

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2020. szeptember 15-én, kedden, 17.30 órakor
Helyszín: József Attila Művelődési Ház, Gyémánt terem (1131 Budapest, Násznagy u. 45.)
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 3780 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella
Önkormányzati képviselő: Mucha Andrea

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 17.30 órakor kezdődő közgyűlés nem határozatképes. A 18:00-kor kezdődő megismételt közgyűlést - ami a megjelent tulajdoni hányadtól (3780/10000 th) függetlenül érvényes (Ttv.37.§ (3.bek.)) - Bertha Gabriella megnyitja, 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

2020.09.15. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2020.09.15. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Sinkó Melinda Egyhangúlag elfogadva

2020.09.15. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Hidas Gábor Egyhangúlag elfogadva

2020.09.15. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000 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.

2020.09.15. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2019. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2019. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (119.609.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonsok felújítási célú megtakarításként használják fel. A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2020.09.15. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. 2019. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy az idei év rendhagyó mindenféle szempontból. A koronavírus járvány miatt a beszámoló közgyűlés nem volt megtartható a szokásos időben. A nyári közgyűlést azért vetettük el, mert voltunk három olyan nyáron tartott közgyűlésen, ahol a megjelent tulajdoni hányad még a 20 %-ot sem érte el.

A közös költség fizetéssel kapcsolatban csupán ismételni lehet a tavalyi beszámolóban is elhangzottakat: a fizetési morál kiemelkedő a házban! Egy hónapnál több közös költség hátralék csak egy-két esetben fordult elő, de egyeztetés után ezek a tartozások is azonnal rendezésre kerültek. Az egyetlen jelentős közös költség hátralék továbbra is a hagyatéki eljárás elhúzódása miatt van. Ennek az összegnek a hiánya továbbra sem érezhető a napi működésben, mivel több tulajdonosnak is jelentős túlfizetése van. Az előírás-befizetés kimutatásban van egy eltérés a tavaly kiadott 2018. évi záró és az idei 2019. évi nyitóegyenleg között, ami abból fakad, hogy az egyik tulajdonosnak 2018-ban tévesen nem lett előírva a lakáson belüli gázkészülék felülvizsgálat díja, de a hiba javításra került. Ebből fakad az előző év végi záró, és az ez évi nyitó egyenleg közti 9.000.- Ft eltérés. 2019-ben nem történt biztosítási káresemény.

Az LTP megtakarítás futamideje 2019. első félévben lejárt, úgyhogy a tervben az LTP után kapott állami támogatásnak csak az időarányos része szerepelt.

A társasházban minden lakásban van már vízóra, így elméletileg a jövőben nem kell víz- és csatornadíj kiadással tervezni. A fizetnivaló vagy a jóváírás az átlagfogyasztásos számlázásból adódhat, de az éves elszámoló számlában minden esetben kiegyenlítődik a túlfizetés vagy a hátralék.

A 2018.08.01-i közgyűlés után az Önkormányzat pozitívan bírálta el a beadott pályázatunkat, és megítélte a 730.800.- Ft kamatmentes támogatás kifizetését a gázvezeték rendszer felújításához, viszont a kifizetés feltételéül szabta a lakásokon belüli gázvezetékek és kapcsolódó berendezések érvényes felülvizsgálati jegyzőkönyvének bemutatását. Ennek a feltételnek minden tulajdonos eleget tett a megadott határidőig, kivéve Horváth Pétert, aki csak 2019. áprilisában nyújtotta be hiánypótlásként a kért dokumentumot az Önkormányzatnak, így a megítélt 730.800.- Ft-ot az Önkormányzat 2018. ősze helyett csak 2019. május végén utalta át a Társasház számlájára. Mivel végül – ha megkésve is, de – a Társasház megkapta a gázfelújításra a támogatást, a tervvel ellentétben a kéményjárda felújításra nem lett benyújtva pályázat, mivel a két felújítási hitellel (lépcsőházi és gázvezeték) kimerült a fedezetként szolgáló keret, ami az önkormányzati lakások után fizetendő közös költség összege.

Az ügyvédi szakértői díjra tervezett 150.000.- Ft-os keret nem lett felhasználva 2019-ben, mert az SZMSZ tervezett módosítása áthúzódott 2020-ra. Anyagjellegű kiadásokra sem költöttünk, és a karbantartási kiadások is jóval elmaradtak a tervhez képest.

Megtörtént a 2019.04.10-i közgyűlésen megszavazott kéményjárda felújítás, amit részben a 2019-ben lejárt LTP megtakarításból, részben az üzemeltetési számlán lévő működésre szánt pénzből finanszírozott a Társasház. Az LTP megtakarítás folyósítása sajnos nagyon elhúzódott (decemberig), de a vállalkozó együttműködő volt a kifizetés ütemezésében, és szerződésbe foglaltan beleegyezett, hogy a teljes kifizetés csak az LTP megtakarítás beérkezése után történjen meg.

A lépcsőházi felújításra kapott támogatás törlesztése a tervnek megfelelően történik, és a 2019. májusában folyósított gázfelújítási támogatás visszafizetése is megkezdődött júniusban.

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

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2020.09.15. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. Szükségszerű és lehetséges felújítási és karbantartási munkák ismertetése a 2020. évi költségvetési terv elfogadásának elősegítésére

Bertha Gabriella elmondta, hogy a megfelelő fizetési morálnak, illetve a kiadások csökkenésének köszönhetően a működéshez szükséges összeg mellett 2020. második felére keletkezett egy kis megtakarítása a Társasháznak, amivel számolva három kisebb felújítás elvégezhető.

- Zárt szeméttároló kialakítása:

a zárt szeméttároló kialakítása évek óta a tervek között szerepel, de minden közgyűlés úgy hozott határozatot, hogy abban az esetben kerüljön rá sor, ha a fontosabb, szükségszerűbb felújításokat már elvégeztük. A nagy volumenű felújításokon és kötelező felülvizsgálatokon túl van a Társasház, valamint a rendelkezésre álló pénzkeret is lehetővé teszi most a kivitelezést, ezért a közös képviselő javasolja a kialakítást.

Három ajánlat érkezett a szomszéd házhoz hasonló kivitelre:

- o G & J Ingatlanhasznosító és Kezelő Kft. 383.190.- Ft
- o Inox-Metall Kkt. 438.650.- Ft
- o Cool-Trió Kft. 442.580.- Ft.

- Járda felújítás:

a járda sok helyen kitöredezett, ezért balesetveszélyes, illetve van, ahol elvált a lábazattól, így a víz be tud folyni a fal és a járda közé, amitől vizesedhet a pince, ezért kértünk ajánlatot a kitöredezett részek javítására, és a lábazat és járda közti rész kitöltésére.

Az ajánlatok a következők:

- o P4 Vakoló Kft. 158.000.- Ft
- o G & J Ingatlanhasznosító és Kezelő Kft. 182.190.- Ft
- o Cool-Trió Kft. 194.700.- Ft.

- A kémények felújítása szükség szerint (tulajdonosi igényre, illetve tarthatatlan állag esetén):

ahogy a korábbi közgyűléseken is elmondtuk, a kéményeink nagyon rossz állapotban vannak. A kéményfelújítás első lépése a kéményjárda kialakítása volt, így mind a kéményseprők, mind a szakemberek számára biztonságosan megközelíthetők most már a kémények. A javításokat a tulajdonosi igények sorrendjében javasoljuk elvégezni. Egy fűtésrendszer átalakításnál elengedhetetlen a kéményseprői engedély, amit a kéményeink jelenlegi állapotában senki nem kap meg. A kéménybélelés és a lakáson belüli szakasz a tulajdonos

költsége, de a padlásterben és a tetőn kívül lévő rész a társasház közös osztatlan tulajdonához tartozik, vagyis annak állammegóvása a társasház feladata és költsége. Ha valakinél ilyen igény jelentkezik, mindenképpen a munka megkezdése előtt szükséges egyeztetni a közös képviselettel, mert a kifizetéshez előzetes egyeztetés és jóváhagyás szükséges! 500.000.- Ft keretösszeg elkülönítését javasoljuk évente a kémények felújítására, ebből a kémény állapotától függően 3-4 kémény újítható fel. 2020-ban a közgyűlésig már megtörtént egy kémény javítása 170.000.- Ft összegben.

A napirendi pont nem igényel határozatot, a felújításokat és a kapcsolódó kivitelezőt a részletek ismeretében a költségvetési terv keretében szavazza meg a közgyűlés.

2020.09.15. / 5. SZAVAZÁS: A napirendi pontban nem történt szavazás.

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. 2020. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy 2020-ra változatlan közös költség- és felújítási alap-díjjal kalkulálták a tulajdonosoktól származó bevételeket. Az egyéb bevételek között a tervben még a már beérkezett 40.000.- Ft csatornadíj jóváírás szerepel.

A kiadásokat egyrészt a szolgáltatók által jelzett konkrét adatok, másrészt az előző évek tapasztalati adatai alapján terveztük. Ahogy a beszámolóban elmondtuk, minden lakás vízáraz, így víz- és csatornadíj kiadást nem tervezünk. Az áramdíjat az előző évek adatai alapján kalkuláltuk, a szemétszállítás díja pedig változatlan a tavalyihoz képest.

A közös képviseleti díj és a takarítás díja változatlan 2020-ban. A takarítási díjban kalkulálunk hóeltakarítással és nagytakarítással is. Ezek kifizetése az előző évekhez hasonlóan a hőmennyiségtől függ, illetve a folyamatos takarítás miatt, és hogy a tulajdonosok vigyáznak a rendre, a nagytakarításba tartozó feladatok folyamatosan elvégzésre kerültek a napi takarítás keretében, így az tavalý sem lett külön számlázva.

A biztosító emelt a tavalyi díjon, 2020-ban 412.000.- ft a biztosítási díj.

Az általános javítási, karbantartási költségeknél az előző évek terveivel számolunk, de ez a keretösszeg nem feltétlenül kerül felhasználásra, ahogy az 2019-ben is történt.

A felújításoknál az 5. napirendi pontban ismertetett javaslatok ajánlatainak legalacsonyabb összegével kalkuláltunk.

Amennyiben 2020-ban a tervnek megfelelően alakulnak a bevételek és a kiadások, akkor a Társasháznak 2020. év végén marad 139.000.- Ft megtakarítása.

A közgyűlés az 2020. évi költségvetési tervet egyhangúlag elfogadta azzal a kiegészítéssel, hogy az 5. napirendi pontban ismertetett mindhárom felújítási javaslatot elfogadta a következő kivitelezők kiválasztásával:

- zárt kukatároló kialakítása: G & J Ingatlanhasznosító és Kezelő Kft. (383.190.- Ft)
- P4 Vakoló Kft. (158.000.- Ft)
- kéményfelújítás, igény-, illetve szükség szerinti sorrendben 500.000.- Ft/év keretösszegben.

2020.09.15. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3780/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Hidas Gábor kérésére, hogy lehet-e külön üvegtároló szelektív kukát igényelni, a közös képviselet utánanéz a lehetőségeknek.

A zárt szeméttároló kialakítása után a közös képviselet új műanyag szelektív kukát igényel a törött tető miatt, illetve megbíz egy céget (évi két alkalommal) a kukák kimosásával. A zárt kukatároló kialakítása után, ha továbbra is kevésnek bizonyul a jelenlegi 1-1 szelektív kuka, akkor a közös képviselet igényel plusz 1-1 db szelektív tárolót.

A közgyűlést a levezető elnök 18:30 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Sinkó Melinda

.....
Hitelesítő: Hidas Gábor

Mellékletek:

- Meghívó és meghatalmazás
- Beszámoló 2019. / Költségvetés 2020.
- Szöveges beszámoló
- Jelenléti ív
- Meghatalmazások
- Szavazás-összesítő
- Közgyűlési határozathozatal