egy másik kivitelező is nézze meg hogyan milyen módszerrel tudja megoldani.

Tulajdonos: a veszélyelhárítást mindenképpen meg kell oldani!

Bogár Anikó: Azt is tudni kell, hogy az állványzatnak karbantartási költsége van. Fél évente ellenőrizni kell a dúcolást, dúcnaplót vezetnek, ennek külön díja van.

Győri Ferenc: a körfolyosó is salakbeton?

Bogár Anikó: nem tudom sajnos erre vonatkozó információnk nincs.

Tulajdonos: lehet, hogy megérné a háznak állványzatot venni

Bogár Anikó: nem javaslom, az állványzatot megvenni, ha a későbbiekben bérbe adja a ház, vállalni kell a felelősséget a szakszerű összeszerelésért.

Tulajdonos: a faanyag a ház tulajdona lesz később értékesíteni lehetne.

Tulajdonos: időben meddig csinálja meg egy kivitelező

Bogár Anikó: Ha eldöntötték melyik megoldást választják értesítem őket és napokon belül el tudják kezdeni a munkát.

Szélesi Anna: A 3,6 milliót kidobott pénznek tartom. El kell fogadni, hogy ez a ház utolsó stádiumban van, nincs megtakarításunk, a közös költség az egekben. Sose fogjuk magunkat utolérni. Jó lenne találni egy kivitelezőt gyorsan, aki most kirakja az állványát is és az ő munkáját fogadjuk el.

Bogár Anikó: Egy állvány havonta többszázezer forintos költséget jelent, így senki nem szokta ingyen oda adni, mert ha valakinek van, akkor arról dolgozik és nem kell bérbe vennie mástól.

Dr. Pallagi Attila: ha más lesz a kivitelező, elviszik az állványzatot emiatt csapda helyzetben vagyunk.

Szélesi Anna: nem akarom több évig az állványzatot nézni. A tető is ránk dől.

Dr. Pallaginé Kovács Éva: nincs más megoldás, mint a tetőtér beépítés.


Levezető elnök


jegyzőkönyv vezető


hitelesítő


hitelesítő

Tulajdonos: 23 millió az csak az erkélyek felújítási a mostani áron. Ha elvégezték a teljes homlokzat felújítását az milyen költség?

Bogár Anikó: nagyjából 30 millió. 350.- Ft/m² közös költség nem magas sajnos. Kevés a ház megtakarítása egy ekkora háznak nem 3 millió megtakarításának kellene lennie. Akármelyik kivitelezőt választják nem adják oda éveig az állványt. Szavazzunk melyik megoldást fogadjuk el és kérjük az önkormányzati támogatást. Az ideai pályázatokat már lezárták. Devosa Gábor a Polgármesternél egyeztetett és elérte, hogy kb. az aládúcolás összegére kamatmentes kölcsönt folyósítsanak. Ennek érdekében, ezért közgyűlési határozatban meg kell erősíteni a kérelmet a társasház részéről. Az önkormányzattal kötött szerződést követően utalják a pénzt, ennek átfutása kb. 30-60 nap.

Jelen vannak: 6051/10 000 th

3/2023. (11.21.) sz. Határozat:

A közgyűlés 6051/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy tudomásul veszi a veszélyhelyzet miatti azonnali aládúcolást, melynek költsége maximum 3.600.000.-Ft.

Jelen vannak: 6051 /10 000 th

4/2023. (11.21.) sz. Határozat:

A Budapest VII. kerület Marek József utca 37. szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház közgyűlés e) 6051 /10 000 th igen, 0 /10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodás szavazati aránnyal kéri a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát, hogy támogassa veszélyelhárítás és állványozási költségekkel kamatmentes támogatásban a társasházat a balesetveszélyes erkélyek azonnali aládúcolásában. A társasház kérelmének indoklása: a jelenlegi leromlott műszaki állapot, valamint a társasház korlátozott anyagi helyzete, illetve az élet és balesetveszély.

