

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2023. június 20.-án a Bp.VII., Wesselényi u. 15. 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 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 6273/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképes a csatolt jelenléti ív alapján, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Wesselényi u. 15. 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.
/faanyagvédelmi szakvélemény alapján tető tartószerkezet megerősítési munkák/
- 3./ Határozathozatal a felújítási munkák elvégzéséhez szükséges célbefizetés elfogadásáról. /1.200,-Ft/m², f.év 07.15.-i teljesítési határidővel./
- 4./Határozathozatal az Önkormányzat által kiírt felújítási pályázaton való részvételtől.
/tető tartószerkezet megerősítési munkák/
- 5./ Nádasdy Vilma I.11. tulajdonos kérelme, légkondicionáló kültéri egységének közös területre történő kihelyezése érdekében, határozathozatal.
- 6./ PI/001., PI/002., PI/003 sz. önkormányzati albetétek közös költség előírásának módosítása 2023.01.01.-től, határozathozatal.
- 7./ 2023. évre vonatkozó közös költség előírás újratárgyalása, határozathozatal.
- 8./ András Istvánné fsz.5. tulajdonos kérelme, ingatlanában lévő gázszolgáltatás megszüntetése érdekében, határozathozatal.
- 9./ Optikai kábel kiépítésével kapcsolatos kérdések, határozathozatal.
- 10./ Egyéb

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Palotai Csilla

Nádasdy Vilma

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a társasház elszámoló közgyűlésén tájékoztatta a tulajdonosokat, az elvégzett faanyagvédelmi vizsgálat alapján sürgősségi alapon tartószerkezeti munkákat kell elvégezni. Nevezetesen 22 db szarufát kell cserélni, 15 db szarufát kell megerősíteni két oldali pallózással, több helyen a fiókgerendát kell megerősíteni vagy a derékszelement. A szarufák cseréje összességében 200 m² tetőfelület és tetőléceezést érint, melyet szakaszosan ki kell bontani ahhoz, hogy a szarufákhoz férjenek. Ezekben a részekben új tetőléceezés kerül beépítésre, és átválogatás után a régi cserépfedés kerül vissza. Költsége: 5.288.915,-Ft.

Javasolja a felújítási munka ellenőrzésére, átvételére műszaki ellenőr alkalmazását. Tulajdonosi kérdésekre válaszolva a levezető elnök elmondja, a megerősítési munka a teljes padlásteret érinti, konkrétan be vannak jelölve a helyek, ahol mindenféleképpen cserélni vagy megerősíteni kell. A költségvetés akkor változhat, ha a jelzett feltárás során plusz munkák keletkeznek. Minden építési naplóban kerül rögzítésre, melyet a műszaki ellenőr igazol, a felújítási munka teljes dokumentációja, ugyan úgy mint korábbi esetekben, a képviselő irodájában található majd meg.

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

2./2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 6273/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a legsürgősebb tető tartószerkezet megerősítési munkákat, 5.288.915,-Ft költséggel, 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 felújítási munkákhoz, 1.200,-Ft/m² 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”

3./2023./06./20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5286/10000 th igen, 0/10000 th nem, 9510/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a felújítási munkákhoz szükséges 1.200,-Ft/m² 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 2.644.000,-Ft-ot, miután ez tető felújítási munkának minősül. 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 közgyűlés egyetért a pályázattal, s az alábbi döntést hozza:

4./2023./06.13./sz. HATÁROZAT

A Budapest, VII., kerület Wesselényi u. 15. sz. alatti társasház /továbbiakban: társasház/ 6273/10000 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 /adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás/ felhatalmazza a közös képviselőt. A pályázaton a társasház tető tartószerkezet megerősítési munkákkal kíván indulni.

Pályázat típusa: általános

Elfogadott költségvetés összege: 5.288.915,-Ft azaz ötmillió kettőszáznyolcvannyolcezer kilencszáztizenöt forint, a Rikiwé-Bau Kft kivitelezésében.

A kért támogatás összege: 2.644.000,-Ft, azaz kettőmillió hatszáznegyvennégyezer 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:

Nádasdy Vilma elmondja, a légkondicionáló kültéri egységét a konyhai ablaka fölé helyezné el, a kondenzvizet visszavezeti a lakásba, ehhez kéri a tulajdonosok hozzájárulását.

5./2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag hozzájárul, hogy Nádasdy Vilma I.11.sz. alatti tulajdonos a légkondicionáló kültéri egységét a belső homlokzaton, konyha ablaka fölé helyezze el, a kondenzvíz lakásba történő visszavezetése mellett.

6.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, az Önkormányzat írásban kezdeményezte, hogy a társasház járuljon hozzá, hogy a 3 db önkormányzati tulajdonú, üres pincehelyiségei után a mindenkori vízórás közös költséget fizesse, miután vízvételi lehetősége sincs. Ez a jóváírás f.év 01.01.-i kezdési időponttal érvényesülne. Nagyságrendileg 118 m²-t jelent, a havi közös költsége 31.270,-Ft-ról 25.370,-Ft-ra módosulna, + 0,5 m³ technikai vízdíj. /5.900,-Ft/hó jóváírást jelent visszamenőleg, 06.30.-ig 35.400,-Ft./

6./2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag hozzájárul, hogy a VII., Önkormányzat pincei albetétei után /PI/001,PI/002,PI/003/ 2023. 01.01.-től a mindenkori vízórás közös költséget fizesse meg. /mindaddig, míg nem kerül kialakításra vízvételi lehetőség/

7.Napirendi Pont:

Fenti önkormányzati albetétek átminősítése miatt a közös költség a következőképpen alakulna:

8 db vízórás albetét helyett 11 db lesz 484 m² területtel, 215,-Ft/m² közös költséggel, plusz 0,5 m³ technikai vízdíj

17 db vízóra nélküli albetét helyett 14 db-ra módosul, 764 m² területtel, 270,-Ft/m² közös költséggel. /Eddig 265,-Ft/m² összegű volt./
F.év 07.01.-től.

7./2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja f.év 07.01.-től az alábbi közös költséget:
Vízórával rendelkező albetétek: 205,-Ft/m²/hó+0,5 m³ technikai vízdíj
Vízórával nem rendelkező albetétek: 270,-Ft/m²/hó

Időközben a tulajdonosi részvétel 7090/10000 th-ra módosul.

8. Napirendi Pont:

Andrási Istvánné fsz.5. tulajdonos kérelmét tolmácsolja meghatalmazottja. A gázórát és a konvektort szeretné megszüntetni, az egész lakásban már villanyfűtés üzemel.

A levezető elnök elmondja, a Gázművek ügyfélszolgálatára kell bemennie és szüneteltetést kérnie. Félév múlva, ha aktuális végleg megszünteti a Gázmű.

A ház teljes lezárását nem javasolja, mert bármilyen probléma esetén vagy tömörtelen a gázvezeték, a hibák kijavításáig szüneteltetik a házban a gázszolgáltatást. Ha tulajdonosváltás esetén az új tulajdonos gázszolgáltatást szeretne, előlről indul a tortúra.

8./2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal nem járul hozzá, hogy a társasházban a gázszolgáltatás szüneteltetésre kerüljön. Felkérlik a tulajdonost, a szolgáltatónál kérje ingatlanában a szolgáltatás ideiglenes szüneteltetését.

9.Napirendi Pont:

Az optikai kábel kiépítésével kapcsolatosan a levezető elnök elmondja, az utolsó információja, hogy vésni kell a kapualji vízóra aknánál egészen a lengőajtóig a nyomvonal felkutatása érdekében. Itt csak a kőműves helyreállítás történne meg, festés nem.

Vagy műanyag csatornában viszik végig az optikai kábelt.

Ezt követően hosszabb vita alakul ki, szükség van-e egyáltalán erre a szolgáltatásra, van aki szerint jó működik az internet, vannak, akik szerint haladni kell a korrall.

Kifogásolják, hogy ha már vésni kell, nem történik meg a festésjavítás.

Dallos Zoltán vállalja, hogy megcsináltatja a festésjavítási munkákat, amennyiben hozzájárulnak az optikai kábel kiépítéséhez.

Végül a közgyűlés az alábbi döntést hozza:

9./2023./06.20./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4727/10000 th igen, 2363/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy az optikai kábel kiépítése során a szükséges bontási, vésési munkákat elvégezzék.

Dallos Zoltán vállalja a festés helyreállítási munkáját.

10.Napirendi Pont:

Egyéb

A levezető elnök elmondja, az utóbbi időben folyamatos probléma van a közösségi világítási rendszerrel. A házban műanyagból készült aljzatú üveg burás fali lámpák vannak, mely lámpatestekben a foglalatok eredetileg rögzítettek voltak, de az évek során a rögzítést biztosító műanyag tartóbakok az izzók által előidézett hő hatására eltöredeztek. A foglalatok a bekötő vezetékeiken lógnak. Emiatt tönkrement a belső szigetelésük, melyek zárlatot okozhatnak.

Fentiek miatt szükség lenne a még menthető vezetékszakaszok javítására, szükség esetén az első leágazó dobozig a vezetékcsere, új lámpatestek felszerelése, LED fényforrás alkalmazásával. 6 db udvari, 2 db lépcsőházi falilámpát kellene cserélni, 200.640,-Ft költséggel, melyet a karbantartás terhére végeznénk el.


A munkát a ház anyagi helyzetének függvényében rendelné meg.

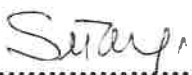
A tulajdonosok nem emelnek kifogást a lámpatestek cseréje és költsége tekintetében.

Tulajdonosok kérik a kert gazolását, bokrok metszését ősszel, maximum 200.000,-Ft költséggel.

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

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő