

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült 2024. március 07.-én a Bp.VII., Wesselényi u. 49. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, az Erin Center Bt VII., Nefelejcs u. 18. I.7.sz. alatti irodájában.

A közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 7730/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképes a csatolt jelenléti ív alapján, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Wesselényi u. 49. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

A közgyűlés megkezdése előtt a közös képviselő pár perc erejéig szeretne megemlékezni Balogh Ferenc tulajdonosra, aki az elmúlt évtizedek során rengeteget tett a ház érdekében, szívén viselte a lakók, a ház sorsát. Jó munkakapcsolatuk volt, szeretettel fognak visszagondolni rá.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
 - 2./ Társasház záró elszámolása 2023.01.01.- 2023.12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
 - 3./ A 2024.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
 - 4./ Társasházban elvégzendő felújítási munka megbeszélése, határozathozatal.
/Faanyagvédelmi szakvélemény alapján tető tartószerkezeti megerősítési munkák/
 - 5./ Határozathozatal a felújítási munkához szükséges önrész biztosításához célbefizetés elfogadásáról /800,-Ft/m2/.
 - 6./ Határozathozatal az Önkormányzat által kiírt felújítás pályázaton való részvételről.
 - 7./ Számvizsgáló Bizottság újraválasztása, határozathozatal.
 - 8./ Egyéb
- A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a napirendi pontokat, azok sorrendjét.

1/2024./03.07./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Csonka Nándor

Balázs Istvánné

2.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2023.évre vonatkozó elszámolását, a 2024. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2023. évi közös költ-

ségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2024. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban.

Ugyancsak megküldésre került tulajdonosonkénti megbontásban a 2023. évi rezsicsökkentés összege.

Elmondja, hogy a társasház minden beérkező közüzemi számlája kifizetésre került. Ezt követően részletesen ismerteti a 2023. év bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemenként, a társasház üzemeltetési, meg-takarítási számláinak záró egyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét, valamint a hátralékok behajtása érdekében megtett intézkedéseket.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell hirdetmény formájában az adott időszak rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról. A társasház megtakarítása 2023. 12.31.-ig összességében 113.026,-Ft, az itt szereplő összegek nem kerülnek felosztásra, a társasház számláján maradnak, hiszen a közmű számlák az adott időszak rezsicsökkentésének csökkentett összegével érkeznek. A tavalyi évben 1.585.040,-Ft-ot költött a társasház karbantartásra, ennek részletezését szintén megkapták a meghívó mellékleteként.

A tulajdonosok közös költség tartozása 12.31.-én 202.359,-Ft, 4 db kezelői értesítés került kiküldésre.

Tavalyi évben elvégeztették a kötelezően előírt faanyagvédelmi vizsgálatot, 674.000,-Ft költséggel, erről a későbbiekben lesz még szó.

A tavalyi évben a tervezett és tényleges felhasznált vízdíj összege szinte azonos volt, így külön vízdíj elszámolásra nincs szükség a tavalyi év vonatkozásában.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

2./2024./03.07./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7730/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2023. 01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2023. évi ügy kezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

3. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2024.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadásokat, az érvényes közüzemi díjakat.

A költségvetési terv az elmúlt év tényszámai, az idei évi áremelkedések és az infláció mértékének növekedése alapján került összeállításra.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében az alábbi közös költség elfogadását javasolja a közgyűlésnek 2024.03.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 370,-Ft/m²/hó+1 m³/alb./év techn. vízdíj,

Vízórával nem rendelkező albetétek: 485,-Ft/m²/hó

A ház üzemeltetési számláján: 219.000,-Ft, megtakarítási számláján 726.000,-Ft áll rendelkezésre.

A javasolt közös költség emelés + megtakarítás képzés lenne, havonta +50,-/m² átvezetésre kerülne a megtakarítási számlára.

A költségvetési terv tartalmazza az elvégzendő felújítási munkát, ehhez szükséges pótbefizetést, önkormányzati támogatás összegét valamint a műszaki ellenőr költségét.

3./2024./03.07./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7730/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2024. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2024. március 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek esetében: 370,-Ft/m²/hó+1m³/alb./év tehn.vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 485,-Ft/m²/hó

Takarító vállalkozó díjazása 2024.01.01.-től: 57.000,-Ft/hó

Közös képviselő díjazása 2024.01.01.-től: 73.000,-Ft/hó

A közös költség összegéből 50,-Ft/m²/hó átvezetésre kerül a megtakarítási számlára.

4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a korábbiakban említett faanyagvédelmi szakvélemény alapján tető tartószerkezeti megerősítési munkákat kell elvégezni. Nevezetesen: 4 db szarufát kell cserélni, 6 db szarufát megerősíteni, 1 db székoszlopot, 2 db fiókgerendát cserélni. Ezek a munkálatok kb. 60 m²-i tetőrészt érintenek. A költségvetés tartalmazza még az építőipari felvonógép beépítését, bontott anyagok letermelését, elszállítását.

Költsége: 2.646.045,-Ft.

Mindenképpen javasolja elfogadás esetén műszaki ellenőr alkalmazását.

Ezt a felújítási munkát pályázati részvétellel tudják megvalósítani.

4./2024./03.07./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7730/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett megszavazza a tető tartószerkezeti megerősítési munkákat, 2.646.045,-Ft költséggel, a RIKIWÉ-Bau Kft kivitelezésében.

A társasház a felújítási munka felügyeletére, ellenőrzésére, átvételére műszaki ellenőrt bíz meg.

Felhatalmazza a közös képviselőt fentiekkel kapcsolatos ügyintézésre, vállalkozási szerződés aláírására.

5.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a felújítási munkához célbefizetésre van szükség, mely 800-,-/m² nagyságrendű, teljesítési határideje f.év 04.30. lenne.

Határozathozatal előtt az önkormányzat képviselője bejelenti, nem ad le szavazatot.

A tulajdonosok egyetértének az elhangzottakkal, s az alábbi döntést hozzák:

5./2024./03.07./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5125/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett 800-,-/m² célbefizetést fogad el, f.év 04.30.-ig történő teljesítési határidővel, a felújítási munkák finanszírozásához.

6.Napirendi Pont:

A levezető elnök ezt követően ismerteti a kerületi önkormányzat által kiírt felújítási

pályázatot. Elmondja, a felújítási munkához a társasház 1.323.000,-Ft visszatérítendő kamatmentes támogatást nyerhet el, melyet majd a beutalástól számított 12 hónap alatt kell visszatéríteni az önkormányzat részére.

A tulajdonosok egyetértenek a pályázati részvétellel, s az alábbi döntést hozzák:

6./2024./03.07./sz. HATÁROZAT

A Budapest, VII., Wesselényi u. 49.sz. alatti társasház 7730/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással 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 pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra /adatváltozás miatti szerződésmódosítás, határidő hosszabbítás/ felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

Felújítási munka megnevezése: tető tartószerkezeti megerősítési munkák

Pályázat típusa: általános.

Elfogadott költségvetés főösszege: 2.646.045,-Ft, azaz kettőmillió hatszáznegyvenhatezer negyvenöt forint.

Kért támogatás összege: 1.323.000,-Ft, azaz egymillió háromszázhuszonhárom ezer forint.

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 pénzügyintézetnél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

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

7.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, új számvizsgáló bizottsági tagok megválasztására lenne szükség, annak ellenére, hogy a törvény csak 25 lakás felett írja elő, de ebben a házban mindig volt. Kéri a tulajdonosok jelentkezését.

A tisztség betöltésére jelentkezik Csonka Nándor és dr. Kovács Zsuzsanna tulajdonosok.

7./2024./03.07./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7730/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett megválasztja Csonka Nándor és dr. Kovács Zsuzsanna tulajdonosokat Számvizsgáló Bizottsági tagoknak.

8.Napirendi Pont:

Egyéb

Toplák Ildikó I.14.sz. tulajdonos szeretné, ha a következő közgyűlésen napirenden lenne a lakás középtávon történő hasznosításának kérdése, ehhez való hozzájárulás.

A lakás eddig albérletben volt, de most középtávon szeretnék kiadni, ez egy pár hónapot jelent. Pl. valaki lakásfelújítást végez, arra az időszakra, vagy diákoknak vizsgaidőszakra, ehhez kérné az engedélyt.


A tulajdonosok véleménye szerint csak a rövid távú lakáskiadáshoz szükséges a közgyűlés hozzájárulása, hosszú és középtáv esetén nem kell jóváhagyást kérni, nem érinti másként sem az adózás kérdését.

Toplák Ildikó: ez nem rövid távú lakáskiadás, ez más kategória, ehhez is szükséges a hozzájárulás, őket így informálták. De még egyszer utána jár a kérdésnek.


-Dr. Kovács Zsuzsanna, az étterem tulajdonosa kéri a továbbiakban is tulajdonosok türelmét, a felújítás befejezési időpontját még nem tudja, bírósági per van folyamatban a vállalkozóval szemben.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelenetek részvételét és a közgyűlést bezárja

K. m. f.


.....
levezető elnök


.....
jegyzőkönyvvezető


.....
hitelesítő


.....
hitelesítő