

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2021. június 17-én, csütörtökön, 17.30 órakor
Helyszín: a Társasház előtti parkban, a 3. lépcsőháznál
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 4590 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
Önkormányzati képviselő: Nagy Ilona

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

Bertha Gabriella javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, mely javaslatokat a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2021.06.17. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Nagy Gábor Egyhangúlag elfogadva

2021.06.17. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Sinkó Melinda Egyhangúlag elfogadva

2021.06.17. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Baksay Hedvig Egyhangúlag elfogadva

2021.06.17. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000 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.

2021.06.17. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2020. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2020. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (116.294.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonsok felújítási célú megtakarításként használják fel.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2021.06.17. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. 2020. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy A közös költség fizetéssel kapcsolatban csupán ismételni tudják a korábbi évek beszámolóiban leírtakat: a fizetési morál kiemelkedő a házban, amit nagyon köszönnek a pontosan fizető tulajdonosoknak! Egy hónapnál több közös költség hátralék csak egy esetben fordult elő, de egyeztetés után ez a tartozás is azonnal rendezésre került. Az ezen kívüli egyetlen jelentős közös költség hátralék továbbra is a hagyatéki eljárás alatt lévő ingatlan miatt van.

2020-ben két biztosítási káresemény történt. Az egyiknél a parkban történő fűnyírásakor felpattant a kő a lépcsőházi bejárat üvegére, és betörött az ablak. A biztosító a javításért kifizetett összeget 100%-ban megtérítette (63.995.- Ft-ot). A másik káreseménynél csőtörés volt a 6.lépcsőház előtt, a kertben. A

helyreállítás költsége 69.850.- Ft volt. A káresemény rendezése áthúzódott 2021-re, így a kifizetés a 2021. évi bevételek között jelentkezik majd.

2019. óta a társasházban minden lakásban van vízóra. A fizetnivaló vagy a jóváírás az átlagfogyasztásos számlázásból adódhat, de az éves elszámoló számlában minden esetben kiegyenlítődik a túlfizetés vagy a hátralék. 2020-ban az előzetesen kiszámlázott átalánydíjak gyakorlatilag csaknem Ft-ra pontosan jóváírásra kerültek az elszámoló számlában, így a kettő különbözete a tervnek megfelelően nulla lett.

A szemétdíj egy minimálissal több lett, mint a tervezett, ami annak köszönhető, hogy a zárt szeméttároló kialakítása miatt a konténert kukákra cseréltük. Az FKF előírása szerint ilyen jellegű cserénél első lépésben nem lehet kevesebb literre váltani, mint a lecserélendő edény, jelen esetben így az 1100 l-es konténert 5 db 240 l-es kukára cserélték, ami összességében egy minimális többletköltséget jelentett pár hónapra. Második lépésként volt lehetőség a kuka darabszám csökkentésére, mivel az 5 kukából nem telt meg mindegyik, ez igazolta, hogy valóban nincs szükség 5 db-ra, hanem elegendő a 4 db. A 2021-ben visszaadott egy 240 l-es kommunális kuka helyett igényeltünk viszont még egy szelektív kukát a műanyag gyűjtésére, amit ingyenesen ürítenek.

Az áramdíj az előző évek tapasztalata alapján készített tervnek megfelelően alakult.

A személyi kiadásoknál a közös képviseleti díj a terv szerinti. A takarítási díj kifizetésénél nem történt meg az előző évi hátralék kifizetése, és az aktuális évi 3. lépcsőházi különbözeti díj kifizetése. Ennek rendezése áthúzódik 2021-re.

Az Egyéb üzemeltetési költségek között egy 13.000.- Ft-os nem tervezett kiadás szerepel, ami egy 2018.évi NKM Földgázhálózati Kft. által elvégzett hibajavítás - a Társasház felé 2020-ban megküldött - utólagos költségének hatósági díj része. A kiadás másik fele, a tényleges javítási költség (26.864.- Ft) az Általános javítási, karbantartási költségek között szerepel, a Gázvezeték rendszer – hibaelhárítás költségénél.

Az Anyagjellegű kiadások a tervezett értékek alatt maradtak. A 28.600.- Ft-os karbantartási anyag kiadás a zárt szeméttárolóhoz tartozó kulcmásolást jelenti.

Az általános javítási-karbantartási kiadások keretében 37.148.- Ft-ért történt kaputelefon szerelés, 63.995.- Ft-ot fizettünk a felpattanó kő miatt betört két üveg cseréjéért, amit a biztosító 100%-ban megtérített. 69.850.- Ft-volt a 6. lépcsőháznál lévő udvari csőtörés helyreállítása.

Kötelező felülvizsgálat nem történt 2020-ban.

A felújítási költségeknél tervezett részleges kéményfelújításban 2020-ban egy kémény felújítása történt meg 170.000.- Ft-ért.

A zárt kukatároló kialakítása a terv szerint megtörtént.

A járda felújítása sajnos meghíúsult, mert a vállalkozó által történt ajánlatadáshoz képesti mélyebb állapotfelmérés után visszavonták az ajánlatukat, és új ajánlatot tettek, ami a sokszorosa volt a tavalyi ajánlatnak (900.000.- Ft 150.000.- Ft helyett). Az újabb felmérés eredménye alapján mástól is kértünk be ugyanezzel a tartalommal ajánlatot, és sajnos hasonló nagyságrendű lett a végeredmény. Tovább keressük a kompromisszumos lehetőségeket, amivel javítani lehet a balesetveszélyes részek állapotát, de mégsem jelente ilyen mértékű kiadást a házunk.

2020-ban a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódott mind a lépcsőház, mind a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése.

A 4.napirendi pont ismertetésekor Kocskovics Zsuzsanna tulajdonos csatlakozott a közgyűléshez, így a tulajdoni hányad 4590/10000 th-ról 4860/10000 th-ra változott.

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2021.06.17. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4860/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. 2021. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a 2021.évi költségvetési tervet az előző évek gyakorlata szerint készítették.

Az áramdíjnál 2021-ben az előző évek tapasztalati adataival terveztek.

A víz- és csatornadíjnál az előző évi kerti csapnál keletkezett csőtörés miatt előfordulhat, hogy 2021-ben lesz kiadás, de mivel a csőtörés a biztosítónak be lett jelentve, csak a vízdíjjal kell számolni, mert a csatornadíj ilyen esetben jóvá írható.

Az éves szemétszállítási díj a beszámolóban elmondottak miatt 2021-ben a 2019. évi érték alá fog csökkenni.

Ebben az évben a közös képviselet szeretne emelést kérni, mivel a megválasztásuk óta nem történt emelés. A jelenlegi közös képviseleti díj 60.000 Ft/hó, aminek 66.000 Ft/hó összegre történő emelésének elfogadását kéri a közös képviselők.

A takarítás most már minden lépcsőházban központilag történik, nincs egyéni takarítás (csak az utalás nem lett hozzáigazítva ehhez, ezért minden évben korrigálni kell ezt egy külön utalással - tavalyelőtt és tavaly ez elmaradt). Ezen kívül a jelenleg érvényben lévő szerződés szerint járna egyhavi díj a nagytakarításért (ablakpucolás, teljes portalanítás), illetve egyhavi díj a hóeltakarításért. Eddig még egyik évben sem történt külön számlázás egyikért sem, tekintettel arra, hogy a hóeltakarítás évek óta minimális, illetve, hogy a lépcsőházakban folyamatosan történik portalanítás is a felsőpréren és felmosáson kívül, illetve az ott élők is figyelnek a tisztaságra, így folyamatos rend és tisztaság uralkodik. A sima takarítás eddig a heti egyszeri felsőprést és - a téli időszakot kivéve - a felmosást foglalta magába. A takarító időjárástól függetlenül mindig fel is mos, nem csak felsőpr. Eddig a kukákkal nem volt dolga, de most, hogy zárható kukatárolónk lett, hetente hat alkalommal van feladata vele (kihúzni-behúzni). Ezeket figyelembe véve szeretnénk a takarítási díjat az eddigi 63.840 Ft/hóról 72.000 Ft/hóra emelni azzal a szerződésmódosítással, hogy ez a havi összeg magába foglalja minden lépcsőház heti egyszeri takarítását (felsőprést, felmosást), évente egyszeri nagytakarítást (ablakpucolás, portalanítás), a hóeltakarítást, illetve a kukák ki-berakását ürítés előtt és után.

A biztosítási díj 2021-ben 437.000.- Ft/év, egyösszegű kifizetés esetén.

A bankköltségeknél az előző évek átlagával tervezünk.

Az anyagjellegű kiadások a korábbi évek tervadataival szerepelnek, de eddig egyik évben sem merítettük ki az elfogadott keretet.

A javítási, karbantartási költségek is az előző évek tervadataival lettek kalkulálva, kivéve a Vívezetékcsatlakozás, csőtörés, duguláselhárítás költségnevet, mert ott már ismert egy 2021-ben az 5. lépcsőházban bekövetkezett csőtörés költsége, ami szintén biztosítási esemény. A kifizetés mértékéről a közgyűlésig még nem volt pontos információ.

2021-ben az előírásoknak megfelelően el kell végezteni az érintés-, villám és tűzvédelmi felülvizsgálatot, aminek az összköltsége együttes elvégzés esetén kb. 200.000.- Ft.

A kéményfelújítás folytatására 2021-re is 500.000.- Ft keretösszeg lett elkülönítve.

2021-ben a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódik mind a lépcsőház, mind a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes támogatás törlesztése.

A járda felújítására beépítésre került 500.000.- Ft. Bertha Gabriella ezzel kapcsolatban elmondta, hogy hosszú távon célszerű megfontolni, hogy a társasház negyedik oldalát is le lehetne szigetelni, és akkor a lábazat felújítással egybekötve egyszerűbben és költséghatékonyabban megoldható lenne a járda javítása. 2022. februárban lejár a lépcsőház felújítására kapott önkormányzati támogatás visszafizetése. Utána újra lesz lehetőség pályázat benyújtására, amivel kisebb teherrel megoldható lenne a szigetelés és azzal együtt a járdajavítás.

2021-re a következő módosításokat javasolják a közös képviselők a közös költség előírásban:

Jelenleg a közös költségen kívül külön előírásként szerepel a takarítási díj, illetve évente 2 m³ technikai vízdíj előírás (1.280.- Ft/év). A takarítási díj annak idején azért lett külön bontva a közös költségtől, mert nem minden lépcsőházban történt központi takarítás. A technikai vízdíj előírásra pedig azért volt szükség, mert nem minden lakásban volt vízóra. Mostanra mindenhol központi takarítás van, illetve minden lakás mellékmérős szerződést kötött a Vízművekkel, így okafogyottá vált a két költségfajta különböztetése, ezért célszerű lenne beépíteni azokat a közös költségbe, így mindenkinek két előírása lenne csak: a közös költség és a felújítási alap előírás.

Az eddigi fizetnivaló a következőképpen alakult: közös költség 240 Ft/m²/hó volt, és ehhez jött hozzá a takarítás (1680 Ft/albetét/hó), illetve az évi egyszeri 1280 Ft/év. Ezt összeadva és visszaosztva a „közös költség” eddig 286 Ft/m²/hó volt, és ehhez jött hozzá a 30 Ft/m²/hó felújítási alap. A jelenlegi javaslat szerint az összesített közös költség 290 Ft/m²/hó lenne januártól visszamenőlegesen. A felújítási alapot, ha megemeljük 35 Ft/m²/hó-ra az eddigi 30 Ft/m²/hó-ról, az havonta kb. 360.- Ft/hó pluszbefizetést jelent, ami évi kb. 100.000 Ft plusz megtakarítást jelent a háznak. Igaz, hogy nagyon sok mindent sikerült rendbe tenni a házban az utóbbi években, de még mindig van mit felújítani és szépíteni a házban, ahhoz viszont ennél több megtakarításra van szükség, ezért a tulajdonosok azt javasolták, hogy a felújítási alap az előzetes tervnél magasabb, vagyis 43 Ft/m²/hó legyen januártól visszamenőlegesen.

Bertha Gabriella elmondta, hogy amennyiben 2021-ben a javaslatnak megfelelően alakulnak a bevételek és a kiadások, akkor 2021-ben kb. 320.000.- Ft plusz megtakarítása keletkezik a társasháznak.

