

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2023. május 30-án, kedden, 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: Pohner Manuella

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 17.30 órakor kezdődő közgyűlés 4590/10000 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.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása:
 - a. Levezető elnök
 - b. Jegyzőkönyv-vezető
 - c. Hitelesítő
 - d. Hitelesítő.
2. Napirendi pontok elfogadása.
3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2022. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről, javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.
4. 2022. évi beszámoló ismertetése, elfogadása.
5. 2023. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása.
6. A bejárat felüli homlokzat hőszigetelésére beérkezett ajánlatok ismertetése. Közgyűlési határozat a homlokzat-szigetelés elvégzése mellett, a kivitelező kiválasztása.
7. Közgyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy a Társasház önkormányzati, visszatérítendő, kamatmentes támogatást vegyen igénybe a homlokzat-felújítási költségek rendelkezésre álló megtakarításon felüli részének fedezésére (38 albetét x 120.000.- Ft, azaz 4.560.000.- Ft).
8. A közös képviselők felhatalmazása az önkormányzati pályázaton való részvételre, a támogatási szerződés aláírására.
9. Közgyűlési 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.
10. Közgyűlési 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.
11. Közgyűlési 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 és működtetni.
12. Közgyűlési határozata arra vonatkozóan, hogy pozitív elbírálás esetén a támogatási szerződés megkötésétől számított 60 napon belül a Társasház közössége a társasház épületének bejáratánál táblát helyez el arról, hogy a felújítás az Önkormányzat támogatásával valósult meg. A Társasház vállalja, hogy a tábla elkészíttetésével a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt-t bízta meg.
13. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése.

1. Tisztségviselők megválasztása

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

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2023.05.30. / 1.1. SZAVAZÁS:

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

Jegyzőkönyvvezető: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2023.05.30. / 1.2. SZAVAZÁS:

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

Hitelesítő: Sinkó Melinda Egyhangúlag elfogadva

2023.05.30. / 1.3. SZAVAZÁS:

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

Hitelesítő: Baksay Hedvig Egyhangúlag elfogadva

2023.05.30. / 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.

2023.05.30. / 2. SZAVAZÁS:

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

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2022. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat az összeg felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2022. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (180.305.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonosok felújítási célú megtakarításként használják fel.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2023.05.30. / 3. SZAVAZÁS:

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

4. 2022. évi beszámoló ismertetése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a közgyűlés időpontjában a közös költség befizetésnél négy tulajdonosnak van 6 hónap közös költség összeget elérő tartozása. Feléjük a fizetési felszólítások kiküldésre kerültek. A tavalyi közgyűlésen megszavazott 100.000.- Ft-os célbefizetés előírást két tulajdonos és az Önkormányzat nem teljesítette, a tulajdonosoknak elküldtük a felszólításokat, az Önkormányzattal pedig egyeztetés alatt van a hátralék. A hagyatéki eljárás alatt lévő lakás hátraléka továbbra is fennáll (2022.12.31-én: 888.704 Ft).

2019. óta a társasházban minden lakásban van vízóra. A fizetnivaló vagy a jóváírás az átlagfogyasztásos számlázásból adódik, ami az éves elszámoló számlában minden esetben kiegyenlítődik.

Az áramdíj és a szemétszállítási díj a tervnek megfelelően alakult.

A személyi kiadásoknál a közös képviseleti és a takarítási díj egy havi díjjal tér el a tervtől. Ez abból adódik, hogy a decemberi díj még 2022-ben kifizetésre került 2023. január eleje helyett.

A biztosítási díj a tervnek megfelelően alakult. Egy kárkifizetés történt (331.838.- Ft), az 5.lépcsőházban történt csőtörés helyreállítási költségeire.

A bankköltség a terv alatt maradt.

Az egyéb üzemeltetési költségekben 3.989.- Ft késedelmi kamat költség szerepel, ami abból adódik, hogy év közben a Díjbeszedő által összevonásra került a víz- és csatornadíj, illetve a szemétszállítás díj számlázása, így a csoportos beszedési megbízásban szereplő összeg meghaladta a bankban megadott limitösszeget, ezért a terhelési összesítő összegét nem tudták egy esetben a megfelelő időben levonni. A limitösszeg módosításra került, a csoportos beszedés azóta zavartalanul teljesül.

