

Közzgyűlési jegyzőkönyv

Készült 2023-05-18-án 18.00 órakor a **Bp. VII. ker. Alsó erdősor u. 5. sz.** alatti Társasház – határozatképtelenség miatt megismételt -évi rendes közgyűlésén.

Jelen vannak a jelenléti ív szerint:

Személyi tulajdon: 2975/10.000 tulajdoni hányad

Farkas György közös képviselő (Város-Ház FM Kft)

Vock Andrea (Város-Ház FM Kft.)

Boronyák Ágnes (Niron Kft) mérlegképes könyvelő

Farkas György közös képviselő köszönti a megjelenteket, és megállapítja, hogy a közgyűlés – tekintettel a közgyűlés megismételt jellegére- 29,75 % részvételi aránnyal határozatképes.

NAPIRENDI PONTOK:

1. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, határozathozatal.
2. 2022. évi pénzügyi elszámolás beterjesztése, határozathozatal.
 - rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás felhasználásáról határozathozatal.
3. 2023. évi költségvetés megtárgyalása, határozathozatal.
 - közös költség, felújítási alap képzés összegének meghatározása határozathozatal hitelesített vízőrával nem rendelkező ingatlan közös költség összegének meghatározása
 - társasházon végzendő felújítási, karbantartási munkák rangsorolása, határozathozatal
4. Döntéshozatal:
 - a közös elektromos hálózat felújítási munkáinak folytatásáról, elvégzetetéséről. Kivitelező kiválasztása, árajánlat elfogadása.
 - banki hitelfelvételről a felújítási munka finanszírozása érdekében és/vagy döntés az egyszeri önerős befizetésről. Befizetési határidő rögzítése. (hitel kalkuláció mellékelve)
 - közös képviselő tisztségében való megerősítése és új OTP Bankszámla nyitás (hitelfelvétel miatt)
 - közös képviselő lebonnyolítási díjának elfogadásáról
 - műszaki ellenőr megbízásáról
5. Kerületi Önkormányzat társasházi felújítási pályázatán történő részvételtől határozathozatal visszatérítendő kamatmentes támogatás elnyerése érdekében. Pályázati munka tárgyának (közös elektromos hálózat felújítási munkáinak elvégzetetése) meghatározása. Pályázati részvételhez önrész (min. 50 %) biztosításának megtárgyalása. A munka elvégzése esetén műszaki ellenőr megbízásáról határozathozatal.
6. Határozathozatal a társasházi értesítő leveleknek, közgyűlési anyagoknak, közgyűlési határozati értesítőknek a továbbiakban csak elektronikus úton történő megküldéséről. (Postai úton, és postaláda útján, papír alapon a társasházzal kapcsolatos tájékoztatók, értesítők nem kerülnek megküldésre)
7. Egyebek, határozathozatal nélkül.

1. Napirendi pont

Közzgyűlési tisztségviselők megválasztása, határozathozatal.

A határozat meghozatalakor a részvételi arány: 2975/10.000 tulajdoni hányad

1/2023-05-18 sz. Határozat: Egyhangú határozattal: Levezető elnök: Farkas György

Jegyzőkönyvvezető: Vock Andrea

Jegyzőkönyv hitelesítők: Csigás Andrea és Papp Borbála

II. Napirendi pont

2022. évi pénzügyi elszámolás beterjesztése, határozathozatal.

- rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás felhasználásáról határozathozatal.

Farkas György levezető elnök ismerteti a 2022. évi költségeket, és az elszámolással kapcsolatban beszámol a kimutatott különböző költségekről. Elmondja, hogy a 2022. évről a Társasházra vonatkozó pénzügyi elszámolást a tulajdonosok a meghívó mellékleteként megkapták. Hozzáteszi továbbá, hogy kiosztásra került az összes tulajdonos egyéni elszámolása is. Tájékoztatja a megjelent tulajdonosokat arról, milyen munkák, javítások kerültek elvégzésre, illetve milyen bevételek folytak be, válaszol továbbá a felmerülő kérdésekre. Elmondja, hogy Restás Enikő SZB. tag a 2022. év teljes könyvelési anyagait átvizsgálta - az elszámolást elfogadásra javasolja, csakúgy, mint Boronyák Ágnes mérlegképes könyvelő. Ismerteti továbbá, hogy szükséges döntést hozni a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás felhasználásáról.

A kerületi Önkormányzat meghatalmazottja hiányolja a vízőra nélküli ingatlanok esetében a víz- csatornadíj elszámolását. A közös képviselő válaszában ismerteti, hogy a társasház hatályos Szervezeti és Működés

Önkormányzatot, a hitel Önkormányzat részéről történő törlesztésének ügyében. Ezt követően a meghatalmazott személy a közgyűlésről távozott.

A határozat meghozatalakor a jelenlévők tulajdoni hányada 1793/10.000 tulajdoni hányadra módosult

4/2023-05-18/A sz. Határozat:

A közgyűlés 1680,5/10.000 tulajdoni hányad igen szavazat arányában, 112,5/10.000 tulajdoni hányad nem szavazat mellett, tartózkodás nélkül megszavazta a közös elektromos hálózat felújítását, a felújítási munkára elfogadják az Áramfogat Bt. 22.160.611.- forintos bruttó árajánlatát. Felhatalmazzák a közös képviselő Város-Ház FM Kft-t (képvisele: Farkas György), hogy a vállalkozóval a szerződést megkösse.

4/2023-05-18/B. sz. Határozat:

A közgyűlés 1680,5/10.000 tulajdoni hányad igen szavazat arányában, 112,5/10.000 tulajdoni hányad nem szavazat mellett, tartózkodás nélkül megszavazta a közös elektromos hálózat felújításával kapcsolatos műszaki ellenőri díjazást, és elfogadják Gazdag Péter E.V 550.000.- forintos bruttó árajánlatát. Felhatalmazzák a közös képviselő Város-Ház FM Kft-t (képvisele: Farkas György), hogy a műszaki ellenőrrel a szerződést megkösse.

4/2023-05-18C. sz. Határozat:

A közgyűlés 1680,5/10.000 tulajdoni hányad igen szavazat arányában, 112,5/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett, nem szavazat nélkül megszavazta a közös képviselet többlet díjazását.

4/2023-05-18/D. sz. Határozat:

A közgyűlés 1680,5/10.000 tulajdoni hányad igen szavazat arányában, 112,5/10.000 tulajdoni hányad nem szavazat mellett, tartózkodás nélkül megszavazta, hogy a jelen közgyűlési jegyzőkönyvhöz (határozati értesítőhöz) mellékelte -36 hónapos futamidejű - OTP hitel kalkulációban szereplő egy összegű befizetés esetén az ingatlanra eső összeg befizetési határideje: 2023.június 18. napja. Az összeget a társasház bankszámlájára kell befizetni. Azok a tulajdonosok, akik a rájuk eső hitel egy összegben, a megadott határideig, a társasház számlájára befizetik, úgy részükre a havi hitel törlesztés összege nem kerül előírásra.

4/2023-05-18/E. sz. Határozat:

A közgyűlés 1680,5 tulajdoni hányad igen szavazat arányában, 112,5/10.000 tulajdoni hányad nem szavazat mellett, tartózkodás nélkül megszavazta, hogy a társasház a közös elektromos hálózat felújítási (elfogadott árajánlat: 22.160.611.- Ft) munkálatait hiteltől finanszírozza így maximum 14.160.000.-forint banki hitelt vesz fel a társasház az OTP Bank Nyrt-től.

A felújítási költség különbözetét önerőből vállalja társasház. A tulajdonosok saját részükre eső önerős befizetései csökkenthetik a felveendő hitel összegét.

A hitel TÖRLESZTÉSÉNEK futamideje (egyenletes tőketörlesztés) 36 hónap, azaz 36 db tőketörlesztési hónap előírását kéri a hitel engedélyezése során és tudomásul veszik, hogy a hitel futamideje hosszabb, mint a törlesztés futamideje.

A tulajdonosok vállalják a hitel visszafizetését, a közös költség szükség szerinti esetleges megemelését, hogy az elegendő fedezetet nyújtson a hitel havi adósságszolgálatára (hitelkamat + tőketörlesztés).

Tudomásul veszik, hogy elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselő Város-Ház FM Kft-t (képvisele: Farkas György adjon megbízást, hogy az OTP Bank Nyrt. a társasház számláit megterhelje a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesülése érdekében.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselő Város-Ház FM Kft-t (képvisele: Farkas György), hogy a hitelszerződést és az ahhoz kapcsolódó dokumentumokat aláírja.

A hitel tőke és kamat törlesztő számlaszáma az OTP Banknál nyitandó új üzemeltetési bankszámla, mely nyitásának érdekében úgy határoz a közgyűlés, hogy a társasház új üzemeltetési számlát nyit az OTP Banknál. Felhatalmazzák a közös képviselő Város-Ház FM Kft-t (képvisele: Farkas György), hogy az OTP Banknál a számlát megnyissa. Az OTP számlán az aláírást önállóan, egyszemélyben Farkas György végzi. Továbbá úgy határoz a közgyűlés, hogy a közös képviselő Város-Ház FM Kft-t (képvisele: Farkas György) közös képviselői tisztségében megerősítik.

Fas