

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2019. április 10-én, szerdán, 18.00 órakor
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: 6620 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
Önkormányzati képviselő: Köbli Rita

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

1. Tisztségviselők megválasztása

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

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2019.04.10. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Nagy Gábor Egyhangúlag elfogadva

2019.04.10. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Pallagi Eszter Egyhangúlag elfogadva

2019.04.10. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Baksay Hedvig Egyhangúlag elfogadva

2019.04.10. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000 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.

2019.04.10. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2017. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2018. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (137.040.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonsok felújítási célú megtakarításként használják fel. A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2019.04.10. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. 2018. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy a fizetési morál kiemelkedő a házban, amit nagyon köszön a pontosan fizető tulajdonosoknak! Egy hónapnál több közös költség hátralék csak egy-két esetben fordult elő, de az év végi egyenlegközlők kiküldése után ezek a tartozások is azonnal rendezésre kerültek. Az egyetlen jelentős közös költség hátralék haláleset miatt van, de ez az összeg a hagyatéki eljárás lezárása után várhatóan szintén rendezésre kerül. Ennek az összegnek a hiánya jelen pillanatban azért nem érezhető a napi működésben, mivel több tulajdonosnak is jelentős túlfizetése van.

A tavalyi jelentős önkormányzati közös költség túlfizetés az idei évben rendezésre került a lépcsőházfelújításra korábban kapott kamatmentes önkormányzati támogatás kompenzációs elszámolásában. 2018-ban a közös képviselet által két káreset került bejelentésre (1 db lakáson belüli ejtőcső cseréje, és 1 db lépcsőházi beázás bejelentése). Mindkét káreseményt 100%-ban megtérítette a biztosító.

A felújítással kapcsolatos bevételeknél látszólag egyeznek a terv és tényadatok, de a 2017.évi beszámoló közgyűlésen bemutatott tervben még nem szerepelhetett a gázvezeték-felújításra beadott pályázatra megítélt önkormányzati kamatmentes támogatás összege (730.800.- Ft), mint tervezett bevétel, mivel arról a 2018.08.01-i közgyűlés hozott határozatot. Ha a terv adatokat módosítjuk az augusztusi határozatnak

megfelelően, akkor sajnos a tényadatok attól eltérnek. Az Önkormányzat pozitívan bírálta el a beadott pályázatunkat, és megítélte a 730.800.- Ft kamatmentes támogatás kifizetését. A kifizetés feltételül szabtta a lakásokon belüli gázvezetékek és kapcsolódó berendezések érvényes felülvizsgálati jegyzőkönyvének bemutatását. Ennek a feltételnek - Horváth Pétert kivéve - minden tulajdonos eleget tett, amikor igénybe vette a közös képviselő által felkínált felülvizsgálati lehetőséget, és elvégeztette a vizsgálatot. Erről a hiányról kénytelenek voltunk tájékoztatni az Önkormányzatot, amikor beadtuk a kifizetés igényléséhez a dokumentumokat. A megítélt összeg kifizetése a hiányos teljesítés miatt nem történt meg. A közgyűlésre Horváth Péter elhozta magával a lakásán belüli gázvezetékek és kapcsolódó berendezések felülvizsgálatáról készült jegyzőkönyvet. A közgyűlésen az Önkormányzatot képviselő Köbli Ritától azt az információt kaptuk, hogy a jegyzőkönyv bemutatása után az Önkormányzat megkötötte a szerződést a Társasházzal, és utalja a pályázati összeget.

A gázfelújításhoz kapcsolódóan még egy eltérés található a bevételeknél a terv és a tény adatok között. A 2018. évi költségvetési tervben a fenti okok miatt az egyéb bevételeknél a lakásokon belüli gázvezetékek és kapcsolódó berendezések felülvizsgálati költségének fedezésére befizetett összegek sem szerepelhettek, mivel a gázfelújításról a 2018.08.01-i közgyűlés döntött. A megnyert pályázati összeg kifizetésének feltétele volt a felülvizsgálat elvégzése. A 2018. évi beszámolóban szerepeltetjük a felülvizsgálati díjra befizetett összeget, így a tény a fenti okok miatt értelemszerűen eltér a tervtől.

A kiadások a következők szerint alakultak 2018-ban: a Társasházban egyetlen lakásban nem volt csak vízóra. Ez a helyzet megváltozott 2018. második felében, mert az érintett lakást eladták, és az új tulajdonos ebben a lakásban is felszereltetett vízórát. A víz- és csatornadíj terv és tény közötti különbsége tisztázás alatt van, mert a víz- és csatornadíj ekkora összegű kiadása indokolatlan. A tulajdonosváltások miatti és a hagyatéki eljárás alatt álló lakás fogyasztási átlagjának változása befolyásolhatja a társasházi fogyasztásból történő havi átlagdíj levonások összegét, de nem ekkora mértékű eltérést.

Az áramdíj tovább csökkent az előző évekhez képest, ami annak köszönhető, hogy a felújítás keretében ki lettek cserélve a lépcsőházi lámpatestek és minden égő le lett cserélve energiatakarékos, led-es változatra.

A Kéményseprő Vállalat 2018-ban sem számlázott kéményellenőrzési díjat. Az idei évben elvégzendő ellenőrzés előre jelzett időpontja 2019.06.19. Az ellenőrzés keretében az ingatlan minden kéményének ellenőrzésére sor kerül. Kérjük a Tulajdonosokat, hogy minden lakásba biztosítsák a zavartalan bejutást! A kéményellenőrzés mindenki számára kötelező!

A szemétszállítás a terv szerint alakult.

A közös képviselői díj megfelel a tervben szereplő összegnek.

A takarítás terv-tény összegének különbségét az adja, hogy 2018-ra nem került elszámásra sem hőeltakarítás, se nagytakarítás, illetve a ténykifizetésből hiányzik a 3.lépcsőház takarítást kérő tulajdonosainak díja.

A ház biztosítási szerződése áprilistól áprilisig terjedő időszakra vonatkozik, 2018-ban a tervadatok megegyeztek a tényadatokkal.

A banki költségek a tervnek megfelelően alakultak.

Az egyéb üzemeltetési költségeknél a tervhez képest az Ügyvédi, szakértői díj tervadataihoz képest volt eltérés. Ennek oka a felújítási bevételeknél részletezett lakásokon belüli gázvezetékek és kapcsolódó készülékek felülvizsgálati díja, aminek költségfedezete a bevételeknél megjelenik.

Az anyagjellegű kiadások a tervnek megfelelően alakultak.

A javítási, karbantartási költségeknél az alábbi munkák kerültek elvégzésre: történt egy lakáson belüli ejtőcső javítás (130.962.- Ft), amit a biztosító teljes összegben megtérített. Ezen kívül két WOMA-s duguláselhárítás volt: az ereszcatornák javításához kapcsolódóan két függőleges ereszcatorna WOMA-s tisztítása vált szükségessé, mert a fák gyökere benőtt a földben lévő szakaszt, így az esőzések során lefolyó vizet nem tudta elnyelni a csatorna. Ennek összege: 34.290.- és 40.640.- Ft volt. A villanyszerelés a 6.lh-ban történt vezetékszakadás miatt (37.465.- Ft), illetve az alkonykapcsolót kellett kicserélni (40.200.- Ft). Összességében – figyelembe véve a biztosító kártérítési összegét – a tervezetthez képest 60%-kal kevesebb lett a ténykiadás.

Kötelező vizsgálatok, felújítások: a GÁZ-SZEKTOR Kft. még a fűtési szezon megkezdése előtt sikeresen elvégezte a kivitelezést, és az ellenőrzés zökkenőmentesen lezajlott. A kapott ajánlathoz (2.789.537.- Ft) képest a tényleges költségek alacsonyabbak lettek (2.608.012.- Ft).

A 2018.08.01-i közgyűlés megszavazta a kémények felújítását is 9.100.000.- Ft összegben. Az ajánlatot tévő vállalkozó a Társasház pénzügyi helyzetére tekintettel vállalta a kivitelezés 3 éves ütemre történő bontását, és garantálta ezen időszakon belül a munkadíj fixen tartását. Az ajánlat tartalmazta a kéményjárda kiépítést és a kémények teljeskörű felújítását előzetes szakvélemény alapján. Az első ütem költségeinek fedezésére az LTP megtakarításunkat vettük volna igénybe lejárát előtt, illetve ehhez vettünk volna fel 600.000.- Ft kiegészítő hitelt. A második két ütem finanszírozása az éves pénzügyi felülvizsgálat, illetve az aktuális támogatási lehetőségek alapján dőlt volna el, de a legrosszabb esetben is kétszeri kb. 80.000.- Ft/év összegű célbefizetéssel megoldható lett volna. Mivel azonban a gázvezeték felújításhoz igényelt kamatmentes támogatás kifizetése nem történt meg Horváth Péter tulajdonos nemteljesítése miatt, úgy döntöttünk, hogy

amíg a Társasház nem jut hozzá ehhez az összeghez, addig nem indítjuk el a kéményfelújítást, mert a kamatmentes támogatás nélkül a Társasház pénzügyi stabilitása nem biztosított. 2018-ban a lépcsőházi felújítás kamatmentes támogatásának törlesztőrészleteinél egy havi túlfizetés mutatkozik, ami 2019-ben kerül rendezésre.

A beszámoló tartalmazza még a számlák közti átvezetések összegét, illetve a megítélt visszatérítendő, de kamatmentes támogatás visszafizetésének ütemezését.

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2019.04.10. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. Szükségszerű karbantartási munkák, kötelező vizsgálatok költségeinek ismertetése. Kéményjárda kiépítés – ajánlati tartalmak részletes ismertetése. Közgyűlési határozat a kivitelező kiválasztásáról.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a 2018.08.01-i közgyűlés megszavazta a kémények felújítását is 9.100.000.- Ft összegben. Az ajánlatot tévő vállalkozó a Társasház pénzügyi helyzetére tekintettel vállalta a kivitelezés 3 éves ütemre történő bontását, és garantálta ezen időszakon belül a munkadíj fixen tartását. Az ajánlat tartalmazta a kéményjárda kiépítést és a kémények teljeskörű felújítását előzetes szakvélemény alapján. Az első ütem költségeinek fedezésére az LTP megtakarításunkat vettünk volna igénybe lejárát előtt, illetve ehhez vettünk volna fel 600.000.- Ft kiegészítő hitelt. A második két ütem finanszírozása az éves pénzügyi felülvizsgálat, illetve az aktuális támogatási lehetőségek alapján dőlt volna el, de a legrosszabb esetben is kétszeri kb. 80.000.- Ft/év összegű célbefizetéssel megoldható lett volna. Mivel azonban a gázvezeték felújításhoz igényelt kamatmentes támogatás kifizetése nem történt meg Horváth Péter tulajdonos nemteljesítése miatt, úgy döntöttünk, hogy amíg a Társasház nem jut hozzá ehhez az összeghez, addig nem indítjuk el a kéményfelújítást, mert a kamatmentes támogatás nélkül a Társasház pénzügyi stabilitása nem biztosított. Ezt jeleztük az ajánlatot tévő vállalkozónak, aki sajnos ezen események tükrében nem tudott garanciát vállalni arra, hogy egy évvel elhalasztva ugyanilyen feltételekkel tudja a munkát vállalni. Idén felvettük vele a kapcsolatot, hogy aktualizálja ajánlatát, mivel a megváltozott helyzet miatt az LTP kiutalást és hiteligénylést újra kell szavaztatnunk a közgyűléssel. A vállalkozó elállt az ajánlatadástól, mivel 2019. harmadik negyedévéig be van táblázva a munkaideje társasházi felújítások kivitelezésével.

Mivel a Kéményseprőipari Vállalat már megküldte a társasházaknak az ütemezési tervet, tudjuk, hogy 2019.06.19-én fogják az ellenőrzést elvégezni a mi házunkban. Ezért újabb ajánlatokat kértünk be, de most csak a kéményjárdák kiépítésére, mivel az ellenőrzésnél az első feltétel az, hogy egyáltalán a kéményseprő hozzáférjen a kéményhez. Minden Tulajdonosnak tisztában kell azonban lennie azzal, hogy a kéményjárda kiépítése csak az első lépés, a kéményeink rossz állapotát ez nem oldja meg, és az ellenőrzés még így is hozhat olyan eredményt, ami azonnali intézkedést igényel. Ebben az esetben 30 napon belül meg kell csináltatnia a háznak az ellenőrzéskor feltárt hibákat. Ezt viszont a jelenlegi pénzügyi helyzetben és ismerve a kémények állapotát, kizárólag jelentős célbefizetéssel fogjuk tudni megoldani. Erre szolgált volna megoldásként a tavaly elfogadott variáció, amivel már az első ütemen túl lennénk, és az idei évben a második ütemet terveznénk, de ezt sajnos ellehetetlenítette egyetlen tulajdonos nem együttműködő viselkedése.

A kémények és kéményjárdák állapotát összefoglaló szakvélemény már 2013-ban azonnali beavatkozást sürgetett, ami a tavalyi közgyűlésig minden közgyűlésen előterjesztésre is került, de sajnos mindig hátrébb sorolódott. Nem győzzük hangsúlyozni, hogy a Társasházakban vannak kötelező előírások, amik betartása nem a tulajdonosok kedvétől függ! Ahogy a nevében is benne van: KÖTELEZŐ! A korábbi jegyzőkönyvekben is többször rögzítésre került, hogy van olyan kéményünk, amit egy nagyobb vihar ledönthet, mert teljesen instabil, kézzel is mozgatható. Ez minden, a járdánkon elhaladó ember épségét, akár életét is veszélyeztetheti! Jelen pillanatban még a tulajdonosok felelősségteljes gondolkodásán múlik, hogy elkerüljünk bármely ilyen helyzetet, és a kéményfelújítás halogatása napról napra növeli egy esetleges baleset kockázatát!

Több cégtől is kértünk a kéményjárda kiépítésére ajánlatot. A közös képviselő megkeresése alapján négyen jöttek ki helyszíni felmérésre és adtak a felmérés alapján ajánlatot. Horváth Péter a levelezések alapján szintén kért ajánlatot több cégtől, amiből egy ajánlatot továbbított a számvizsgáló bizottságnak. Ezt az ajánlatot is figyelembe véve, öt ajánlatunk van a kéményjárda kivitelezésére. Az ajánlatokat a kivitelezők a személyes felmérésük és szakvéleményük alapján adták. Hogy a tulajdonosok egyértelmű döntést tudjanak hozni a kivitelező cég kiválasztásakor, a kapott ajánlatok műszaki tartalmának összevetése után és a helyszíni felméréskor személyesen egyeztetett szakmai szempontokat figyelembe véve, egy második körös egyeztetéskor kértük az ajánlatok módosítását a szakmailag is indokolható és ár-érték arányban legoptimálisabb megoldásra. A végleges ajánlatok közül kettőt is közvetlenül a közgyűlés előtt kaptunk meg, ezért nem volt lehetőségünk az írásos beszámolóban részletezni az összegeket.

A végleges, kb. azonos tartalommal rendelkező ajánlatok a következők:

Tóth Péter ev.: 3.701.742.- Ft (kéményseprői szakvéleménnyel)

Botos Kémény Kft.: 3.813.556.- Ft (kéményseprői szakvélemény nélkül)

Kémény-Angyal Kft.: 3.651.457.- Ft (kéményseprői szakvéleménnyel)
Metál-Kémény Kft.: 4.204.000.- Ft (kéményseprői szakvéleménnyel)
Jordán Attila ev.: 7.855.362.- Ft (kéményseprői szakvéleménnyel).

A közgyűlés a két legkedvezőbb ajánlat tartalmának bemutatására kérte Bertha Gabriellát.

A két legjobb ajánlat a Kémény-Angyal Kft. és Tóth Péter ev. ajánlata közti különbség minimális. Mindkét vállalkozó több éves szakmai tapasztalattal rendelkezik. Tóth Péter ev. ajánlata alapján rendszerjellegű ÉMI tetőjárda kerül kiépítésre, ami az alapminősítése miatt nem igényel statikai szakvéleményt. A Kémény-Angyal Kft. ajánlata nem tartalmaz részletes információt a felhasználandó alapanyagok minőségére vonatkozóan.

A fenti szempontokat figyelembe véve a közgyűlés egyhangúlag Tóth Péter ev. ajánlatát fogadta el a kéményjárda kiépítésére, így a többi ajánlat megszavazása szükségtelenné vált.

2019.04.10. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. 2019. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

Bevételek:

2019-re változatlan közös költség- és felújítási alap-díjjal kalkuláltuk a tulajdonosoktól származó bevételeket.

Az LTP után kapott állami támogatás tervezett összege a lejáratú idő szerinti időtartamhoz van igazítva.

A közgyűlés elején kapott friss információk szerint a 731.000.- Ft támogatással nem a kéményfelújításnál, hanem az eredeti, tavalyi gázfelújításnál kell kalkulálnunk.

Kiadások: 2019. lesz az első olyan év, amikor minden lakásban van vízóra, ezért a víz- és csatornadíj kiadásnál a technikai vízdíj összegével tervezünk maximálisan. Az áramdíjat és a szemétszállítást az előző év tapasztalati adatai alapján tervezzük. A kéményseprői díj hibásan van tervezve a kiadott költségvetési tervben, mivel 2016-tól magánszemélyeknek ingyenes a társasházakban a kéményellenőrzés. Felhívjuk a Tulajdonosok figyelmét, hogy az ingyenes ellenőrzés a társasházban csak a magánszemélyekre érvényes, amennyiben a lakásban bejelentett cég működik (székhely, telephely), a cégnek kéményseprői díjat kell fizetnie!

A közös képviselői és a takarítási díj egységára változatlan 2019-re.

A Társasház szerződése hosszú évek óta a Generali Biztosítónál volt, és a korábbi években történt ár-felülvizsgálatnál mindig ez a biztosító adta a legkedvezőbb díjat. A káresemények elbírálását és kifizetését is a lehetőségekhez képest a legoptimálisabban rendezték, így indokolatlan lett volna a váltás. 2019-re a tavalyi összeget ajánlattákká biztosítási díjként, de az idei ár-felülvizsgálatkor egy másik biztosítótól azonos tartalomra jelentősen kedvezőbb ajánlatot kaptunk, így az SZB-vel egyeztetve a biztosító-váltás mellett döntöttünk. Így 2019-re a Groupama biztosító ajánlatának megfelelően a terv egyösszegű kifizetéssel 388.000.- Ft.

A többi Egyéb üzemeltetési költségnél az előző évek tapasztalati adataiból indultunk ki.

Az Ügyvédi, szakértői díjnál 150.000.- Ft kiadással tervezünk, mivel egy korábbi közgyűlés megszavazta az SZMSZ törvényi előírások szerinti módosítását, ami eddig még nem történt meg. Az SZMSZ módosításakor nem kötelező az ügyvédi ellenjegyzés, de ennek hiányában egy esetleges vitás kérdés, vagy akár peres ügy esetén az ügyvéd nem vállal felelősséget az abban foglaltakért. Az SZMSZ díjszabása az elkészítés módjától függ. Más-más díja van a meglévő SZMSZ átdolgozásának, illetve egy új SZMSZ megírásának, és mindkettő lehet ellenjegyezett vagy anélküli. A tervben az előzetes ajánlatok alapján kapott maximális összeggel számolunk, mivel végleges összeget minden ügyvéd az SZMSZ ismerete után mond csak.

Az anyagjellegű kiadásoknál, az általános javítási, karbantartási költségeknél az előző évek adatai alapján terveztünk. A kötelező vizsgálatok tekintetében rendelkezünk érvényes érintésvédelemmel, tűzvédelemmel és gázellenőrzéssel. A villámvédelem tisztázás alatt van. Amennyiben szükségessé válik a vizsgálat, annak a költsége nem jelentős, kb. 10-20 ezer Ft.

A kéményjárda kiépítésénél az előzetesen kapott ajánlatok alapján egy átlagértékkel terveztünk, de a közgyűlés közben az 5. napirendi pontban Tóth Péter ev. ajánlatát fogadta el, ami 3.701.742.- Ft.

A lépcsőházi felújítás önkormányzati támogatásának törlesztőrészleténél 2018-ban egy havi túlfizetésünk volt, ezért a 2019. évi esedékes összeget ezzel csökkentettük. A gázfelújításra megítélt támogatás törlesztése várhatóan májustól kezdődik, így a tervben 8 hónapra vonatkozó törlesztőrészlet összege szerepel.

Módosítások a meghívóval együtt kiadott költségvetésben:

1/ az előzetesen kiadott költségvetésben a felújítási bevételeknél, kémény részleges felújítása bevételemnél szerepeltetett 730.800.- Ft-ot a közgyűlés elején kapott friss önkormányzati információk alapján a gázvezeték felújításnál kell szerepeltetni.

2/ a kéményseprői díj a 2016. második felében hozott rendelkezések alapján ingyenes a társasházban élő magánszemélyek részére, ezért nem kell tervezni kiadást erre a költségnemre.

3/ a kéményjárda kialakításra kapott ajánlatok alapján elegendő 3.702.000.- Ft kiadással tervezni kéményfelújítást.

A közgyűlés a fenti módosításokkal egyhangúlag elfogadta a 2019. évi költségvetési tervet.

2019.04.10. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6620/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. A kéményjárda kiépítés költségfinanszírozásának lehetőségei

A 7. napirendi pont megvitatása előtt Berente Tibor tulajdonos csatlakozott a közgyűléshez, így a tulajdoni hányad 6620/10000-ről 6755/10000-re változott.

7.a Közgyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy a Társasház az LTP megtakarítását a lejárat előtt felvegye a kéményfelújítás finanszírozásához. A közös képviselők felhatalmazása az LTP megtakarítás felvételének intézésére.

Az 5. napirendi pontban Bertha Gabriella ismertette a kéményfelújítás szükségességét, illetve annak fedezeti lehetőségeit. A közgyűlés megszavazta a kéményjárdák kiépítését és kiválasztotta a kapott ajánlatok közül a kivitelezőt. A 6. napirendi pontban Bertha Gabriella kéri a tulajdonosok hozzájárulását ahhoz, hogy a Társasház az LTP megtakarításának lejárat előtt felvételével fedezze a kéményjárdák kiépítését. Kéri a közgyűlést, hogy hatalmazza fel a közös képviselőket az LTP megtakarítás felvételének intézésére.

A közgyűlés felhatalmazta mindkét közös képviselőt (Bertha Gabriellát és Nagy Gábort), hogy a kiválasztott kéményfelújítási ajánlattal az OTP Bankhoz a Társasház LTP megtakarításának terhére lejárat előtti kérelmet nyújtson be, és a társasház nevében a szerződést aláírja.

2019.04.10. / 7.a SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6755/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7.b Közgyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy a Társasház önkormányzati visszatérítendő kamatmentes támogatást vegyen igénybe a kéményfelújítási költségek fedezésére.

A közgyűlés elején kapott friss információk alapján a Társasház megkapja a tavaly beadott gázfelújítási pályázat eddig még ki nem fizetett összegét, így jelen napirendi pont abban az esetben, ha a kifizetés megtörténik, akkor okafogyottá válik.

Bertha Gabriella elmondta, hogy abban az esetben, ha a kifizetés bármilyen oknál fogva mégis meghiúsulna, a tavalyi évben sikeresen megpályázott, de Horváth Péter tulajdonos eddigi nemteljesítése miatt a közgyűlésig ki nem fizetett támogatás összegét a Társasház újból megpályázhatná, mivel az Önkormányzat idén is lehetőséget biztosít a Társasházak felújításához kamatmentes támogatás igénybevételére.

A közgyűlés megszavazta, hogy amennyiben a már megítélt támogatás folyósítása bármilyen oknál fogva meghiúsulna, a ki nem fizetett támogatás mértékéig (730.800.- Ft) a közös képviselő újabb pályázatot nyújtson be kamatmentes támogatás igénybevételére a kéményjárdák kiépítésének fedezésére.

2019.04.10. / 7.b SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6755/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7.c Közgyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy amennyiben a Társasház nem kapná meg az Önkormányzattól a kamatmentes támogatást, akkor a kéményjárda kiépítéséhez – az LTP megtakarításon felül szükséges összegét - a tulajdonosok egyseri célbefizetéssel fedezik, aminek minimum összege a kamatmentes támogatás összege (730.800.- Ft, vagyis kb. 20.000.- Ft/270 th), maximum összege pedig a kiválasztott kivitelezési díj és az LTP megtakarítás összege közötti különbség (kb. 1.300.000.- Ft, vagyis kb. 35.000.- Ft/270 th).

A közgyűlés elején kapott friss információk alapján a Társasház megkapja a tavaly beadott gázfelújítási pályázat eddig még ki nem fizetett összegét, így jelen napirendi pont abban az esetben, ha a kifizetés megtörténik, akkor okafogyottá válik.

Bertha Gabriella elmondta, hogy abban az esetben, ha a kifizetés bármilyen oknál fogva mégis meghiúsulna, szükségessé válik célbefizetés.

A közgyűlés megszavazta, hogy amennyiben a már megítélt támogatás folyósítása bármilyen oknál fogva meghiúsulna, illetve az ez esetben beadandó újabb pályázat sikertelensége esetén, a tulajdonosok a támogatás összegének megfelelő célbefizetéssel fedezik a kéményjárdák kiépítésének hiányzó költségét. Ennek mértéke kb. 20.000.- Ft/270 th.

2019.04.10. / 7.c SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6755/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

8. A közös képviselők felhatalmazása az önkormányzati pályázaton való részvételre, a támogatási szerződés aláírására

Amennyiben bármilyen oknál fogva meghiúsulna a már megítélt támogatás folyósítása, a közgyűlés felhatalmazta mindkét közös képviselőt (Bertha Gabriellát és Nagy Gábort), hogy a kémények részleges

felújításának, ezen belül a kéményjárdák kiépítésének ajánlatával az Önkormányzathoz pályázatot nyújtson be, és a Társasház nevében a kivitelezői és a pályázati szerződést aláírja.

2019.04.10. / 8. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6755/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

9. Közyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy a folyósított támogatás összege visszafizetésének fedezeteként a Társasház felajánlja az Önkormányzat által fizetendő víz- és csatornadíj nélküli közös költség arányos részét.

Az önkormányzati lakások után fizetendő víz- és csatornadíj nélküli közös költség 2018.01.01-től:

6 albetét x 12.210.- Ft/hó = 73.260.- Ft/hó.

Ebből a korábbi támogatás fedezete: 61.080.- Ft/hó

A kettő különbözete: 12.180.- Ft/hó.

Ez az összeg ötéves futamidőre: 730.800.- Ft.

A Társasház határozatot hozott arról, hogy amennyiben új pályázat kerül benyújtásra, fedezetként a folyósított támogatás összegének visszafizetésére az Önkormányzat által a hat önkormányzati lakás után a Társasháznak fizetendő víz- és csatornadíj nélküli közös költség arányos részét ajánlja fel, melynek mértéke: 12.180.- Ft/hó.

2019.04.10. / 9. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6755/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

10. Közyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy amennyiben a felújítás bekerülési összege magasabb a költségvetésben szereplő összegnél, úgy a szerződésben rögzített költség feletti részt a tulajdonosok pótbefizetéssel egyenlítik ki.

A Társasház határozatot hozott arról, miszerint hozzájárul, hogy amennyiben új pályázat kerül benyújtásra, és a felújítás bekerülési összege magasabb a költségvetésben szereplő összegnél, úgy a szerződésben rögzített költség feletti részt a tulajdonosok pótbefizetéssel egyenlítik ki.

2019.04.10. / 10. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6485/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 270/10000

11. Közyűlési határozatát arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat – erre vonatkozó döntése esetén – jogosult a Társasház épületének homlokzatán, vagy más arra alkalmas közös tulajdonú területén, a kamatmentes támogatás visszafizetésének futamideje alatt köztéri biztonsági megfigyelő kamerát, Wifi szolgáltatási pontot vagy mindkettőt kiépíteni.

A Társasház határozatot hozott arról, miszerint hozzájárul, hogy amennyiben új pályázat kerül benyújtásra, az Önkormányzat – erre vonatkozó döntése esetén – jogosult a Társasház homlokzatán, vagy más arra alkalmas közös tulajdonú területén, a kamatmentes támogatás visszafizetésének futamideje alatt köztéri biztonsági megfigyelő kamerát, Wifi szolgáltatási pontot vagy mindkettőt kiépíteni.

2019.04.10. / 11. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 6755/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

12. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

A tavalyi évben indított levelezésben felmerült kérdésként Intéző Bizottság létrehozása a jelenlegi, a Társasház SZMSZ-ében szabályozott szervezeti felépítés (közös képviselő/SZB) helyett. Bertha Gabriella elmondta, hogy erről a tulajdonosoknak jogukban áll dönten. 3 fő jelentkezése szükséges az Intéző bizottság megalakulásához, és az SZMSZ-t szükséges módosítani. Horváth Péter elmondta, hogy egy program 5.000.- Ft-ért bérelhető, és ezzel a Társasház megspórolna 700.000.- Ft-ot, ami a közös képviselő éves díja. Pallagi Eszter SZB tag jelezte Horváth Péternek, hogy a jegyzőkönyv hitelesítését is nehezen vállalja el bárki is a közgyűlésen, úgyhogy kérdéses, hogy ki végeznél rendszeresen, díjazás nélkül a szükséges, jelenleg a közös képviselő által elvégzett munkákat? A többi megjelent tulajdonos szerint szükségtelen a módosítás. Kovács Andor javasolta, hogy mindenki gondolkodjon ezen a jövő évi közgyűlésig.

A közgyűlési meghívóban ezen napirendi pontban meghirdetett e-mail levelezés elfogadható és kulturált hangnemének megbeszélése és definiálása megíúsult, mivel a téma megbeszélését elsősorban szükségessé tevő személy, Horváth Péter a kérdés megvitatása előtt távozott a közgyűlésről. A többi jelen lévő tulajdonos ismeri a kapcsolattartás megfelelő formáit, így velük a téma megvitatása szükségtelenné vált.

A közgyűlést a levezető elnök 20:00 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Pallagi Eszter

.....
Hitelesítő: Baksay Hedvig

Mellékletek:

- Meghívó és meghatalmazás
- Beszámoló 2018. / Költségvetés 2019.
- Szöveges beszámoló
- Jelenléti ív
- Meghatalmazások
- Szavazás-összesítő
- Közgyűlési határozathozatal