

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2022. május 25-én, szerdán, 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: 4320 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
Önkormányzati képviselő: Molnárné Szekeres Szilvia

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 17.30 órakor kezdődő közgyűlés 4320/10000 th-dal nem határozatképes. A 18:00-kor kezdődő megismételt közgyűlést - ami a megjelent tulajdoni hányadtól 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

2022.05.25. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2022.05.25. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Sinkó Melinda Egyhangúlag elfogadva

2022.05.25. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Baksay Hedvig Egyhangúlag elfogadva

2022.05.25. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 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.

2022.05.25. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2021. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2021. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (124.070.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonsok felújítási célú megtakarításként használják fel.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2022.05.25. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. 2021. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy a közös költség fizetéssel kapcsolatban továbbra is csak ismételni tudják a korábbi évek beszámolóiban leírtakat: a fizetési morál kiemelkedő a házban. Egy-két pillanatnyi hátralék van csupán, de ez elsősorban az egy nagyobb összegben, és nem havi rendszerességgel történő fizetéseknek tudható be. Az ezeken kívüli egyetlen jelentős közös költség hátralék továbbra is a hagyatéki eljárás elhúzódása miatt van.

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. 2021-ben is az előzetesen kiszámlázott átalánydíjak gyakorlatilag csaknem Ft-ra pontosan jóváírásra

kerültek az elszámoló számlában. Az, hogy idén nem lett teljesen nulla a kettő különbözete, valószínűleg az előző évben, a 6.lépcsőháznál, a föld alatt lévő vezeték csőtörésekor elfolyt vízmennyiség miatt van.

Az áramdíj és a szemétszállítási díj a tervnek megfelelően alakult.

A személyi kiadásoknál a közös képviseleti és a takarítási díj is a terv szerint alakult.

A biztosítási díj a tervnek megfelelően alakult, de 2021-ben három káresemény is történt, amiből egyet térített meg részben a Groupama biztosító, majd a nagy kárhányadra való tekintettel felmondta a biztosítást. A káresemények költségeit a kiadásoknál részletezzük majd.

A bankköltség a tervek alatt maradt.

Az ügyvédi, szakértői díjnál szereplő 25.400.- Ft-os kiadás egy statikai vizsgálat díja. Bizonyára mindenki hallotta a hírt 2021-ben, hogy a közelben egy hasonló típusú házat életveszélyessé nyilvánítottak és kiköltöztették a lakókat. A mi társasházunk állapota egyáltalán nem hasonlítható a hírben szereplő házhoz, itt folyamatos a karbantartás, a különböző állagjavító felújításokkor (pl. három oldali szigetelés és tetőfelújítás) történt szakértői felmérés. De hogy az esetlegesen felmerülő félelmeket eloszlassuk, felkértünk egy statikust szemrevételezéses vizsgálatra. A szakértő körbejárta a lépcsőházakat, és két lakáson belül is – ahol a tulajdonosok jelezték, hogy a falon repedés látható – felmérte az állapotot. A szakvéleményét összefoglalta egy e-mailben, melyben megállapította, hogy veszélyhelyzet nem tapasztalható. A részletesebb leírást továbbítottam a két tulajdonosnak, de hivatalos iratot – a költségek csökkentése végett – a társasház felé nem kértem róla. Mivel az egyik tulajdonos lakáseladás előtt állt, felvette a szakértővel a kapcsolatot, és hivatalos iratba foglaltatta a szakvéleményt saját költségére.

Három káresemény történt a házban 2021-ben:

A 4. lépcsőház földszinti lakásban csőtörés történt, aminek következtében a lépcsőház fala is elázott és a vakolat megrongálódott (javítási költség: 175.143 Ft).

A másik csőtörés az 5. lépcsőházban a 2. emeleten történt, aminek következtében az ugyanazon az oldalon lévő első emeleti és földszinti lakás is, és a lépcsőház is beázott (javítási költség: 384.902 Ft / biztosító kártérítés: 307.000 Ft).

A harmadik csőtörés a ház vízóra aknájában történt, ami azonnali hibaelhárítást igényelt, így a költsége is magasabb lett (javítási költség: 190.500 Ft).

