

Jegyzőkönyv

Készült: 2024. március 06-án a 1071 Budapest, Rottenbiller u. 47. sz. Társasház közgyűlésén, melyet a a BSMUSIC Recording helyiségében tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:45 órakor a tulajdonosok 75,13%-ban, 7513 /10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőtől: Bogár Anikó
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Név	Emelet	Ajtó	Th	Jelen vannak
Erzsébetvárosi Önkormányzat (meghatalmazott: Kubinyiné Iglai Gabriella)	1.	12.	317	317
			553	553
	1.	14.	99	később érkezett
	2.	15.	227	227
	2.	17.	326	326
	3.	22a	137	137
	3.	23.	283	283
	3.	24.	137	137
	3.	25.	180	180
	Fszt		274	274
	pince		721	721
	pince		4358	4358
				7513

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

Jelen vannak: 7513/10 000 th

1/2024. 03.06.sz. Határozat


A közgyűlés 7513/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Cseh Attila és Lipták Péter tulajdonostársakat.

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

Meghirdetett napirendi pontok:

- A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)**
- Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása**


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

3. 2023. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása.
5. Szálláshely szolgáltatás
6. Elővásárlási jog

Jelen vannak: 7513/10 000 th

2/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7513/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3.2023. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: A közüzemi díjaknál a 2022. november és 2023. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszédés van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelése kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

Elég sok volt a váratlan kiadás, így a tervezett összeget sajnos megközelítettük.

2023-ban beadtuk az ereszdeszka felújítás ügyében a pályázatot, melyet 2024-ben tudunk megvalósítani. Erre 2.300.000 Ft támogatást nyertünk, amely 2024-ben érkezik. Ezt 24 hónap alatt kell visszafizetni.

Havi 42.280 Ft- megtakarítást vezet a társasház felújítási alap képzés címen az OTP-s megtakarítási bankszámlára.

A társasház fizeti az OTP-kölcsön törlesztését 2022.11.01.-től 2027.11.30.-ig még. Ez tartalmaz tőkét és kamatot, ez éves szinten 1.264.883 Ft kiadást jelentett a társasháznak.

Ezekon felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselet, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

Évente több alkalommal igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mailes megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem nagyon jó. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2023-ban.

A 2023. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 938.960 Ft. Ezzel szemben 723.885 Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vizórás lakóknak jóváírás jár a csatolt táblázat alapján. A jóváírás az érintett tulajdonosok egyéni társasházi folyószámláján fog megjelenni, tehát nem kerül ténylegesen visszautalásra. A következő havi közös költség befizetést érdemes a jóváírt összeggel csökkentve teljesíteni.


Érkezett: 1/14, így a jelen levők tulajdoni hányada 7612/10000 th-ra emelkedett.

Jelen vannak: 7612/10 000 th

3/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7612/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a 2023. évi vízdíj elszámolást. Jóváírás esetén a jóváírás napja a közgyűlés napja.

A társasház számvizsgáló bizottsága átnézte a banki kimutatásokat, számlákat, az elkészített elszámolást, költségvetést átnézte, az általuk jelezett módosításokat, hibákat javítottuk.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

Jelen vannak: 7612/10 000 th

4/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7612/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2023. évről szóló beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.2024. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Új fundamenta számla nyitása. Felújítási alap felhasználása

Bogár Anikó: A 2024. évi költségvetést a 2023 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2024-ben még várható javításokkal.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

Utcai homlokzat veszélytelenítése és az ereszdeszkák lambériázása. Az utcáról látható, hogy több repedés is van a homlokzaton. Ezeket nem tudom milyen régi. Csak akkor javasolt vele foglalkozni, ha tovább reped, vagy potyog. Az ereszdeszkánál látható, hogy a homlokzat bal oldalán egy része hiányzik is. A kivitelezés költsége kb. 2.000.000 Ft.

Lépcsőház felújítása és postaláda csere: az első kapott ajánlat a lépcsőház lábazat felújításra 1.642.850 Ft, mert sajnos nem lehet javítani, csak teljesen felújítani a repedezett olajlábazatot. Az ajánlat tartalmazza 110 m2 olajlábazat maratását és égetését, mélyalapozást, glettelést, két réteg festést, 28 db postaláda le- és felszerelését.

