

## **J E G Y Z Ó K Ö N Y V**

Készült 2023. június 19.-én a Bp.VII., Garay u. 7. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 18.30 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4613/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor 18.45 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 5037/10000 tulajdoni hányada van jelen a csatolt jelenléti ív alapján, mely határozatképes, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Garay u. 7. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

### **Napirendi Pontok:**

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
  - 2./ Társasházban elvégzendő munkák megbeszélése, határozathozatal.  
/hátsó udvari tetőszakasz felújítása/
  - 3./ Határozathozatal az elvégzendő munkák pénzügyi fedezetéhez, az önkormányzati pályázathoz szükséges önrész biztosításához célbefizetés elfogadásáról.
  - 4./ Önkormányzat által kiírt felújítási pályázaton való részvétellel kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
  - 5./ 2023.évre szóló közös költség összegének módosításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
  - 6./ Közgyűlési javaslat, felvetés alapján a társasház elektromos méretlen fővezeték hálózatának felújítása, EON által jóváhagyott elektromos tervezéssel, kőműves és festő-mázoló helyreállítással. Határozathozatal.
- A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

### **1/2023./06.19./sz. HATÁROZAT**

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Nagy Anikó

Maka Pálné

### **2. Napirendi Pont:**

A levezető elnök elmondja, a társasház elszámoló közgyűlésén kérték a tulajdonosok,

hogy a szükséges felújítási munkával, pályázati részvétellel kerüljön összehívásra rendkívüli közgyűlés.

Az elszámoló közgyűlésen ismertette a faanyagvédelmi szakvélemény eredményét, az elvégzésre váró tető felújítási, tető megerősítési munkákat. A legsürgősebben a hátsó udvari tetőszakasz külső síkjának felújítását jelölték meg, a lécezés számos helyen beszakadt, a cserepek itt egymást tartják, nem biztos, hogy még egy telet kibír. 190 m<sup>2</sup>-en történne meg a felújítás, bontás és az építési anyagok padlástérbe történő feltermelése után új tetőlécezés, Tondach szalagcseréppel történő tetőfedés készülne, 24 fm kúpcserepek beépítése, 24 fm új hófogók felszerelése, 16 fm tűzfalszegély csere, bontott anyagok letermelése, elszállítása történnek meg.

A bekért ajánlatok közül a legkedvezőbb a RIKIWÉ-BAU Kft 7.867.650,-Ft összegű költségvetése.

A szakvéleményben leírt azonnali megerősítési és szarufacsere munkák közül a derékszelemen megerősítése erre a szakaszra esik, 1 db szarufa cseréje pedig jobb oldalon van. Ennek költsége csak a bontást követően állapítható meg, de mindenképpen el kell végezni.

Javasolja a felújítási munka ellenőrzésére, átvételére műszaki ellenőr alkalmazását.

Gottner Walter kérdésére elmondja, mindegyik belső tetőszakasz felújítása megtörtént, a hátsó udvari tetőszakaszon kívül az utcai rész felújítása van még hátra, de egyenlőre annak karbantartása megtörtént, azóta hibát nem jeleztek.

A tulajdonosok egyetértenek a felújítási munkákkal, s az alábbi döntést hozzák:

### 2./2023./06.19./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5037/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a hátsó udvar udvari tetőszakasz külső részének 7.867.650,-Ft összegű költségvetését, a RIKIWÉ-BAU KFT kivitelezésében.

Felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére, aláírására.

A közgyűlés a felújítási munka ellenőrzésére, átvételére műszaki ellenőrt alkalmaz.

### 3.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, az előbbieken elfogadott munkához, 450,-Ft/m<sup>2</sup> összegű célbefizetésre van szükség.

Javasolja, elfogadás esetén a célbefizetési összeg ne kerüljön jóváírásra az esetleges közös költség túlfizetési összegekben. Javasolt befizetési határidő: 07.15.

A jegyzőkönyv mellé csatolni fogja a célbefizetési előírást, a befizetési csekken kéri jelezni a megjegyzés rovatban: „célbefizetés”

Egyben kéri, a közös költséggel tartozók mielőbb rendezzék tartozásukat a társasház felé, 06.30.-i állapotnak megfelelően a nem fizetők esetén megindul a jogi eljárás.

Tulajdonosok kérdésére elmondja, nem fizetés esetén, ugyan úgy mint közös költség tartozás alkalmával, jogi úton behajtható a célbefizetés.

### 3./2023./06./19./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4146/10000 th igen, 891/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a tetőfelújítási munkához szükséges 450,-Ft/m<sup>2</sup> célbefizetést, f.év 07.15.-i teljesítési határidővel.

A célbefizetési összeg az esetleges közös költség túlfizetésben nem írható jóvá.

#### 4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, az idei évben is van lehetőség a kerületi önkormányzatnál pályázni, ezt követően ismerteti a részletes pályázati kiírást.

Ehhez a pályázati munkához 50 %-os visszatérítendő kamatmentes támogatást nyerhet el a társasház, maximum 3.000.000,-Ft-ot. Sikeres pályázat esetén 24 hónap alatt kell majd visszafizetni az önkormányzat részére. A pályázatot szeptember 15.-ig lehet leadni, akkor tudja benyújtani, ha a pályázathoz szükséges önrész a társasház számláján rendelkezésre áll.