A három káresemény költségeit a Karbantartási anyagnál (6.140 Ft izzó + káreseményhez kapcsolódó ktsg. 38.172.- Ft) és az Általános javítási, karbantartási költségeknél felsorolt különböző költségnemeken szereplő összegek (160.800 + 551.573 Ft) tartalmazzák.

Az 54.700 Ft villanyszerelés és kaputelefon javításban az 5. lépcsőház kaputelefon klaviatúra cseréje (30.200 Ft), a 2. lépcsőházban kaputelefon kódolás (12.500 Ft) és a 3.lépcsőházban lépcsőházi villanyszerelés és lámpatest javítása történt (12.000 Ft).

25.000 Ft-ot fizettünk darázsirtásért, mivel az egyik lakás WC szellőző kijáratába befészkeltek magukat a darazsak.

Kötelező felülvizsgálat nem történt 2021-ben.

Részleges kéményfelújítás 2021-ben nem történt.

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

Bertha Gabriella megkérdezte a megjelent tulajdonosokat, hogy elfogadják-e 2021. évi beszámolót.

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2022.05.25. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. Felújítási javaslat: a ház negyedik, bejárat felőli oldalának szigetelése. Ajánlatok és a szükséges fedezet-biztosítás lehetőségeinek ismertetése. A felújítási javaslat elfogadása, kivitelező kiválasztása, megszavazása

Bertha Gabriella elmondta, hogy 2022. elején lejárt a társasház lépcsőházi hitel törlesztése, így újra lehetősége lesz a háznak egy nagyobb összegű, felújítási célú, visszatérítendő, de kamatmentes hitel igénylésére pályázat keretében. Ezt igénybe véve, egy kisebb célbefizetéssel kiegészítve lehetősége lenne a háznak egy újabb, a ház állapotát jelentősen javító felújításba kezdeni, amire a következők szerint szeretnénk javaslatot tenni.

A társasház három oldalának szigetelése 2006-ban megtörtént. Igaz, hogy csak 5 cm-es szigetelés került a falra, de ez is minőségi változást hozott a lakásokon belül azokon a részeken, ahol már egyáltalán nem volt vakolat a homlokzaton, mivel megszűnt a falak penészesedése. 2006-ban a három oldal állapota volt kritikus, a negyedik oldal – mivel védett volt a másik ház felől – sokkal jobb állapotban volt a többihez képest, ezért ezen az oldalon

csak kisebb, szükségszerű vakolatjavítások és színezés történt. Az utóbbi időben több lakásban visszatérő problémaként jelentkezik, hogy ezen az oldalon a lakáson belül penészesedik a fal. A sarkokon lévő lakásokban valószínűleg hőhíd keletkezik a szigetelt és nem szigetelt oldal találkozásánál, így ott folyamatos a penészesedés. Kértünk ajánlatot a negyedik oldal 5 cm-es szigetelőanyaggal történő befedésére, mivel a kapuk és az ablakok kialakítása miatt vastagabb szigetelőanyag ezen az oldalon csak túllógással helyezhető fel. Az ajánlatok 10-12 millió Ft között vannak, de a naponta változó építőipari árak miatt egyik ajánlattevő sem tudott végleges összeget mondani.

A 10-12 millió Ft finanszírozására az alábbiak szerint lenne lehetőség:

mivel lejárt a lépcsőházi hitelünk, lehetőségünk lenne pályázatot benyújtani felújítási célú, visszatérítendő, de kamatmentes támogatás elnyerésére. Ennek maximális összege a társasházunk esetében 4.560.000 Ft. A társasház tavalyi záróegyenlege 3.160.492 Ft. A hiányzó összeg célbefizetéssel fedezhető: a 39 m²-es lakások esetében 100.000 Ft, a 17 m²-es lakásoknak pedig 50.000 Ft lenne az egyszeri, egyösszegű célbefizetés. Ezzel a három forrással fedezhető lenne a felújítás kivitelezése úgy, hogy marad elegendő pénz a ház számláján a rendszeres kiadások fedezésére.

A visszatérítendő, de kamatmentes támogatás nem jelente plusz kiadást, mivel fedezetként a társasház – az előző pályázatokhoz hasonlóan – az önkormányzati lakások után fizetendő közös költség összegét ajánlaná fel.

Mivel az ajánlatok végösszege a célbefizetések beérkezése és a pályázat hosszabb átfutása miatt nem fixálható, Bertha Gabriella azt a javaslatot tette, hogy a közgyűlés a napirendi pontban csak arról döntsön, hogy elfogadja-e a felújítási javaslatot 12.000.000 Ft-ban maximálva a kivitelezés költségét, a finanszírozásra a célbefizetést és a visszatérítendő, de kamatmentes támogatást igénybe véve. Amennyiben a közgyűlés elfogadja a javaslatot, és a célbefizetéssel tervezett összeg befolyik a társasház számlájára, a közös képviselőt előkészíti a pályázatot, és akkor aktualizálva a kapott három ajánlatot, újabb közgyűlést hív össze, ahol kiválasztásra kerül a három ajánlattevőből a kivitelező, illetve a tulajdonosok szavaznak a pályázathoz kapcsolódó egyéb feltételekről (jelen közgyűlésben meghirdetett 7-12. napirendi pontjai).

A felújítási javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. Ennek értelmében a közös képviselőt a 2022.06. havi közös költség és felújítási alap előírással együtt előírja a 39 m²-es lakások esetében a 100.000.- Ft/albetét, a 17 m²-es lakások esetében pedig az 50.000.- Ft/albetét egyszeri célbefizetést. A célbefizetések beérkezése után előkészíti a pályázatot, aktualizálja az ajánlatokat, és közgyűlést hív össze a kivitelező kiválasztására.

Amennyiben a felújítás bármilyen okból meghiúsulna, a befizetett célbefizetés közös költség befizetesként jóváírásra kerül.

2022.05.25. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. 2021. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy 2022-re a bevételeknél a következő tételekkel kalkuláltak:

2021-ben a közös költség 290 Ft/m²/hó, a felújítási alap pedig 43 Ft/m²/hó volt. 2022-ben javasoljuk a közös költség és a felújítási alap minimális emelését is. A 2022. évi költségvetési tervben 300 Ft/m²/hó közös költséggel és 50 Ft/m²/hó felújítási alap-díjjal terveztünk. A kettő emelés havi 663 Ft többletbefizetést jelent a 39 m²-es lakások és 289 Ft-ot a 17 m²-es lakások esetében.

A tervezett felújítás miatt a bevétel oldalon számoltunk a tulajdonosi célbefizetéssel, vagyis 3.700.000 Ft-tal, illetve a felújításhoz igényelendő visszatérítendő, de kamatmentes támogatás maximálisan igénybe vehető keretösszegével, vagyis 4.560.000 Ft-tal.

A bevétel oldalon szerepel a 2021-ről áthúzódó biztosítási kártérítési összeg, vagyis 307.000 Ft, illetve a tavalyi évre vonatkozó két közmű jóváírás, ami a 2022. évi díjban lesz elszámolva.

A kiadás oldalon a következőkkel számoltunk:

az áramdíjat az előző évek tapasztalata alapján, a szemétdíjat pedig a fix havidíj alapján terveztük.

2022-re szeretnénk kérni mind a közös képviselőt, mind a takarítási díj 7%-kal történő emelését.

2022-re a Signal biztosítótól kaptuk a korábbi tartalommal azonos, legkedvezőbb ajánlatot, így vele kötöttünk szerződést, melynek díja: 457.000.- Ft.

A bankköltségnél 2022-re az előző évek terveihez hasonló összeggel terveztünk.

Az anyagjellegű kiadásoknál és az általános karbantartási, javítási munkáknál az előző évek tapasztalati adataival számoltunk.

2022-ben az előírásoknak megfelelően el kell végeztetnünk az érintés-, villám és tűzvédelmi felülvizsgálatot, aminek az összköltsége együttes elvégzés esetén 150.000.- Ft.

Részleges kéményfelújítással minden évben tervezünk, a korábbi évekhez hasonlóan 500.000.- Ft-os keretösszeggel, mivel bármikor felmerülhet fűtőkorszerűsítés bármelyik lakásban, aminek alapvető feltétele a kémények megfelelő állapota mind a lakáson belüli részen (tulajdonosi költség), mind a társasházi közös osztatlan tulajdonú részen (társasházi költség).

A tervben a felújítási javaslat maximális összegét szerepeltettük.

Az önkormányzati hitel törlesztőrészlet tervek az éves elszámolásnak megfelelőek.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2022. évi költségvetési tervet, ezen belül a közös költség 290 Ft/m²/hó-ról 300 Ft/m²/hó-ra, a felújítási alap 43 Ft/m²/hó-ról 50 Ft/m²/hó-ra történő emelését januártól, visszamenőlegesen (39 m-es lakás: 13.650 Ft/hó, 17 m²-es lakás: 5.950 Ft/hó). Az emelésből fakadó 2022.01-05. hó közötti különbözet egyösszegben kerül előírásra 06. hóban, 07. hótól pedig az emelt közös költség és felújítási alap kerül előírásra havonta. A közgyűlés hozzájárult a közös képviseleti és a takarítási díj 7%-os emeléséhez is januártól, visszamenőlegesen.

2022.05.25. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

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

A napirendi pontban az 5. napirendi pontnál részletezett okok miatt jelen közgyűlésen nem történt szavazás.

2022.05.25. / 7. SZAVAZÁS:

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

8. A közös képviselők felhatalmazása a kiválasztott ajánlattal a pályázaton való részvételre, a támogatási szerződés aláírására

A napirendi pontban az 5. napirendi pontnál részletezett okok miatt jelen közgyűlésen nem történt szavazás.

2022.05.25. / 8. SZAVAZÁS:

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

9. Közzgyűlési 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 napirendi pontban az 5. napirendi pontnál részletezett okok miatt jelen közgyűlésen nem történt szavazás.

2022.05.25. / 9. SZAVAZÁS:

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

10. Közzgyűlési 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

A napirendi pontban az 5. napirendi pontnál részletezett okok miatt jelen közgyűlésen nem történt szavazás.

2022.05.25. / 10. SZAVAZÁS:

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

11. Közzgyűlési határozat 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 napirendi pontban az 5. napirendi pontnál részletezett okok miatt jelen közgyűlésen nem történt szavazás.

2022.05.25. / 11. SZAVAZÁS:

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

12. Közzgyűlési határozat arról, hogy pozitív elbírálás esetén a támogatási szerződés megkötésétől számított 60 napon belül a társasház épületének bejáratánál táblát helyez el arról, hogy a felújítás az Önkormányzat támogatásával valósult meg. A pályázó vállalja, hogy megbízta a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt-t a tábla elkészítésével, melynek várható költsége bruttó 9.652 Ft.

A napirendi pontban az 5. napirendi pontnál részletezett okok miatt jelen közgyűlésen nem történt szavazás.

13. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Szeretnénk mindenki figyelmét felhívni arra, hogy a padláson bárminemű dolog elhelyezése szigorúan TILOS! Az idei lomtalanításon leürítettük a lomok nagy részét, viszont a 4. lépcsőházban valaki az összes felújítási hulladékát a padlásra hordta fel. Ez nem kihelyezhető lomtalanításkor, és nem is a társasház pénzén szeretnénk eltávolíttatni, úgyhogy kérjük a szemét tulajdonosát, hogy takarítsa le a padlást! A takarítás közben figyeljen arra, hogy a lépcsőház fala ne sérüljön!

A közös használatban lévő mosókonyhákra és légópincékre ugyancsak érvényes, hogy nem lomtár, és nem is szemétkerakó. Úgyhogy innen is kérünk minden felesleges holmit eltávolítani!

Minden tulajdonosnak van lehetősége évi 500 kg (3x150 kg leadással) szemét ingyenes leadására a kijelölt szemétkerakókban, csak egy igazolást kell kérnie arról, hogy a közös költségben megfizeti a szemétdíjat. Bárkinek szívesen kiállítjuk ezt az igazolást!

A közgyűlést a levezető elnök 18:30 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Sinkó Melinda

.....
Hitelesítő: Baksay Hedvig

Mellékletek:

- Meghívó és meghatalmazás
- 2021. évi beszámoló / 2022. évi költségvetési terv
- Előírás 2022
- Rezsicsökkentés hirdetmény 2021.
- Jelenléti ív
- Meghatalmazások
- Szavazás-összesítő