

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2020. szeptember 16.-án a Bp. VII., Hernád u. 30. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 18.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 5647 /10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképes, a csatolt jelenléti ív alapján, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp. VII., Hernád u.30. 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, jegyzőkönyv vezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Társasház záró elszámolása 2019.01.01. – 2019. 12. 31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
- 3./ 2020.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
- 4./ Határozathozatal az önkormányzat által kiírt felújítási pályázaton való részvételtől.
/ III. emeleti függőfolyosó felújítása /
/Határozathozatalhoz a tulajdonosok több mint 50 %-nak jelenléte szükséges. Kérünk mindenkit, aki nem tud részt venni a közgyűlésen, meghatalmazással képviseltesse magát./
- 5./ A társasházban elvégzendő további felújítások és annak finanszírozásainak megbeszélése (célbefizetés). Határozathozatal.
- 7./ Határozathozatal Lavrinyuk Róbert fszt./11. sz. alatti ingatlanjára. jelzálogjog bejegyzése tárgyában.
- 8./ Egyebek

1/2020./09.16./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Ibolya

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Ibolya

Hitelesítő: Horváth Sándorné

Boros Róbert

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2019. évre vonatkozó elszámolását, a 2020. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2019. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének fel-tüntetésével, valamint a 2020. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell hirdetmény formájában az adott időszak rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról. A társasház megtakarítása 2019. 12.31.-ig összességében 218.272 Ft, melyről készült kimutatást már korábban megkapták a tulajdonosok. Az abban szereplő összegek jóváírásra kerülnek a tulajdonosok közös költség előírásában.

A tulajdonosok közös költség tartozása 12.31.-én 532.094 Ft.

A tavalyi évi vízdíjelszámolás rendezéseként a vízőrával nem rendelkező albetétek részére 170 Ft/m² egyszeri jóváírást kell eszközölni a magasabb vízfogyasztás miatt. Jelzi, hogy a társasház számvizsgáló bizottsági tagjai leellenőrizték a 2019. évet. Átadja a szót a számvizsgálóknak.

Bordás József: Mindent rendben találtunk a 2019. évvel kapcsolatban. A munkákról mindig megkaptuk a megfelelő tájékoztatást, a kifizetések is rendben voltak. Egy javaslatom lenne, hogy a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás kerüljön ismételtén a társasház megtakarítási számlájára.

Horváth Sándorné: Részemről is rendben volt minden. Annyi kérésem lenne, hogy a vízőrás tulajdonosi listát frissíteni kéne, mert valakinél 1999. év van írva.

Káló Edit: Csatlakozom az előttem szólókhoz.

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

2./2020./09.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5647 /10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2019. 01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2019. évi ügykezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

Egyben a közgyűlés úgy határoz, hogy a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás maradjon a társasház számláján.

A közgyűlés egyhangúlag megszavazza, hogy a közös képviselő 170 Ft/m² egyszeri jóváírást eszközöljön a vízőrával nem rendelkező albetétek közös költség előírásában, a 2019. évi vízdíjelszámolás rendezéseként.

3. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2020. 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. Jelzi a tulajdonosoknak, hogy a számvizsgálókkal egyeztetve az idei évre is csökkentették a karbantartások tervezett kiadását 1.500.000 Ft-ról 1.000.000 Ft összegre, és az 500.000 Ft különbözetet át lehetne

éves szinten vezetni a megtakarítási számlára. Így nem kéne közös költséget sem emelni, de gyarapodna a megtakarítása a társasháznak.

A táblázatban a takarítás díjazásán láthatnak emelést. A vállalkozó még év elején felkereste, hogy szeretnének emelést.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében az alábbi közös költség elfogadását javasolja a közgyűlésnek 2020.01.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 330,-Ft/m²/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek: 490,-Ft/m²/hó

Takarító vállalkozó díjazása 2020.01.01.-től: 57.000,-Ft/hó

Közös képviselő díjazása 2020.01.01.-től: 75.041 Ft/hó

A tulajdonosok egyhangú véleménye, hogy abban az esetben emelik meg a takarító vállalkozó díjazását, ha magát az emelést a takarító hölgy kapja meg.