A tulajdonosok egyetértének a pályázattal, s az alábbi döntést hozzák:

#### 4./2023./06.19./sz. HATÁROZAT

A Budapest, VII., kerület Garay u. 7. sz. alatti társasház /továbbiakban: társasház/ 5037/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Bp. Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 120/2023./II.27./ számú határozatával elfogadott, 2023. évi Társasház Felújítási Pályázaton /továbbiakban: pályázati kiírás/, a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra /adatváltás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás/ felhatalmazza a közös képviselőt. A pályázaton a társasház hátsó udvari tetőszakasz külső részének felújítási munkáival kíván indulni.

Pályázat típusa: általános

Elfogadott költségvetés összege: 7.867.650,-Ft azaz hétmillió nyolcszázhatvanhétezer hatszázötven forint, a Rikiwé-Bau Kft kivitelezésében.

A kért támogatás összege: 3.000.000,-Ft, azaz hárommillió forint.

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

A társasház, 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 valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

#### 5.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a társasház elszámoló közgyűlésén kérték a tulajdonosok a közös költség emelésének napirendre tűzését.

Ha a tulajdonosok elfogadják az 50,-Ft/m<sup>2</sup> nagyságrendű emelést, melyet tartalékképzésre fordítanak, a következőképpen alakul az összeg:

vízórás albetétek: 350,-Ft/m<sup>2</sup> + 0,5 m<sup>3</sup> technikai vízdíj

vízórával nem rendelkező albetétek: 470,-Ft/m<sup>2</sup>

Javasolt emelés kezdeti időpontja: f.év 07.01., külön értesítést kapnak majd a tulajdonosok az új összegről.

## 5./2023./06.19./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5037/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy 2023. 07. 01.-től a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek: 350,-Ft/m<sup>2</sup>/hó+0,5 m<sup>3</sup> technikai vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 470,-Ft/m<sup>2</sup>/hó

A közös költség összegéből 50,-Ft/m<sup>2</sup> a megtakarítási számlára kerül átvezetésre.

A fizetendő közös költség összegéről a tulajdonosok értesítést kapnak.

## 6.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, az elszámoló közgyűlésen kérték a tulajdonosok az elektromos méretlen fővezeték felújításával kapcsolatos további lépések közgyűlésen történő megbeszélését.

A meghívóban jelezte, milyen nagyságrendű a munka. milyen anyagi feltételekkel valósítható meg.

Márt több közgyűlés is foglalkozott a kérdéssel, két évvel ezelőtt ajánlat is volt a munkára. A kapualjban a főelosztó szekrényt főkapcsolóval, házvilágítási elosztószekrényt és méretlen felszálló fővezeték fel kell újítani.

A vízszintes gerincvezeték és a felszálló ágak sodrott, alumínium, gumi szigetelésű vezetékek, alulméretezettek, nem lehet felbővíteni, rákötni vagy plusz terhelést adni.

A lakásleágazó dobozokban a kötések sodrottak, szigetelő szalaggal ellátott kötőelemek vannak, a szigetelések a vezetékek alulméretezése és a laza kötések miatti folyamatos melegedés következtében porladnak. A vezetékvégeken is jelentős beégések figyelhetők meg. A rendszer egyidős a házzal. Költsége: 36.350.000,-Ft.

A tulajdonosok kérdésére elmondja, 2 évvel ezelőtt még 24.000.000,-Ft-ba került, ennyit változtak az építőipari árak. Ezt az egy db költségvetés érkezett, tájékoztató jellegű.

Bizonyára lehet olcsóbbat is beszerezni, de nagyságrendileg ilyen összegre lehet számítani. Csak egyben lehet megterveztetni, mely engedély 1 évre szól, s akkor még számolni kell a lakásokon belüli esetleges szabálytalanságokkal, melyet a tulajdonosnak kell rendezni. Előfordulhat plusz költség is, mert a falba nem látni az állapotokat. Szerencsére eddig még történt nagyobb káresemény.

A felújítási költség nagysága miatt ezt a beruházást csak banki hitellel lehet megoldani, önkormányzati pályázaton az idei évben 3.000.000,-Ft visszatérítendő támogatást lehet elnyerni.

Ezt követően kisebb vita alakul ki, majd az alábbi döntés születik:

## 6./2023./06.19./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag tudomásul veszi a méretlen fővezeték hálózat felújításának szükségességét.

A közgyűlés 3689/10000 th igen, 1348/10000 th nem, 0/10000 tartózkodás mellett úgy dönt, 1.600,-Ft/m<sup>2</sup> célbefizetést fogad el a későbbiekben esedékes banki hitel önerejének biztosításához, f.év 12.31.-i teljesítési határidővel, melyet elkülönítetten kell kezelni.

A befizetés megjegyzés rovatában megjelölve, „célbefizetés-villany”.


A fizetendő összeg nagyságáról a tulajdonosok értesítést kapnak.


A felújítás további lépéséről a későbbiekben döntenek.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelen-  
tek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.

  
.....  
**Levezető elnök**

  
.....  
**Jegyzőkönyvvezető**

  
.....  
**Hitelesítő** Nagy Anikó

  
.....  
**Hitelesítő**