

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2022. május 19.
A Budapest VII. Damjanich utca 31/B. Társasház lépcsőház

Jelen vannak: Közös képviselő részéről: Kárpáti és TRSA Bt. részéről
Sebestyén Tímea

Tárgy: a Budapest, VII. Damjanich utca 31/B. Társasház beszámoló
közgyűlése

1. sz. Napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása

A közös képviselő a közgyűlést megnyitja és felkéri a jelenlévő tulajdonosokat a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztására.

1.sz. Határozat (2022.05.19.)

A közgyűlés 3873/10.000-ed th igen, 0/10.000-ed th. nem és 0/10.000-ed th. tartózkodással megválasztja a közgyűlés levezető elnökének Sebestyén Tímeát.

A közgyűlés 3873/10.000-ed th igen, 0/10.000-ed th. nem és 0/10.000-ed th. tartózkodással megválasztja a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének Kindl Annát.

A közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezetője megállapítja, hogy a Társasház 2022. 05.19. napjának 17:45 órájára meghirdetett éves megismételt elszámoló közgyűlés a tulajdonostársak 3873/10.000-ed tulajdoni hányados részvételével határozatképes.

A közgyűlés 3873/10.000-ed th igen, 0/10.000-ed th. nem és 0/10.000-ed th. tartózkodással megválasztja a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítőinek Suhajda Csabát és Márfa Ferenc tulajdonosokat.

A közgyűlés 3873/10.000-ed th igen, 0/10.000-ed th. nem és 0/10.000-ed th. tartózkodással elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat.

2. sz. Napirendi pont

2021. évi mérleg ismertetése, elfogadása

A T. Tulajdonos rendelkezésére áll táblázat formájában a 2021. évi elszámolás. A kimutatás bal oldalán található a bevételek és a kiadások részletezése. A tényleges kiadásokat a megküldött összesítő tartalmazza. A táblázatban feltüntetésre került az összesítő megnevezés alatt azon tételek felsorolása, amelyek összege az összesített eredmény. Tájékoztatásul közlöm, hogy a Társasház 2021.01.01-én 2.163.797, - Ft összeggel, 2021.12.31-én 5.709.420, - Ft összeggel rendelkezett az üzemeltetési számlán. A fűtés számlán 2021.01.01-én -13005, - Ft összeggel, 2021.12.31-én -3, - Ft összeggel rendelkezett a Társasház. A 2021. évi tervezet bevétele 5.272.020, -Ft volt, a tényleges bevétele 10.863.076, - Ft volt a nyitó összeggel együtt. Az éves kiadás 5.163.131, -Ft volt. A pénztárban 2021.12.31-én -5.817,-Ft volt. A társasházi közös költség 2021-ben 235.-Ft/m²/hó albetétenként. A szolgálati lakás díja 25.500, -Ft/hó. 2021-ben a Társasház pályázaton indult melyet a budapesti várostervezési

főosztály „Égig érő fű” névvel indított a társasházak részére. A tulajdonosok írásos szavazással fogadták el, a pályázaton való indulást és feltételeit, mert a tulajdonosok 51 %-os jóváhagyásával lehetett a pályázaton indulni. Az írásos szavazás eredménye kiküldésre került minden tulajdonos részére, de a jelenlegi meghívó melléklete. A vállalt célbefizetés a 2022.évet érinti, mert a nyertes összeget 2022.-ben utalta ki a Főváros és így került kiegyenlítésre a társasházra eső része a kert felújításának. Ezúton is köszönjük mindenki támogatását. A kertet mind az 5 társasház egyenlő arányba használhatja a továbbiakban. A vállalt Önrész a 2022.évi befizetéseknél kerül feltüntetésre a tulajdonosok részére. A 2021.évben egy vízvezeték szerelés történt a társasházban a hiba javítás és a helyreállítás megtörtént. Minden káresemény jelentve lett a társasház biztosítójának.

Tulajdonosi kérés, hogy a fűtési számla legyen megszüntetve az OTP-nél.

A közgyűlés levezető elnöke tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a korábbi közgyűlési határozattal megpróbálja ismét megszüntetni a társasház fűtési számláját, amennyiben ez nem sikerül, akkor rendkívüli közgyűlés lesz összehívva, olyan határozati javaslattal, amit az OTP elfogad.

A 2021. évi költségvetés - 15.000, - Ft – al módosul, mert véletlenül kétszer lett feltüntetve a táblázatban a tisztítószer.

A takarítással és takarítóval kapcsolatban változatos vélemények alakultak ki.

Egyesek szerint meg kellene emelni a takarító bérét, mert a jelenlegi fizetéséért nem lehet tőle elvárni több munkát. Mások szerint akkor a szolgálati lakás bérleti díját is meg kell emelni, amelyben a takarító hölgy lakik.

A tulajdonosok javaslatot tesznek, hogy legyen 35.000 Ft/hó a takarító fizetése, és akkor heti szinten kéri a lépcsőház takarítást.

A tulajdonosok közösen megegyeznek, hogy a 2022.évi költségvetésnél visszatérnek még erre a problémára.

Miután több kérdés nem merült fel a tulajdonosokban, a levezető elnök felkéri őket, hogy szavazzanak.

2.sz Határozat (2022.05.19.)

A közgyűlés 3873/10.000-ed th igen, 0/10.000-ed th. nem és 0/10.000-ed th. tartózkodással úgy dönt, hogy elfogadja/nem fogadja el a Társasház 2021. évi elszámolását, a közös képviselőt ügykezelői tevékenységét, a közös képviselő részére a felmentvényt megadja, elfogadja a Társasház 2021. évre szóló, közgyűlési meghívó mellékleteként megküldött mérleget.

3. sz. Napirendi pont

Fundamenta számla nyitása

A közös képviselőt, kéri a T. Tulajdonosokat, hogy határozat formájában engedélyezzék a közös képviselő részére, hogy Fundamenta megtakarítási számlát nyisson a társasház részére havi 10.000-50 000,-Ft közötti megtakarítási összeggel a legrövidebb futamidővel, ami 58 hónap. A költségvetésben egy havi 50. 000,-Ft megtakarítás összeg van tervezve, de

Sul sz sz sz

ennek összegén a tulajdonosok változtathatnak. Azért javasoljuk, hogy legyen egy újabb megtakarítás, mert ezt a konstrukciót **2022.júniustól kivezeti a Fundamenta a végig FIX, futamidőtől függően garantált minimum 2,9 % - maximum 3,9 % -os lakáskölcsön kamatú termékét.**

A felhasználható összeg havi 10.000,-Ft megtakarítás esetén 1.250.000,-Ft, amivel a következőképpen lehet számolni.

megtakarítási összeg: 580.000,-Ft,

kamatokkal növelve: 610.508,-Ft (megtakarítás teljes összege)

lakáskölcsön lehetőség: 639.492,-Ft

A felhasználható összeg havi 20.000,-Ft megtakarítás esetén 2.500.000,-Ft, amivel a következőképpen lehet számolni.

megtakarítási összeg: 1.160.600,-Ft,

kamatokkal növelve: 1.221.015,-Ft (megtakarítás teljes összege)

lakáskölcsön lehetőség: 1.278.985,-Ft

A felhasználható összeg havi 30.000,-Ft megtakarítás esetén 3.750.000,-Ft, amivel a következőképpen lehet számolni.

megtakarítási összeg: 1.740.000,-Ft,

kamatokkal növelve: 1.831.522,-Ft (megtakarítás teljes összege)

lakáskölcsön lehetőség: 1.918.478,-Ft

A felhasználható összeg havi 40.000,-Ft megtakarítás esetén 5.000.000,-Ft, amivel a következőképpen lehet számolni.

megtakarítási összeg: 2.320.000,-Ft,

kamatokkal növelve: 2.442.029,-Ft (megtakarítás teljes összege)

lakáskölcsön lehetőség: 2.557.971,-Ft

A felhasználható összeg havi 50.000,-Ft megtakarítás esetén 6.250.000,-Ft, amivel a következőképpen lehet számolni.

megtakarítási összeg: 2.900.000,-Ft,

kamatokkal növelve: 3.052.537,-Ft (megtakarítás teljes összege)

lakáskölcsön lehetőség: 3.197.463,-Ft

Ez a megtakarítás lehetőséget ad a társasháznak, hogy a megtakarítást egy későbbi felújítás alkalmával felhasználják.

A tulajdonosok megbeszélik, hogy megtakarításra szüksége van a társasháznak és úgy döntenek, hogy ismét legyen Fundamenta szerződése a társasháznak.

3.sz Határozat (2022.05.19)

A közgyűlés 3634 th/10.000-ed igen, 0 th/10.000-ed nem és 239 th/10.000-ed tartózkodással úgy dönt, hogy új Fundamenta megtakarítási számlát nyit a legrövidebb futamidővel K60. Havi 50.000,-Ft megtakarítással és számlavezetési díjjal. Tulajdonosok vállalják a 1%-os számla nyitási díj megfizetését. Felhatalmazzák a közös képviseletet ellátó Kárpáti és Társai Bt.-képviseli dr Frisch Gábor a szerződés aláírására és a kapcsolódó ügyintézésre.

4. sz. Napirendi pont

2022. évi költségtervezet ismertetése, elfogadása

A T. Tulajdonos rendelkezésére áll táblázat formájában a 2022. évi költségvetési terv. A kimutatás jobb oldalán található a bevételek és a kiadások részletezése.

A táblázatban feltüntetésre került az összesítő megnevezés alatt azon tételek felsorolása, amelyek összege az összesített eredmény.



Tájékoztatom a T. Tulajdonost, hogy a Társasház 2022.01.01-jén 5.709.440, - Ft nyitó egyenleggel rendelkezett. A társasház 2022. évre tervezett bevétele 6.814.841, -Ft. A 2022.évre a közös képviselő javasolja a közös költség megtartását, ami a következő, 235.- Ft/m²/hó. A szolgálati lakás díja 25.500, -Ft/hó.

Ennél a napirendi pontnál felvetődik ismét a takarítás.

A tulajdonosok meghívják a közgyűlésre Kónya Lászlónét, és egyeztetnek vele személyesen, hogy a továbbiakban, kéri, hogy a takarítás legyen hetente kétszer és ezt a társasház azzal fizetné meg a részére, hogy a szolgálati lakás bérleti díját szünetelteti a társasház a részére 2022.06.01-től mindaddig amíg a takarítási feladatokat ellátja és a lakásban lakik. Kónya Lászlóné távozik a közgyűlésről. A bérleti díj megszüntetésével nem ért mindenki egyet.

A közös megegyezés végül az, hogy a 25.500, - Ft bérleti díjat 2022.06.01-től a szolgálati lakásnál szüntessék meg, hogy ezzel is támogassák a takarítást. Ezt mindaddig tartás fent, amíg Kónya Lászlóné a bérlő.

A tulajdonosok között érvek és ellenérvek alakultak ki a közös költség emelésével kapcsolatban. Mivel nem mindenki értett egyet az emeléssel, a levezető elnök felkérte a jelenlévő tulajdonosokat, hogy szavazással döntsenek ebben a kérdésben.

4.sz Határozat (2022.05.19)

A közgyűlés 2874/10.000-ed th igen, 999/10.000-ed th. nem és 0/10.000-ed th. tartózkodással a 2022.évi költségvetést elfogadja, a közös költség mértékét akként határozza meg, hogy a társasházi közös költség 2022.július 01-től 250,-Ft/m²/hó albetétenként. A szolgálati lakás díja 2022.június 01-től szüneteltetésre kerül, mindaddig, amíg Kónya Lászlóné a takarítást vállalni tudja és a szolgálati lakásban lakik. A célbefizetés összegét, ami albetétenként 17.150, -Ft a tulajdonosok egyszeri vagy kétszeri befizetéssel teljesítik.

5. sz. Napirendi pont

Egyéb társasházat érintő ügyek megbeszélése

Ennél a napirendi pontnál kérjük a T. Tulajdonosoknak, beszéljünk meg, hogy ebben az évben mit szeretnének felújítani a társasházban. Az Önkormányzati pályázat is biztosít vissza térítendő támogatást. A pályázatok leadási határideje 2022.szeptember 30.

A közgyűlés levezető elnöke tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a lépcsőház és az előtér festésére lehet pályázni.

A közös képviselő árajánlatokat fog bekérni a homlokzat és a lépcsőház festésére. Az árajánlatokban legyen majd feltüntetve, hogy külön csak a földszint festése mennyibe kerülne. Kérdésként merül fel, hogy a homlokzatot lehetne-e esetleg homokfúvással, vagy magasnyomású mosóval lemosni?

A liften szükség lenne a panelek modernizálása, ehhez a közös képviselő kérjen be árajánlatot 3 másik cégtől.

A lépcsőházban több problémára is kéne megoldást találni: drótok állnak ki a falból; az ablakok nem zárnak jól, ki kellene őket cserélni, illetve figyelmeztetni a házban lakókat, hogy a lépcsőházban a korláthoz ne kössék ki a kerékpárokat.

A lépcsőházban a lepergő részeket le kell kaparni, mert folyamatosan hullik.

Lépcsőház festésre pályázzon a társasház, de előtte az elektromos hálózatot meg kell nézetni, mert az elektromos felújítás során csak a fővezetékek lettek cserélve, felújítás előtt meg kell nézetni a lakásokig elmenő vezetéket is.

Van egy nagy kutya a házban, a 6. emeleten valamelyik lakónál, aki miatt már több tulajdonos is panaszkodott, hogy félnek tőle. Több tulajdonos is jelezte, hogy a kutya jámbor és nem bánt senkit.

A lépcsőházban az ablakoknál nem biztos, hogy szükség van cserére, lehet elég lenne a fa ablakok tatarozása is.

A pincék nincsenek használva, rengeteg a vas, azt el lehetne szállítani és utána használni tudná a társasház a pincét.

Miután a tulajdonosok részéről további hozzászólás nem volt a levezető elnök megköszönte a részvételt és bezárta a közgyűlést.

.....
Sebestyén Tímea
.....
levezető elnök

.....
Kindl Anna
.....
jegyzőkönyvvezető

.....
Sulyi Csaba
.....
jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Udvari Ferenc
.....
jegyzőkönyv hitelesítő

1071 Budapest Damjanich u.31/b. Társasház fizetendő közös költség és célbefizetés előírás 2022.06.01-től						
Név	M2	Tulajdoni hányad	utca, házszám	Emelet, ajtó	havonta fizetendő közös költség 250,-Ft/m2/hó	egyszeri célbefizetés több részletben 17.150,-Ft/albetét (2*8575,-Ft)
Márfai Ferenc	74	420,00	Damjanich u. 31/B.	I. 1	18 500 Ft	17 150 Ft
Nagyné Kakuk Katalin	31	176,00	Damjanich u. 31/B.	I. 2	7 750 Ft	17 150 Ft
Faragó Péter Faragóné Páldi Mónika	80	454,00	Damjanich u. 31/B.	I. 3	20 000 Ft	17 150 Ft
Tamás Béla Reiszné Tamás Éva	80	454,00	Damjanich u. 31/B.	I. 4	20 000 Ft	17 150 Ft
Dr. Eperjesi Zoltán	74	420,00	Damjanich u. 31/B.	II. 1	18 500 Ft	17 150 Ft
Csizmazia Pálné	30	170,00	Damjanich u. 31/B.	II. 2	7 500 Ft	17 150 Ft
Gál Károly Gál Ágota Imola	79	449,00	Damjanich u. 31/B.	II. 3	19 750 Ft	17 150 Ft
Bíró Imola Barabás Dániel	80	454,00	Damjanich u. 31/B.	II. 4	20 000 Ft	17 150 Ft
Szabóné Albert Zsuzsanna	74	420,00	Damjanich u. 31/B.	III. 1	18 500 Ft	17 150 Ft
Sabján Anikó	30	170,00	Damjanich u. 31/B.	III. 2	7 500 Ft	17 150 Ft
Beneiné Sőregi Ágnes Benei Gyula János	79	449,00	Damjanich u. 31/B.	III. 3	19 750 Ft	17 150 Ft
Ekaterina Alekszandrova Vasileva	80	454,00	Damjanich u. 31/B.	III. 4	20 000 Ft	17 150 Ft
Nemeskei Károly Nemeskei Dávid Márk Nemeskei Máté Nándor	74	420,00	Damjanich u. 31/B.	IV. 1	18 500 Ft	17 150 Ft
Albert Györgyné	30	170,00	Damjanich u. 31/B.	IV. 2	7 500 Ft	17 150 Ft
Rivka Blumrosen	79	449,00	Damjanich u. 31/B.	IV. 3	19 750 Ft	17 150 Ft

Ridovicsné Révész Erzsébet Ridovics Péter 1/2	80	454,00	Damjanich u. 31/B.	IV. 4	20 000 Ft	17 150 Ft
Dr. Frisnyák Zsuzsanna (Phengmaly P.)	74	420,00	Damjanich u. 31/B.	V. 1	18 500 Ft	17 150 Ft
Mészárosné Peredy Gabriella Fehér Napsugár 1/2	30	170,00	Damjanich u. 31/B.	V. 2	7 500 Ft	17 150 Ft
Horváth Kálmán	79	449,00	Damjanich u. 31/B.	V. 3	19 750 Ft	17 150 Ft
Szépvölgyi Károlyné Szépvölgyi Sándor	72	409,00	Damjanich u. 31/B.	V. 4	18 000 Ft	17 150 Ft
Kalapács Zsolt János	29	165,00	Damjanich u. 31/B.	FSZ. 1	7 250 Ft	17 150 Ft
Kandó Krisztina Beáta	31	176,00	Damjanich u. 31/B.	FSZ. 3	7 750 Ft	17 150 Ft
Önkormányzat	95	540,00	Damjanich u. 31/B.	Üzlet Iroda	23 750 Ft	17 150 Ft
Suhajda Csaba	42	239,00	Damjanich u. 31/B.	Tető 1	10 500 Ft	17 150 Ft
Dr. Fehér Jenő Harmath Mária	148	841,00	Damjanich u. 31/B.	Tető 2	37 000 Ft	17 150 Ft
Dr. Fehér Jenő Harmath Mária	9	51,00	Damjanich u. 31/B.	Tető 3	2 250 Ft	17 150 Ft
Ambrus Zoltánné szb	17	97,00	Damjanich u. 31/B.	UZLET1	4 250 Ft	17 150 Ft
Charme Invest Ingatlanhasznosító és Oktatási Kft. (Vadász Györgyné)	81	460,00	Damjanich u. 31/B.	UZLET2	20 250 Ft	17 150 Ft