3./2020./09.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5647/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2020. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2020. január 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek: 330,-Ft/m²/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek: 490,-Ft/m²/hó

Takarító vállalkozó díjazása 2020.01.01.-től: 57.000,-Ft/hó

Közös képviselő díjazása 2020.01.01.-től: 75.041,-Ft/hó

4. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy az utóbbi hetekben a III. emeleti függőfolyosóval problémák voltak. Kint is volt statikus aki megnézte ennek az állapotát, szakvéleményét pedig a számvizsgálóknak el lett küldve. Szakvéleményben benne van a III. emeleti folyosót 1éven belül a többi szinten pedig 2-3 éven belül meg kell csináltatni. A tetővel is kéne foglalkozni, mert az is rossz állapotban van.

Ismerteti a függőfolyosó felújításra bekért árajánlatokat:

Báder Bau Kft árajánlata: 4.978.767 Ft ez a korlátok mázolását nem tartalmazza, de van olyan ajánlata amiben benne van: 5.879.879 Ft

Luis Hause Kft ajánlata: 5.789.700 Ft

Épí-Tóth Kft ajánlata: 5.624.676 Ft

Ez a kettő szintén nem tartalmazza a korlátok mázolását.

Ideál-Bauer Kft ajánlata: 9.267.811 Ft

Elmondja, hogy a statikusnak megküldte az árajánlatokat, akinek a véleménye szerint Báder Bau Kft árajánlata teljesen rendben van.

Jelzi a hátsó udvari tetősíkra kapott még árajánlatokat, azok is 4millió forint nagyságrendűek.

Korai Pál javasolja, közös képviselő kérjen ajánlatot a Fábrik Kft-től is, régebben ők dolgoztak a társasházban.

A közös képviselő jelzi, hogy be tud kérni árajánlatot, viszont akkor a napirendi pontot napolni kell. November 16.-ig lehet leadni a pályázatokat, októberben össze lehet hívni egy rendkívüli közgyűlést.

A tulajdonosok véleménye, hogy a függőfolyosóra kérjen be még árajánlatot, és mindegyikbe szerepeljen a korlátok mázolása is.

4./2020./09.16./ sz. HATÁROZAT

A napirendi pont elnapolásra került.

5. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, amit már az előző napirendben is jelzett, a társasházban több felújítási munkákat kéne elvégezni, mint pl. a tető, mert nagyon rossz állapotban van, muszáj lenne egy célbefizetést eszközölni, ha pl. jövőre is indulna a társasház felújítási pályázaton, akkor meglegyen legalább a szükséges önerő. Ez a célbefizetés lehetne hosszú távú és nem egy összegben. A társasházban régebben született egy közgyűlési határozat, hogy a célbefizetést albetétenként kell fizetni, így mindenki ugyan annyit fizetne. A tulajdonosok kérdése, hogy miért nem lehetne jövőre befizetni a célbefizetést. A közös képviselő elmondja, lehet jövőre is, csak véleménye szerint egyszerűbb egy hosszú távú célbefizetés, mint hogy egy összegben fizessék ki a tulajdonosok. A jövő évi pályázati feltételei ismeretlenek még, viszont így lehetne gyűjteni egy alapra, önerőre. Tulajdonosok kérdése, ha megszavazzák a célbefizetést, biztos lesz olyan, aki nem fogja befizetni, velük mit lehet csinálni. A közös képviselő elmondja, amíg tart a célbefizetés határideje, addig nem lehet ügyvédi felszólítást küldeni nekik, esetleg egy figyelmeztető levelet. A célbefizetés tartozásának is ugyanolyan következményei vannak, mint a közös költség tartozásnak. A határidő lejártá után, már lehet küldeni a felszólítást.

A tulajdonosok véleménye szerint a legideálisabb az lenne, ha 6 hónapos célbefizetés lenne, kerek összeggel. Megállapodnak egy 60.000 Ft/ albetét összegben.

5./2020./09.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3701/10000 th igen, 1946/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett vállalják 60.000 Ft/ albetét összegű célbefizetést, melynek időtartalma: 2020. október 1-2021. március 31.-ig tart.

6. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a társasházban a legnagyobb tartozó, Lavrinyuk Róbert. Jelzi, csak az a befizetés érkezik tőle, amit az önkormányzattól kap támogatást. Folyamatosan megkapta az ügyvédi felszólítást, végrehajtásra is lett adva, de mivel a tulajdonos külföldön dolgozik, a végrehajtó nem tud miből levonni. A tulajdonosok véleménye, hogy ha be is jegyzik a jelzálogjogot, abból pénze még nem lesz a társasháznak, de legalább nem fogja tudni eladni a lakását.