Bogár Anikó: Több ajánlatot kértünk be az erkélyekre. Az első érkezett ajánlat 23 millió forint. A javítás kivitelezéséhez több lehetőséget tud igénybe venni a társasház.

1. OTP Bank hitel.

2. Pályázat (ez mindenképpen alap megoldás). Sajnos az elmúlt évek tapasztalatai, hogy maximum 3-4 millió forint a várható támogatás, melyet részben vagy egészben vissza kell majd fizetni.

Rendelkezésre álló pénzeszközök:

Üzemeltetési számlán: 3.412.161.- Ft

Idén nem javasolt hitelfelvételben gondolkodni, mert jelentős a kamat, jövőre jobbak lesznek a viszonyok. A hitelhez szükséges a legalább 10% önerő és hogy ne legyen nagyobb tartozó a társasházban. A hitelfelvétel pénzügyi finanszírozásáról a következő közgyűlésen tud dönteni a társasház, az adatok bekérése folyamatban van.

Javasoljuk megtakarításként / önerőként legalább 5.000.000.-Ft összegű célbefizetés megszavazását, melyet a tulajdonosoknak és önerőként is feltud használni egy esetleges pályázathoz.

Tájékoztatásként mellékletben csatolunk egy számítást a célbefizetés ügyében, ha 5.000.000 Ft célbefizetéssel számolunk (akár egy összegben, akár hónapokban)

5.000.000 Ft célbefizetést nézve, 2126 m²-rel számolva a célbefizetés összege 2352 Ft / m², melyet több hónapra el lehet osztani.

Devosa Gábor: a vismajor helyzet miatti önkormányzati támogatást igazítani kell az idei évi pályázathoz aktualizáljuk. Általában ekkora összegnél 4 éves futamidőre adnak.

Tulajdonos: a pályázatig meg kellene, hogy legyen az önerő. A február 28-at lenne jó megcélózni.


Levezető elnök


jegyzőkönyv vezető


hitelesítő


hitelesítő

Bogár Anikó: a pályázathoz kell az önerő, ami azt jelenti, hogy ha 20 milliós a munka, 3 milliót lehet nyerni, akkor 17 millióval rendelkezünk kell. Javaslom az 5.000.000.-Ft célbefizetés elfogadását és a következő közgyűlésen dönthetünk további célbefizetés elfogadásáról. Március elején új közgyűlést tartunk és addigra meglátjuk a kapott ajánlatokat és annak fényében még lesz idő a hitelre vagy újabb célbefizetésre.

A napirendi pontnál az önkormányzat nem szavaz -801/10 000 th

Jelen vannak: 5250 /10 000 th

5/2023. (11.21.) sz. Határozat:

A Budapest VII. kerület Marek József utca 37. szám alatti társasház a továbbiakban: társasház közgyűlés 5250/10 000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással szavazati aránnyal úgy dönt, hogy célbefizetést rendel el a 6 db erkély felújítására, mely önerőként szolgálna pályázathoz és /vagy hitelhez. A célbefizetés összege 5.000.000.-Ft, azaz 2.352.-Ft/m². A célbefizetés határideje 2024. február 28. Következő közgyűlés márciusban.

Napirenden kívül:

- felső tetőrésznél le van szakadva az ereszdeszka vissza lehet szerelni. Nagy rés van rajta (3/6/A).
- Bogár Anikó: megerősítő rész kellhet a sarok részre megnézzetjük
- nincsen zászló kirakva.
 - nincs takarítás, az új takarító felháborító, nagyon mohás az udvar, lépcsőház is nagyon koszos, a körfolyosók rendszeres takarítását is megszavaztuk Csomor Zoltán utolsó közgyűlésén és az új takarító, már ezekkel a feltételekkel lett megválasztva, viszont nem takarítja azóta sem! korábban takarította a folyosókat is benne volt a szerződésében

Felírjuk a problémákat szólunk a takarítónak és ha nem változik akkor tudunk váltani.

18.20 órakor a közgyűlés véget ért.


Levezető elnök
jegyzőkönyv vezető
hitelesítő
hitelesítő