

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2023. június 23.-án a Bp. VII., Dob u. 49. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 3687/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor, a meghívóban jelzett időpontban, 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 3920/10000 tulajdoni hányada van jelen, a csatolt jelenléti ív alapján, mely határozatképes.

Tárgy: Bp. VII., Dob. u. 49. 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 2022.01.01. – 2022. 12. 31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
- 3./ 2023.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
- 4./ Társasház méretlen főelosztó és fővezeték felújításával kapcsolatos kérdések megbeszélése. Határozathozatal.
- 5./ A társasház méretlen főelosztó és fővezeték felújításának tervezési munkáinak finanszírozása. Határozathozatal. (célbefizetés)
- 6./ Justh Szilvia III./18. sz. alatti tulajdonos kérelme, lakásának rövidtávú kiadásához való hozzájárulás. Határozathozatal.
- 7./ Faragó Imre I./3. sz. alatti tulajdonos kérelme, lakásának rövidtávú kiadásához való hozzájárulás. Határozathozatal. .
- 8./ Dr. Simon János fszt./6. sz. alatti tulajdonos kérelme, lakásának rövidtávú kiadásához való hozzájárulás. Határozathozatal.
- 9./ Airbnb lakások közös költség módosításával kapcsolatos kérdések megbeszélése. Határozathozatal.
- 10./ Takarítással kapcsolatos problémák megbeszélése. Határozathozatal. megbeszélése. Határozathozatal.

1/2023./06.23./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Ibolya

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Ibolya

Hitelesítő: Simon Bálint

Faragó Balázs

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2022.évre vonatkozó elszámolását, a 2023. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2022. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2023. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban, ugyancsak megküldésre került korábban tulajdonosonkénti megbontásban a 2022. évi rezsicsökkentés összege. A tavalyi évi vízdíjszámolás rendezéseként a vízórával nem rendelkező albetétek részére 300 Ft/m² egyszeri befizetést kell eszközölni a magasabb vízfogyasztás miatt.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell hirdetmény formájában az adott időszak rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról, 2022.12.31.-ig összességében 150.666 Ft.

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

2./2023./06.22./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2022. 01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2022. évi ügy kezelői tevékenységét egyhangúan jóváhagyja. A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett megszavazza, hogy a közös képviselő 300 Ft/m² egyszeri befizetést eszközöljön, a vízórával nem rendelkező albetétek közös költség előírásában, a 2022. évi vízdíjszámolás rendezéseként.

Egyben a közgyűlés egyhangúan úgy határoz, hogy a rezsicsökkentésből eredő 150.666 Ft, maradjon a társasház számláján.

3. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2023.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadá-sokat, 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 2023.07.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 300 Ft/m²/hó, + 600 Ft/albetét/év technikai vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 400 Ft/m²/hó

Közös képviselő díjazása 2023.07.01.-től: 58.000 Ft/hó

Javasolja, mivel a takarítás külön napirendi ponton van, annak a díjazását ott tárgyalják meg.

3./2023./06.22./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2023. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2023. július 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek esetében: 300 Ft/m²/hó, + 600 Ft/albetét/év technikai vízdíj

Vízórával nem rendelkező albetétek: 400 Ft/m²/hó

Közös képviselő díjazása 2023.01.01.-től: 58.000 Ft/hó

4. 5. Napirendi Pont:

A közös képviselő javasolja a 4. és az 5. napirendi pontot tárgyalják egybe.

A levezető elnök elmondja, hogy az elektromos hálózattal már az előző évbe is gond volt. Nem kéne halogatni ennek a felújítását.

Először is a felújítást meg kell terveztetni, ennek az összege br.: 500.000 Ft. A tervet az EON-nak jóvá kell hagynia. A jóváhagyott terv alapján a tervező készít egy árazatlan költségvetést, amire be lehet kérni az árajánlatokat. Maga a felújítási munka nagyságrendileg 20-25 millió Forint. Sajnos hitelfelvétel nélkül nem tudja a társasház megcsináltatni. A beérkezett árajánlatok alapján lehet bekérni hitelkonstrukciót. A társasháznak van Fundamentája, arra lehetne felvenni a hitelt. A jelen lévő tulajdonosok vélemények, hogy mindenképpen induljon el a folyamat, muszáj foglalkozni az elektromos vezetékekkel.

A tervezéshez pedig muszáj célbefizetést eszközölni, ez tulajdonosi szinten 400 Ft/m². Nem feltétlen szükséges egy összegben, lehet akár két havi befizetéssel is. Tulajdonosok kéri a közös képviselőt, küldje meg részükre a pontos célbefizetési összeget.

4./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, hogy elkezdje az elektromos felújítási folyamatot. Kéri a közös képviselőt, hogy rendelje meg a tervezést.

5./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2012/10000 th igen, 1908/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett vállalja a 400 Ft/m² célbefizetést augusztus 31-i befizetési határidővel.

$$270 \text{ m}^2 \times 400 \text{ Ft} = 108.000 \text{ Ft}$$

6., 7., 8., Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a három érintett tulajdonos, a tavaszi közgyűlés meghívójának kiküldésekor jelezték, hogy ők is szeretnék a lakásukra megkérni az engedélyt. Mivel tavasszal már nem lehet felvenni őket a napirendi pontok közé, így most tudják tárgyalni kérelmüket.

A tulajdonosok jelzése, ami az előző közgyűlés kérelmezőihöz is vonatkozik, / 2023.03. 30. / a hozzájárulásuk csak abban az esetben érvényes, ha ezt hivatalosan csinálják, lejelentik az önkormányzat felé.

6./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2012/10000 th igen, 1908/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy Justh Szilvia III./18. sz. alatti tulajdonos lakásának, rövidtávú kiadásához.

7./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2012/10000 th igen, 1908/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy Faragó Imre I./3. sz. alatti tulajdonos lakásának, rövidtávú kiadásához.

8./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2012/10000 th igen, 1908/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy Dr. Simon János fszt./6. sz. alatti tulajdonos lakásának, rövidtávú kiadásához.

9. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, az előző közgyűlésen jelezték a tulajdonosok, hogy akik ily módon hasznosítják lakásaikat, fizessenek magasabb közös költséget. Az egész társasházban marad 3 darab lakás ami nincs kiadva. Az önkormányzat oldala szerint jelenleg két olyan lakás van, akik hivatalosan rövid távon adják ki. Ezek az I/1 Vima Invest Kft és az I/1a Adorján Áron féle lakás. Tulajdonosok egyhangú véleménye, hogy az önkormányzatnál bejegyzett két lakás közös költsége július 1-vel emelkedjen meg 15 %-val, azok akik idén igényelték meg a közgyűléstől a hozzájárulást, az önkormányzat engedélyezése után emelkedjen meg a közös költségük.

9./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, mivel az I/1 és az I/1a lakások az önkormányzat által is bejegyzett airbnb-s lakás, a mindenkori közös költség 15%-val magasabb közös költséget fizessenek meg. Egyben a közgyűlés úgy határoz, minden olyan lakás, amely megkapja az önkormányzati engedélyt is, a mindenkori közös költségük 15 %-val emelt közös költséget fizessenek meg.


10. Napirendi Pont:


A levezető elnök elmondja, a márciusi közgyűlésén kérték a tulajdonosok, a napirendi pont felvételét. Zsiga Gyula jelzi, hogy szinte minden alkalommal látja a takarítót és a nagytakarításokat is megcsinálja. Az, hogy kosz van, arról nem feltétlenül a takarító tehet. A közös képviselő jelzi, kért be mástól árajánlatot, a legolcsóbb br.: 45.000 Ft lenne plusz a tisztítószer. A jelenlegi takarító nem számol fel tisztítószeret. Évek óta nem volt neki emelés, lehet, ha kapna akkor az ösztönző neki. Tulajdonosok véleménye, hogy akkor próbálják meg. A közös képviselő javasolja, ha kap emelést a takarító, akkor próbaidőhöz is lehetne kötni. Kapjon egy két hónapos próbaidőt, és ha nem változik a takarítás azonnali hatállyal felmondja a társasház vele a szerződést.


10./2023./06.23./ sz. HATÁROZAT


A közgyűlés 3920/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a takarító díjazását július 1.-vel br.: 40.000 Ft-ra emelik, két hónapos próbaidővel.

K. m. f.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő


Hitelesítő