A közgyűlés javaslata – a költségvetési tervben szereplő tervadatokkal megegyezően:

- a közgyűlés elfogadja a közös képviseleti díj 66.000.- Ft/hó-ra történő emelését 2021. január 1-től
- a közgyűlés elfogadja a takarítási díj 72.000.- Ft/hó-ra történő emelését 2021. január 1-től (a fent részletezett feltételekkel módosítva a jelenlegi szerződést)
- a közös költség összevonásra kerül a takarítási díjjal és az évi egyszeri 1.280.- Ft/év technikai vízdíjjal, így összege 2021. január 1-től visszamenőlegesen 290.- Ft/m²/hó (ami már tartalmazza a takarítási díjat és az évi egyszeri technikai vízdíj összegét is),

A közgyűlés javaslata – a költségvetési tervben szereplő tervadatoktól eltérően:

- a felújítási alap összege 2021. január 1-től visszamenőlegesen 43.- Ft/m²/hó, a tervben szereplő 35 Ft/m²/hó-tól eltérően
- 2021-ben nem lesz járdafelújítás, hanem majd 2022-ben dönt a lakóközösség a negyedik oldal esetleges szigeteléséről, és azzal együtt a járda javításáról.

A fizetendő közös költség és felújítási alap összesen 2021. januártól:

- a 39 m²-es lakások esetén: 12.978.- Ft/hó
- a 17 m²-es lakások esetén: 5.661.- Ft/hó.

A közös képviselet 2021. 07. hóban mindenkinek megküldi az aktuális egyenlegközlőjét, ami 06.hóig a korábbi előírásnak megfelelő összeget fogja tartalmazni, és 07.hóban lesz egyszeri előírással szerepeltetve az első félévre vonatkozó közös költség és felújítási alap fizetési kötelezettség különbözet.

A közgyűlés a fenti kiegészítésekkel módosított költségvetési tervet egyhangúlag elfogadta.

2021.06.17. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4860/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. Új számvizsgáló bizottsági tag választása

Bertha Gabriella elmondta, hogy A 6.napirendi pontot egy nagyon szomorú esemény tette szükségessé. Sajnos Berente Tibor számvizsgáló bizottsági tag már nincs közöttünk. Helyette szükséges új számvizsgáló bizottsági tagot választani. Pallagi Eszter jelenlegi SZB tag elmondta, hogy milyen feladatokat jelent az SZB tagság.

Bertha Gabriella megkérdezte a megjelent tulajdonosokat, hogy az elmondottak ismeretében ki vállalja a számvizsgáló bizottsági tagságot?

Baksay Hedvig tulajdonos elvállalta a számvizsgáló bizottsági tagságot. Elmondta, hogy több éve végez ugyanilyen tevékenységet egy másik társasházban, úgyhogy van ismerete és gyakorlata a feladatok elvégzésében.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta Baksay Hedviget új számvizsgáló bizottsági tagnak Berente Tibor helyett.

2021.06.17. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4860/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Sinkó Melinda tulajdonos kérése volt év közben a közös képviselet felé, hogy mérje fel, mennyibe kerülne a társasház átfogó statikai vizsgálata, tekintettel a közelmúltban, a környéken történt hasonló típusú ház életveszélyessé nyilvánítására, illetve a lakók kiköltöztetésére. A teljes, mindent felölelő vizsgálat több százezer (400-500 ezer) forintba is kerülne. Bertha Gabriella elmondta, hogy a társasház tetőszerkezete 2006-ban lett felújítva, amikor történt részleges statikai vizsgálat. A gázvezeték rendszer felújításakor is történt szemrevételezéses vizsgálat. Pallagi Eszter SZB tag elmondta, hogy ő alaposabban utána olvasott a szóban forgó ház történetének. Azt a házat elhanyagolták, évtizedekre visszamenőleg fennállt már a probléma, de semminemű intézkedés nem történt, ezért került végül ilyen állapotba az épület. A mi társasházunk állapota megfelelő, folyamatos karbantartások, felújítások történnek. Nincsenek szerkezeti problémára utaló jelek sem a közös területeken, sem a lakásokon belül, úgyhogy nem indokolt egy ekkora összegű kiadás.

Kocskovics Zsuzsanna jelezte, hogy az ő lakásán belül vannak az utóbbi időben keletkezett, kisebb repedések. Bertha Gabriella kérte, hogy küldjön fotót a repedésekről, és az alapján, ha indokolt, akkor első lépésben egy statikussal véleményeztetik a repedést, és annak lehetséges okát (ennek költsége kb. 10-15 ezer Ft).

A közgyűlést a levezető elnök 18:55 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Sinkó Melinda

.....
Hitelesítő: Baksay Hedvig

Mellékletek:

- Meghívó és meghatalmazás
- 2020. évi beszámoló / 2021. évi költségvetési terv
- Előírás 2021
- Rezsicsökkentés hirdetmény 2020.
- Jelenléti ív
- Meghatalmazások
- Szavazás-összesítő