Azóta érkezett még egy ajánlat: ez 1.359.835 Ft. Tartalmazza a takarást, postaládák bontását, felszerelését, 107 m2 régi olajlábazat lemaratását, majd alapozást mélyalapozóval, glettelést, diszeperziós festést akril beton és lábazat festékkel.

Sapszon Ágnes: az iskolából jelezték, hogy a velünk határos falnál van egy repedés. Félnék, hogy nehogy lepotyogjon. A fotót elküldöm. Csak az iskolából látszik.

Bogár Anikó: karbantartás keretében intézzük a veszélytelenítést.

Pikó Márta: a ház homlokzata és a tetőtéri részek szerintem fontosabbak a lépcsőháznál. .

Bende Gyöngyi: a lakás értékbecslésénél az merült fel, hogy a külső homlokzat nincs szigetelve.

Lipták Péter: Ez nem hiba, csak állapot

Pikó Márta: Miért van lent sít a pincében? Régen kitakarítottuk. Mérjük fel, hogy mennyi sít van lent.

Bogár Anikó: Ha a társasház felújítja a lépcsőházat, a lépcsőházban korábban elhelyezett postaládák lecserélése is javasolt, mert már nem esztétikusak.

Lipták Péter: vegyük fel a lépcsőház felújítását szerintem.

Cseh Attila: lépcsőházi lámpaburákat és kapcsolókat is jó lenne kicserélni. Ha felújítunk, akkor a 4 db lámpaburát cseréljünk le (3 db a félemeleten + 1 db a postaládáknál) és a 3 db kapcsolót (lehetőleg világító kapcsoló legyen). Ez legyen része a lépcsőház felújításnak.

Lipták Péter: kellene egy új világítás koncepció, mert este folyamatosan égnek a lámpák.

Cseh Attila: Időkapcsolót nemrég beállítottam, szerintem a mostani koncepció megfelelő. Bogár Anikó: szokott lenni led lámpa pályázat is. Egyelőre még nem írták ki, de ígérték.

Lakók: Égőt ki kell cserélni az első félemeleten a lépcsőházban.

Bogár Anikó: ha van gond az izzóval, kérem nekem szóljanak, és jelzem a takarítónak. Az ő feladata az izzó csere.

Lakók: A kaputelefon alatti részt is ki kell javítani. Nagyon csúnya.

Bogár Anikó: ha készül a lépcsőház, akkor lehet egyben csinálni.

Postaláda ügyében az alábbi választják: antracit színben


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő



Bogár Anikó: A közös költség nagyon alacsony, az alap az 300 Ft / m².

Sapszon Ágnes: az első parkolónknál be van omolva a burkolat.

Lipták Péter: fel kell támi, felölteni. Van ott egy fűtőolajos tartály.

Sapszon Ágnes: Megnézem, hátha vannak erről régi fotók.

Cseh Attila: Van ott egy akna nyílás, ahol esetleg bele lehet nézni, hogy mi van benne.

Lipták Péter: állítólag üres.

Ha nem lehet semmit látni az aknán keresztül, akkor be kell kamerázni.

Jelen vannak: 7612/10 000 th

5/2024.03.06.sz. Határozat


A ügy határoz, hogy a Budapest VII. kerület Rottenbiller utca 47. szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház közgyűlés 7612/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 74/2024. (II.06.) számú határozatával elfogadott, 2024. évi Társasház Felújítási Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás), a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a felújítási munka megnevezése lépcsőház felújítása
- Pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt aláhúzni, csak egy pályázati típus jelölhető meg)
rendeltetést gátló / gázkizárt / általános
- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 2.424.625,- Ft azaz kettőmillió-négyszázhuszonnégyezer-hatszázhuszonöt forint;
- a kért támogatás összege: 1.212.000 , - Ft, azaz egymillió-kettőszáztizenkettőezer forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)

A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.

A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

Jelen vannak: 7612/10 000 th

6/2024.03.06.sz. Határozat

A Budapest VII. kerület Rottenbiller utca 47. sz. alatti társasház (továbbiakban: társasház) 7612/10000th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: Bizottság) 123/2024. (III.05.) határozatával elfogadott 2024. évi Társasház Energiahatékonysági és Klímavédelmi Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás)

A társasház a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre, a támogatási szerződés aláírására és az azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt.

A benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

☐ a felújítási munka megnevezése : főlépcsőház világítás felújítási munkái

☐ Pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt bekarikázni, csak egy pályázati típus jelölhető meg)

A pályázati kiírás II. fejezet 2. pontjában felsorolt táblázat a) / b) / c) / d) / e) / f) / g) pontja

☐ az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 173.300,- Ft azaz százhetvenháromezer-háromszáz forint;

☐ a kért támogatás összege: 86.000,- Ft, azaz nyolcvanhatezer forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)

A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.

A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a számlavezető pénzügyintézetnél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességér és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

Jelenlévők: a lépcsőház színe: fehér legyen vagy vajszín.

Bende Gyöngyi: Caparol márkájú vizes zománcfestéket javaslok. Ez mosható. Ebből van szatén fényű és teljesen matt is, lehetne egy világosszürke színű.

Jelenlévők: a meglévő, deszkából készült fekete lábazat maradjon meg, és jelenlegi olajlábazat festék magasságában kerüljön fel egy mosható kültéri festékréteg..

Bogár Anikó: A KSH által az előző évre (2023.) megállapított hivatalos inflációs rátának a mértéke 17,6%.

Az infláció miatt a közös költség vagy felújítási alap emelése is javasolt! Az alap közös költség legalább 300 Ft / m² / hó (volt a tavalyi év folyamán!!) A társasház messze van még ettől sajnos.


Amennyiben minden munkát meg szeretnének valósítani, úgy szükséges a célbefizetés, amit lehet esetleg több részletben is befizetni. Ez döntés kérdése.

Jelen vannak: 7059/10 000 th (Önkormányzat nem szavazott)

7/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7059/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy célbefizetést rendel el az alábbiak szerint a beruházások megvalósítására: **egyszeri 960 Ft/m² összegben, melyet 6 hónap alatt kell maximum megfizetni.** Az egyes részletek: 160 Ft/m²/hónap (6 hónapon át). Fizetési határidők: az első részlet 2024.03.31.-ig, majd minden hónap utolsó napjáig, az utolsó részlet határideje 2024.08.31. Az összeg egy összegben is megfizető, de akkor kérjük, előre fizessenek.

Az önkormányzatnál a rászorulóknak kérhetik az önkormányzat segítségét a célbefizetés teljesítése ügyében.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

Bogár Anikó: Van -e a kiküldött költségvetési terv bármelyik sorával kapcsolatosan egyéb kérdés, felvetés?

Jelen vannak: 7612/10 000 th

8/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7612/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2024. évi költségvetési tervét.

A közgyűlés a közös költséget 2024. szeptember 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 288 Ft / m² / hó

Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül

-víz és csatorna díja: 80 Ft / m² / hó víz- és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

A 2. albetét közös költsége 221 Ft /m²/ hó.

A tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1071 Budapest, Rottenbiller utca 47. sz. társasház tervezett közös költsége 2024. szeptember 1-től, valamint a célbefizetés 2024.03.31.-2024.08.31. közötti időszakra: dokumentum tartalmazza.

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 13 Ft/m²/hó, azaz havi 42.280.-Ft, amely elkülönített kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2024-ben a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra

Bogár Anikó: Minden évben dönteni szoktak a parkolók használati díjáról, illetve arról, hogy ki használhatja. Ez 2023-ban havi 6300 Ft volt. Javasolt lenne legalább 7000 Ft-ra emelni.

Jelen vannak: 7612/10 000 th

9/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7612/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy az udvari parkoló díját 2024. április 1-től 7000 Ft /hó/autóban állapítja meg

A parkoló díját többlethasználati díjként kötelesek megfizetni a közös költséggel együtt!

Jelenleg a BS Music Kft. használhat 3 db-ot, valamint Pikó Márta és Németh Vera.

Bende Gyöngyi: nekünk úgy adta el a lakást a régi tulajdonos, hogy állítólag bent áll a bérlője, és azért vettük meg, mert azt mondta, hogy mi fogunk helyette beállni.

Cseh Attila: A Keringatlan (3. albetét) bérlője (Stúdió General: Győri János) bent áll, engedély nélkül.

Bogár Anikó: A közös képviseletnek nincs egyáltalán kapu távirányítója sem. Kéri a parkolóhellyel már nem rendelkezőket (Keringatlan Kft., Karle István), hogy adják át a náluk lévő távirányítókat a közös képviselet részére. Ezügyben levelet fog küldeni az érintetteknek.


Pikó Márta: Ahova most a Keringatlan áll, az felvonulási terület volt korábban a tűzoltóknak. Utána kell nézni, hogy ez most is így van-e, vagy bérbe adhatjuk-e. Ha nem kell fenntartani, akkor bérbeadható.

Jelen vannak: 7612/10 000 th

10/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7475/10000 th igen, 137/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy az udvaron történő parkolást a következő tulajdonosok részére biztosítja a 2024. sz. határozatban elfogadott díj fizetése ellenében: BS Music Kft. használhat 3 db-ot, valamint Pikó Márta és Németh Vera. Az esetlegesen felszabaduló helyekre vonatkozóan közgyűlési határozattal vagy írásbeli szavazással döntenek a tulajdonostársak.

Amennyiben az udvaron található üres helyet nem kell fenntartani tűzoltósági felvonulási területnek, akkor a társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az így létrejövő parkolóhely használatára szerződést kössön a 2.em.15. új tulajdonosával.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő

5. Szálláshely szolgáltatás

Az Erzsébetvárosi Önkormányzat 2019.01.06.-i rendelete alapján a társasháznak vagy szabályzatban, vagy közgyűlési határozatban szükséges rendelkezni arról, hogy engedélyezi-e a szálláshely szolgáltatást a társasházban. Amennyiben a Szervezeti és Működési szabályzat ezt nem tartalmazza, úgy az Önkormányzat a közgyűlési határozatot is elfogadja.

Jelenlévők kéri a közös képviselőt, hogy a legközelebbi közgyűlésre a mostani határozatnak megfelelően készítse elő a Szervezeti és Működési Szabályzat módosítását.

Jelen vannak: 7612/10 000 th

11/2024. 03.06.sz. Határozat

A közgyűlés 7612/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy megtiltja a szálláshely szolgáltatást / rövid távú bérbeadást. 6. Elővásárlási jog

BS Music: Alapvetően a fszt/26. lakás régóta húzódó, bizonytalan, és némi aggodalomra okot adó tulajdonjogi változásai miatt, valamint a stúdióval közvetlenül határos lakások miatt merült fel az elővásárlási jog bevezetése.

Bogár Anikó: Ehhez alapító okirat módosítás szükséges, a tulajdonosok 100%-ának aláírásával ügyvéd előtt. Továbbá annyi pluszt jelent még, hogy amennyiben valaki el szeretné adni az ingatlanát, a tulajdonosokat meg kell kérdezni, hogy van-e olyan, aki megvásárolná az ajánlott áron. Ha igen, abban az esetben a házban tulajdonnal bírónak kell eladnia.

Pikó Márta: több információra lenne szükségünk ahhoz, hogy tisztában legyünk azzal, hogy ez mit jelent. Mindenkitől be kell-e kérni a lemondó nyilatkozatot, vagy elég egyéb módon értesíteni a többieket?

Bende Gyöngyi egy kúriai álláspontot ismertetett, amely szerint nem okoz akkora plusz terhet a tulajdonosoknak az elővásárlási jog, bár a hivatkozott álláspont társasházi teremgarázzsal kapcsolatos.


Jelen vannak: 7059/10 000 th (Önkormányzat nem szavazott)

12/2024. sz. Határozati javaslat

A közgyűlés 4585/10000 th igen, 1380/10000 th nem, 1094/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy támogatja az elővásárlási jog felvételét az alapító okiratba.

igen szavazatok: 2/15 (227), BS Music (4358), nem szavazatok: 3/23 (283), 3/24 (137), 3/25 (180), 3/22a (137), 2/17 (326), 1/12 (317), tartózkodás: Keringatlan (995), 1/14 (99)

Tájékoztatjuk a közgyűlést és a tulajdonostársakat, hogy az alapító okirat módosításához a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (1) bekezdése szerint az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, így ez a határozat az elfogadottság ellenére sem hajtható végre.


Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő