

Tisztelt Tulajdonosok!

Azért hívtunk össze rendkívüli közgyűlést, mert két olyan halaszthatatlan témában kell döntést hozni, ami évek óta a közgyűléseink témája, de egyéb feladatok, felújítások miatt a tulajdonosi közösség döntése alapján háttérbe szorult, mára azonban elkerülhetetlenné vált.

Az elmúlt két évben fel lettek újítva a nyílászárók és a lépcsőház, ami nagyon nagy lépés volt a Társasház életében, hiszen minőségi változást hozott a ház kinézetében. A „kinézet” mellett viszont vannak olyan nem látható, felújításra váró dolgok, amik a hatósági előírások szerint meghatározott időszakonként kötelezőek, ami nem véletlen, ugyanis a lakók biztonságát garantálják. Emellett nem elhanyagolható az a tény sem, hogy a vizsgálat elvégzésének elmulasztása azonnali intézkedést (pl. gázrendszer lezárása) és bírságot is von maga után.

Ahogy arról az éves beszámoló közgyűlésen már tájékoztattuk Önöket, a Társasház gázvezetékeinek kötelező felülvizsgálata több évvel ezelőtt aktuálissá vált. Év elején két különböző vállalkozóval is elvégeztettük a rendszer előzetes felmérését, és sajnos egybehangzóan azt a szakvéleményt adták, hogy a rendszer működése jelen pillanatban biztos ugyan, de a szerelvények és a kötések nem felelnek meg az érvényben lévő szabványnak, így egy hivatalos vizsgálaton nem kapnánk meg a további működési engedélyt.

A Társasház üzemeltetési számláján jelen pillanatban 2.800.000.- Ft van.

A gázvezetékrendszer felújítása a felmérés alapján kapott véglegesített ajánlat szerint 2.789.537.- Ft. Ez az összeg már tartalmazza a Gázművek költségét is. Hogy a házat meg ne büntessék, a gázvezetékrendszer korszerűsítését mindenképpen el kell végeztetnünk, és ezt még a fűtési szezon megkezdése előtt kell megtenni. Ez viszont azt jelentené, hogy az üzemeltetési számlán lévő összeget teljesen felhasználnjuk, és a ház fizetéseképtelenné válik.

Hogy ezt elkerüljük, pályázatot szeretnénk benyújtani önkormányzati, visszatérítendő, de kamatmentes támogatás elnyerésére.

A februárban megtartott ideai beszámoló közgyűlés megszavazta a közös költség emelését. Az előző önkormányzati hitelünk havi törlesztőrésze 61.080.- Ft/hó, aminek fedezete az önkormányzati lakások után fizetendő közös költség. A hat önkormányzati lakás után fizetendő közös költség az emelés miatt 2018. január 1-től 73.260.- Ft/hó összegre emelkedett. A megemelt közös költség és a korábbi hitel fedezetének különbözete 12.180.- Ft/hó, ami 5 éves futamidejű kamatmentes támogatás esetén 730.800.- Ft további támogatásra nyújt fedezetet. Ennek az összegnek az elnyerése a gázvezeték rendszer felújításának részeként biztosítaná, hogy a Társasház napi működése zavartalan legyen, ezért kérjük a Tulajdonosok hozzájárulását az önkormányzati támogatás igényléséhez, és a pályázati feltételek napirendi pontonként (5-10. napirendi pont) történő megszavazásához.

A másik égető probléma a házban a kémények állapota. A kémények a ház megépítése óta nem lettek felújítva, a kéményjárdák a tetőfelújításkor kisebb „ráncfelvarrásban” részesültek, a faanyag javításra került, de annak is már több, mint 10 éve. Mára már a falépcsők teljesen elkorhadtak, a fémváz rozsdás, sok helyen leszakadt, tavaly a nagy részét el is kellett távolítani, nehogy balesetet okozzon.

A kéményfelújítás évek óta szerepel a közgyűlések napirendi pontja között, de évről évre halogattuk ezt a kötelező felújítást, bízva a jószerecsében. De idén mindenképpen szükséges nekikezdeni a kémények- és kéményjárdák felújításának, mivel a felmérések szerint van olyan kémény, amit egy nagyobb vihar, akár le is tud dönteni, illetve a 6.lépcsőházban a jelenlegi állapotban nem veszi át az egyik tulajdonos új berendezését sem a Kéményseprő Vállalat, sem a Gázművek. Ez az akadály ma csak az egyik lakónk problémájának tűnhet,

de valójában mindegyikünké a közeli vagy a távolabbi jövőben. Bármilyen új típusú berendezés használatához mindenki csak akkor kap engedélyt, ha a kémények és kéményjárdák megfelelő állapotúak, és a szabványoknak megfelelnek.

A mostanit megelőzően a legutolsó felmérések és ajánlatkérések 2014-2015-ben történtek. Az évek múlásával azonban jelentősen tovább romlott a kéményeink állapota, és gyakorlatilag használhatatlanná váltak a kéményjárdák. A szabvány szerint előírt felhasználható alapanyagok megváltoztak, illetve az alapanyagok ára is többszörösére emelkedett (a 2014-es legjobb ajánlat 3.800.000.- Ft volt meglévő kéményjárdák helyenkénti faborítású javításával, ami most már nem megengedett).

A most elvégzett felmérések alapján a következő eredményeket kaptuk:

A Társasházban összesen 24 kémény található.

A 6. lépcsőház érintett egy kéményének rendbetételére és a hozzá kapcsolódó kéményjárda kiépítésére kapott ajánlat szerint a kivitelezés összege: 725.000.- Ft.

Mivel az ajánlat sok olyan tételt tartalmazott, ami több kémény javítása esetén nem növekszik arányosan, ezért ajánlatot kértünk be az összes kémény felújítására és az összes kéményjárda kiépítésére is. Az ajánlat szerint ennek költsége 9.288.800.- Ft. A vállalkozó - bizonyos kikötésekkel - akár több évre áthúzódó ütemben is vállalja a felújítást. Mivel a padlástérben mindig két lépcsőház járható át, három ütemben lenne célszerű elvégezni a javítást.

Az üzemeltetési számlán lévő 2.800.000.- Ft-unk mellet van havi 40.000.- Ft-os befizetésű LTP megtakarításunk, ami 2019. októberében válik hozzáférhetővé, és összesen kb. 2,38 millió Ft-os megtakarítást eredményez. Az LTP megtakarításra kedvezményes kamatozású hitel vehető fel, aminek fedezete maga a megtakarítás. A 9.288.800.- Ft-ot háromfelé osztva, 3.000.000.- Ft hitel felvételére lenne szükség, amiből 2.380.000.- Ft-ot a megtakarítás fedez, a fennmaradó 620.000.- Ft-ot pedig vagy az idei és jövő évi költségvetésből gazdálkodjuk ki szigorú megszorításokkal, vagy egyszeri célbefizetéssel fedezzük az idei évben (kb. 17.000.- Ft/albetét).

Az eddigi LTP megtakarításra felvehető hitel a felújítás első ütemét fedezi. Hogy az ajánlat egésze érvényes legyen, 2019-ben el kell végezni a második ütem, 2020-ban pedig a harmadik ütem felújítását. Az elkövetkező években esedékes költségeket kétféleképpen tudjuk finanszírozni: vagy egy újabb pályázattal, ennek viszont már nem lesz önkormányzati közös költség fedezete, így a felvett hitel fejében jelzálogot kell bejegyeztetni a lakásokra. A másik megoldás - ami elkerüli a jelzálogbejegyzést - hogy 2019-ben és 2020-ban évente egyszeri célbefizetéssel fedezzük a kiadást, aminek a nagyságrendi összege 84.000.- Ft/albetét/év. Ez kifizethető egy összegben vagy akár több részletben is.

Kérjük a Tulajdonosokat, hogy a fentiek ismeretében gondolják át a két kötelező és egyben szükségszerű felújítást, és szíveskedjenek részt venni a meghirdetett közgyűlésen, illetve amennyiben személyesen nem tudnak megjelenni, meghatalmazással képviseltessék magukat!

Előre is köszönjük együttműködésüket!

Bertha Gabriella és Nagy Gábor
közös képviselők