6./2020./09.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5647/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett felhatalmazzák a közös képviselőt, hogy Lavrinyuk Róbert tulajdonában lévő fszt./11. sz. alatti ingatlanjára a közös költség tartozásának megtérülése és biztosítéka érdekében jelzálogjogot jegyeztessen be.

Egyebek

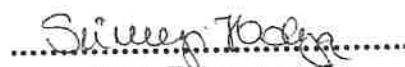
Bordás József kéri a közös képviselőt, hogy kérjen be árajánlatot a hátsó kisudvari fal bevakolására, mert folyamatosan mossza az eső. nagyon rossz állapotban van. Réti Attila szerint a kapualjra is lehetne ajánlatot kérni. Horváth Sándorné és Bordás József tájékoztatja a jelen lévő tulajdonosokat, hogy a kapualj már meg volt csináltatva régen. A kisudvari fal viszont nem. A közös képviselő jelzi, hogy mind a két munkára kér be árajánlatokat.

A tulajdonosok kéri a közös képviselőt, hogy küldjön ki villanyszerelőt, mert a III. emeleti lépcsőházban a foglalatot cserélje ki, illetve a kisudvar felé egy kapcsolót is fel kéne rakni.

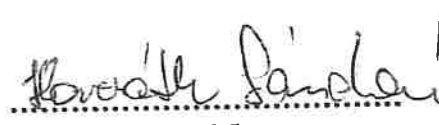
Miután egyéb kérdés nem merült fel a levezető elnök megköszöni a megjelent tulajdonosok részvételét és bezárja a közgyűlést.

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"

I

lapszám: 1

Ingatlan jelleg: 11222 - 0000 Helyrajzi szám: 33265

Jogi rendezettség: 01

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Hernád utca
I 02	Az ingatlan címe:	Budapest
I 03	Helység azonosító törzsszáma:	29744 Budapest, 07. ker.
I 04	Út, utca, házszám:	Hernád utca 33
I 05	Út, utca, házszám:	
I 06	Az ingatlan országa:	Magyarország HU
I 07	Az ingatlan fekvése:	belterület 01
I 08	A földrészlet nagysága:	m2: 859
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	közös tulajdon 05
I 10	A vagyon jellege:	egyéb vagyon 02
I 11	Az ingatlan forgalomképesége:	Üzleti (forgalomképes) vagyon 05
I 12	A területen lévő épületek, építmények:	db: 1
I 13	Kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi védelem:	nincs védelem 01

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	állami tulajdonból ingyenesen önkorr	01
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:		1992.06.03
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:		

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I 17.1	állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, val		02
	Bejegyzés dátuma: 2013.07.15	Lejárat dátuma: . .	Ügyszám: VMB-214/2012
	Partner: 13804983 : ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest Váci út 72-74.		

Résztulajdoni adatok

I 27.1	A tulajdonos neve:	Bp. Főv. VII.ker. Erzsébetváros Önkorm.
	címe:	1073 Budapest Erzsébet körút 6
	kizárólagos tulajdona:	m2: 101
	tulajdoni hányada:	532 / 10000
I 27.2	A tulajdonos neve:	Technikai partner
	címe:	
	kizárólagos tulajdona:	m2: 1794
	tulajdoni hányada:	9468 / 10000

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: **Ingatlan "I"**

I

lapszám: 2

Ingatlan jelleg: 11222 - 0000 Helyrajzi szám: 33265

Jogi rendezettség: 01

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28.1	Vagyongkezelő	kód:	gazdasági társaság	05
		név:	EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási	
		cím:	1071 Budapest Damjanich u. 12.	

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenlege Ft
I 30.0	Könyvszerinti bruttó érték		+ 0	0
I 30.1	Bruttó érték változás	2018	+ 2 676 824	2 676 824
I 31.1	Becsült érték	2018		10 935 532
I 32	Állagmutató	5	60-79%	%: 65

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt: 2023.06.13 Aláírás:..... Kelt: 2023.06.13 Aláírás:..... Kelt: 2023.06.13 Aláírás:.....

Egyéb megjegyzések: