

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2017. február 28-án, kedden, 18.00 órákor
Helyszín: Számítástechnikai Általános Iskola ebédlője (1138 Budapest, Gyöngyösi sétány 7.)
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 5810 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
Önkormányzati képviselő: Budavári Sarolta

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 18.00 órákor kezdődő közgyűlés határozatképes. A közgyűlést Bertha Gabriella megnyitja, és javaslatot tesz a tisztségviselők személyére, és felkéri a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása
2. Napirendi pontok elfogadása
3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2016. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.
4. Tulajdonosok tájékoztatása a felújítás aktuális állapotáról, az Önkormányzattal megkötött szerződésről
5. 2016. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása, felmentvény megadása
6. Szükségszerű karbantartási munkák, kötelező vizsgálatok és új felújítási javaslatok költségeinek ismertetése a költségvetési terv elfogadásának elősegítésére
7. 2017. évi költségvetési terv megbeszélése, elfogadása
8. Számvizsgáló bizottsági tagok: pozíció megerősítése / lemondás / visszahívás / új tag választása
9. Egyéb, nem határozatképes problémák megbeszélése:
 - dohányzás a közös osztatlan tulajdonú zárt területeken
 - szemeteszsák kirakása a lépcsőházba
 - bútorok és egyéb közlekedést akadályozó tárgyak tárolása a lépcsőházban (Tűzvédelmi szabályzat)

1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, mely javaslatokat a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2017.02.28. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Nagy Gábor Egyhangúlag elfogadva

2017.02.28. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Pallagi Eszter Egyhangúlag elfogadva

2017.02.28. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Berente Tibor Egyhangúlag elfogadva

2017.02.28. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő megkéri a közgyűlést a napirendi pontok elfogadására.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

2017.02.28. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2016. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2016. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről a közgyűlést, és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonsok felújítási célú megtakarításként használják fel. A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2017.02.28. / 3. SZAVAZÁS:

4. Tulajdonosok tájékoztatása a felújítás aktuális állapotáról, az Önkormányzattal megkötött szerződésről

Bertha Gabriella elmondta, hogy az Önkormányzathoz 2016-ban benyújtott támogatási pályázat a lépcsőházi nyílászárók cseréjére és a lépcsőház belső felújítására, elfogadásra került. A szerződés 2017. január 30-án lett aláírva. A nyílászárók cseréje 2016. novemberében megtörtént. Az Önkormányzathoz benyújtott részszámla pályázatban megítélt részét az Önkormányzat 2017. február 27-én átutalta a Társasház számlájára. A kamatmentes támogatás első résztörlesztésének esedékessége 2017. március 30.

A lépcsőház belső felújítása a tervek szerint 2017. március második felében folytatódik. A felújítási munkák pályázatban vállalt befejezésének határideje 2017. június 30.

2017.02.28. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: A 4. napirendi pont tájékoztató jellegű volt, nem történt szavazás.

5. 2016. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása, felmentvény megadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a terv-tény adatok között alig volt eltérés, ami eltérés volt, az is inkább pozitív irányban történt. Nagyon jó a fizetési morál a házban, gyakorlatilag nincs közös költség hátralék. 2016-ban rendezésre került minden régóta húzódó, nagyszámú tulajdonosi hátralék. Sikerült kompromisszumos megoldásra jutni Doktor Dáviddal a több éve elhúzódó vitás elszámolásban, aminek eredményeképpen év végén Doktor Dávid kifizette a megállapodás szerinti összes tartozását. A megállapodás értelmében Doktor Dávid 2006. évi felújítási tartozása után a kamat újra lett számolva, kamatos kamat helyett (508 ezer Ft) fix kamattal (224 ezer Ft), a két fél között egyeztetett időtartamra. Miután a tartozás kifizetésre került, a közös képviselő elindította a jelzálog törlesztését. Ezen kívül jelentősebb tartozása még Géresi Andreának volt, akivel a korábbi közös képviselő részletfizetési megállapodást kötött, és Géresi Andrea azóta is fizeti a megállapodás szerinti törlesztőrészt, így a tartozása 2017. júniusáig kifizetésre kerül. Ezen kívül, akinek év végén közös költség kintlévősége volt, az egyenlegközlő kiadása után rendezte tartozását.

Az Egyéb bevételeknél szereplő közmű jóváírások a Vas Tibor és Kiss István vízdíjának 2015. óta téves helyre könyveléséből származó jóváírást takarják.

A közüzemi kiadásoknál a víz- és csatornadíj tényadatai a téves számlázás miatt magasabbak, mint a tervadatok, de figyelembe véve a jóváírásokat, és azt, hogy a jóváírások további része 2017-ben fog realizálódni, a tervadatok jól lettek kalkulálva. A víz- és csatornadíj reklamáció lezárása után a víz- és csatornadíj tulajdonosi előírás és tényleges fogyasztás elszámolása is megtörtént, a korábbi téves előírások rendezésre kerültek az érintett tulajdonosok felé. Az éves vízóraleolvasás a Társasházban minden év májusában történik, ezért az előírás/tényleges felhasználás elszámolás is minden évben erre az időszakra vonatkozik.

A közös képviseleti díj tervezetthez képesti magasabb összege az év közbeni közös képviselőváltás miatt, a korábbi közös képviselővel történt utólagos elszámolásból fakad. A takarítási díjnál nem minden számla került kifizetésre év végén, három, 2016-ra vonatkozó számla utalása január elején történt meg, ezért lett kevesebb a tény a tervhez képest. Ez a különbség a 2017. évi tervadatokban szerepel.

Az egyéb üzemeltetési költségek, az anyagjellegű kiadások és az általános javítási, karbantartási költségek a terv szerint alakultak.

Kötelező karbantartási vizsgálatok tévesen nem szerepeltek a tervadatok között. Az érintésvédelem és a tűzvédelmi szabályzat aktualizálása előírás volt, így elvégztetése kötelező.

A felújítási munkák csak egy része készült el 2016-ban (lépcsőházi nyílászárók cseréje), ennek az ajánlat szerinti kiadása szerepel a tényadatoknál. A munkák a 4. napirendi pontnál részletezettek szerint folytatódnak.

A beszámoló tartalmazza még a számlák közti átvezetések összegét, amiből látszik, hogy a Társasház LTP megtakarítása tovább növekedett, illetve a megítélt visszatérítendő, de kamatmentes támogatás visszafizetésének ütemezését.

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2017.02.28. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. Szükségszerű karbantartási munkák, kötelező vizsgálatok és új felújítási javaslatok költségeinek ismertetése a költségvetési terv elfogadásának elősegítésére

Bertha Gabriella elmondta, hogy a 2016-ban megkezdett és a tervek szerint 2017. júniusáig lezáruló lépcsőházi felújítási munkákhoz kapcsolódóan három olyan felújítási lehetőség van, amit célszerű lenne a jelenlegi felújítási munkával együtt, illetve annak befejezése előtt elvégezni.

1/ A ház villanyvezeték rendszere teljes felújításra szorulna, de ennek kivitelezése több millió Ft-ba kerülne, amire jelenleg nincs elég megtakarítása a háznak, ezért a villanyvezeték rendszer részleges felújítására

kértünk előzetes ajánlatot. A beszámolóban szereplő 1 millió Ft-os keretből a lépcsőházi villanykapcsolókhoz menő vezetékek és a fő kapcsolószekrényhez beérkező vezetékek cseréje valósítható meg, a kapcsolószekrény felújításával.

2/ A lépcsőházakban jelenleg a falon kívül több kábelcsatornában futnak a különböző szolgáltatók vezetékei (UPC, Digi, T-Com). A közös képviselő ajánlatot kért a kábelek falba süllyesztésére, amit szintén a lépcsőház vakolása és festése előtt célszerű elvégezni. A 800 ezer Ft-os ajánlat a UPC és Digi kábelek falba süllyesztését és lakásokhoz vezetését tartalmazza. A T-Com elbontja a két régi típusú rendszerét, és csak a legutóbbi optikai kábeles rendszer doboza marad falon kívül.

3/ A jelenlegi kaputelefon nem bővíthető, a névfeliratok nem cserélhetőek, és a lakások ajtajánál lévő csengő nem funkcionál csengőként, hanem becsengetéskor kinyitja lent a lépcsőházi bejáratot. Az új kaputelefon proxy kivitelű lenne, személyre szabott kódolási, lakócsere-nél kódletiltási lehetőséggel. Az ajánlati ár 750.000.- Ft.

Ezen kívül két visszatérő problémához kapcsolódó javaslat szerepelt a költségvetési tervben:

Mivel nagyon sok esetben már az ürítés utáni első napon megtelik a kuka, célszerű lenne zárt szeméttároló kialakítása, amivel megakadályozható, hogy idegenek telerakják a kukát szeméttel. A zárt szeméttároló kialakítása megoldható olyan módon, hogy a Társasház megveszi az alapanyagot, és egy lakatos elkészíti a tárolót a munkadíjról kiállított számla ellenében. Így csökkenthető a költségvetési tervben megadott 400.000.- Ft-os terv 200-250.000.- Ft-ra.

A másik régóta húzódó probléma a kémények és a kéményjárdák állapota. Vannak lakások, ahol megtörtént a kéménybélése, de addig nem kapja meg a tulajdonos az engedélyt, amíg a ház nem végezteti el a kémény karbantartását, és a kéményjárda kiépítését. A közös képviselő javaslatot tett arra, hogy felméri melyik lakásban milyen fűtési rendszer van, vagyis melyik lépcsőházban mennyi kémény van aktív használatban, és a felmérés eredménye után, egy szükség szerinti fontossági sorrendet felállítva, ütemezve végezteti el a kéményjavítást és a kéményjárdák kiépítését a rendelkezésre álló keret mértékéig.

A közgyűlés mindegyik javaslatot elfogadta az alábbi szavazati aránnyal, a következő kivitelezési sorrendben:

1. Lépcsőházi villanyvezetékek részleges felújítása (~1.000.000.- Ft)
2. Lépcsőházi falon kívüli vezetékek falba süllyesztése (~800.000.- Ft)
3. Kaputelefon cseréje (~750.000.- Ft)
4. Zárt szeméttároló kialakítása (~250.000.- Ft)
5. Kémény ütemezett felújítása (~3.500.000.- Ft, 2017-ben max. 700.000.- Ft-ig).

2017.02.28. / 6.1. SZAVAZÁS: Lépcsőházi villanyvezetékek cseréje

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2017.02.28. / 6.2. SZAVAZÁS: Lépcsőházi kábelek (UPC, Digi) falba süllyesztése

HATÁROZAT: IGEN: 4190/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 1620/10000

2017.02.28. / 6.3. SZAVAZÁS: Kaputelefon cseréje

HATÁROZAT: IGEN: 5405/10000 NEM: 405/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2017.02.28. / 6.4. SZAVAZÁS: Zárt szeméttároló kialakítása

HATÁROZAT: IGEN: 5405/10000 NEM: 405/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2017.02.28. / 6.5. SZAVAZÁS: Kémény ütemezett felújítása szükség szerinti sorrendben

HATÁROZAT: IGEN: 5540/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 270/10000

7. 2017. évi költségvetési terv megbeszélése, elfogadása

Bevételek:

Bertha Gabriella kérte a tulajdonosok hozzájárulását a közös képviseleti díj (57.000.- Ft/hó-ról 60.000.- Ft/hóra), és a takarítási díj (40.000.- Ft/hóról 42.000.- Ft/hóra) emeléséhez 2017-ben. Amennyiben a közgyűlés elfogadja az emelést, a közös költség előírás változatlan marad (220.- Ft/m²/hó), a takarítási díj viszont 1.600.- Ft/hóról 1.680.- Ft/hóra emelkedik. A költségvetési terv alapján változatlan marad a vízdíj (10 m³/hó/albetét; 641.- Ft/m³), a technikai vízdíj (2 m³/év/albetét; 641.- Ft/m³) és a felújítási alap (220.- Ft/m²/év) összege.

A közös költség támogatás összege az Önkormányzattól kapott értesítés alapján lett tervezve.

Az LTP után járó támogatás az LTP számlán évente megtakarított összeg 30 %-a.

A felújítási bevétel tervadatainál a 2016-ban megítélt támogatás 2017-ben elvégzendő munkái után járó része szerepel.

Kiadások:

A közüzemi díjaknál az előző évek tapasztalati adatai alapján terveztünk.

A személyi kiadásoknál az emelt díjakkal kalkuláltunk. A takarítás esetében a tervadat tartalmazza az előző évi hátralékot is. 2016. októberig 3 lépcsőház takarítása, októbertől 4 lépcsőház takarítása történik központilag. Ezért magasabb jelentősen a 2017. évi tervadat a 2016. évi terv- és tényadatokhoz képest is.

Az egyéb üzemeltetési költségek (a biztosítást kivéve), az anyagjellegű kiadások, az általános javítási, karbantartási költségek tervezése szintén az előző évek tapasztalati adatai alapján történt. A Társasház biztosításának évfordulója: 2017. április 1. 2017-re a biztosító 476.654.- Ft-ról 500.119.- Ft-ra emelte a díjat, de tárgyalások vannak folyamatban, egyösszegű kifizetés esetén 5% kedvezmény elérésére. A tervadatokban a kedvezménnyel számolt összeg szerepel.

2017-re nem tervezünk kötelező karbantartási vizsgálatot.

A felújítási költségek tervezésénél - figyelembe véve, hogy a tavaly megkezdett lépcsőházi felújítás befejezése és a munka kifizetése 2017-ben fog megtörténni -, lehetőség van 3.000.000.- Ft értékben további felújítási munkák elvégzésére, mely lehetőségeket a közös képviselő a 6. napirendi pontban ismertette, és a közgyűlés a 6. napirendi pontban megszavazott sorrendben és értékben elfogadott.

A közgyűlés elfogadta a közös képviseleti díj emelését 60.000.- Ft/hóra, a takarítási díj emelését pedig 42.000.- Ft/hóra. Ennek megfelelően a 2017-ben fizetendő díjak a következők:

- közös költség előírás mindenkinek: 220.- Ft/m²/hó
- vízdíj vízórával nem rendelkező lakások esetén: 640.- Ft/m³ x 10 m³/hó, vagyis 6.400.- Ft/hó
- technikai vízdíj mindenkinek: 640.- Ft/m³ x 2 m³/év, vagyis 1.280.- Ft/év
- felújítási alap mindenkinek: 220.- Ft/m²/év
- takarítási díj: 1.680.- Ft/hó
- csekkes fizetés esetén: 200.- Ft/csekkfeladás.

A közgyűlés a költségvetési tervet a további felújításra vonatkozó, a 6. napirendi pontban részletezett feltételekkel kiegészítve egyhangúlag elfogadta.

2017.02.28. / 7. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

8. Számvizsgáló bizottsági tagok: pozíció megerősítése / lemondás / visszahívás / új tag választása

A Számvizsgáló Bizottság jelenlegi tagjai: Berente Tibor, Bobál Tamás és Horváth Péter.

Horváth Péter felvetette, hogy Bobál Tamás helyett esetleg válasszon a közgyűlés új SZB tagot, mivel állítólag hamarosan eladja a lakását. A közgyűlés Bobál Tamás távollétében elutasította a javaslatot, Berente Tibort és Bobál Tamást egyhangúlag, Horváth Pétert 4050/10000 igen, 1625/10000 nem szavazattal és 135/10000 tartózkodással megerősítette a jelenlegi posztjában.

2017.02.28. / 8.1. SZAVAZÁS: Berente Tibor

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2017.02.28. / 8.2. SZAVAZÁS: Horváth Péter

HATÁROZAT: IGEN: 4050/10000 NEM: 1625/10000 TARTÓZKODÁS: 135/10000

2017.02.28. / 8.3. SZAVAZÁS: Bobál Tamás

HATÁROZAT: IGEN: 5810/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

9. Egyéb, nem határozatképes problémák megbeszélése:

A közös képviselő újra felhívta a tulajdonosok figyelmét arra, hogy a TH törvény értelmében tilos a dohányzás a közös osztatlan tulajdonú zárt területeken, és újra megkérte a tulajdonosokat, hogy ne rakják ki a szemeteszsákokat a lépcsőházba az ajtajuk elé!

A közgyűlést a levezető elnök 20:15 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Pallagi Eszter

.....
Hitelesítő: Berente Tibor

Mellékletek:
- Meghívó és mellékletei
- Jelenléti ív
- Meghatalmazások
- Közgyűlési határozathozatal