14.536.- Ft-ért másoltattunk kulcsokat és vásároltunk izzót, illetve 12.050.- Ft-ot fordítottunk tisztító eszközök vásárlására.

A kapubejáratoknál a magas küszöb terhelése miatt időszakonként kitöredezik a hézagkitöltő anyag bevonata. Egy tartósabb megoldás reményében a nagyobb hézagok faékkal kerültek kitöltésre, így a vizgátló bevonat tartósabb, ezáltal a nagyobb esőzésekkor a víz beszívargása megszűnt.

36.000.- Ft-ért lomtalanításkor a padlásokról lehordattuk az ott felhalmozott szemét és hulladék mozdítható részét. A 4. lépcsőházban egy komplett lakásfelújítás maradékai továbbra is ott vannak. **ISMÉTELLEN FELHÍVJUK MINDEN TULAJDONOS ÉS BÉRLŐ FIGYELMÉT, HOGY A KÖZÖS TULAJDONÚ RÉSZEKEN (lépcsőház, padlás és pince közös részein egyaránt) TILOS MINDENMÉLY TÁRGY, HULLADÉK TÁROLÁSA!** Minden tulajdonosnak van lehetősége évi 500 kg (3x150 kg leadással) szemét ingyenes leadására a kijelölt szemétkonténerekben, csak egy igazolást kell kérnie arról, hogy a közös költségben megfizeti a szemétdíjat. Bármelyik szívesen kiállítjuk ezt az igazolást!

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

Részleges kéményfelújítás 2022-ben sem történt (nem volt tulajdonosi igény).

2022-ben a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódott mind a lépcsőház, mind a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése. 2022. elején lejárt a lépcsőházi hitel törlesztésünk.

A közgyűlés a 2022. évi beszámolót egyhangúlag elfogadta.

2023.05.30. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4590/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. 2023. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

A közüzemi díjakat (víz- és csatornadíj, áramfogyasztás, szemétszállítás) a korábbi évekhez hasonlóan a fix díjak, illetve az előző évek tapasztalata alapján tervezzük.

A személyi kiadásoknál a tavalyi törvényi változások (KATA megszűnése), illetve a jelentős mértékű infláció miatt 2023-ban szeretnénk kérni mind a közös képviselőti, mind a takarítási díj 20%-kal történő emelését.

Az Egyéb üzemeltetési költségeknél a 2023. évi biztosítási díj összege a Signal Biztosítónál 554.000.- Ft-ra emelkedett, a bankköltséget pedig 2023-ra az előző évek adataihoz hasonló összeggel terveztük.

Az Anyagjellegű kiadásoknál és az Általános javítási, karbantartási költségeknél szintén az előző évek tapasztalati adataival kalkuláltunk.

2023-ban nem szükséges semmilyen Kötelező karbantartási vizsgálat elvégzése, mivel minden területen érvényes jegyzőkönyvvel rendelkezünk.

A Felújítási költségeknél 2023-ra is számolunk a korábbi években tervezett 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).

2022-ben a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódott mind a lépcsőház, mind a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése. 2023-ra már csak a gázvezeték-felújításra kapott kamatmentes támogatás törlesztőrészeivel kell számolnunk, mert 2022. elején lejárt a lépcsőházi hitel törlesztésünk.

A jelenlegi közgyűlés nem tud döntést hozni a homlokzat-felújítást végző kivitelező kiválasztásáról, mivel az összes felújításra beérkezett ajánlat (14-16 millió Ft között) meghaladta a társasház rendelkezésre álló pénzügyi lehetőségét (12 millió Ft). A költségvetésben csak a felújításra szánt keretösszeget (12 millió Ft) szavazza meg a tulajdonosi közösség.

A költségvetési tervben 10. hónaptól szerepel a homlokzatfelújításra kapott kamatmentes, visszatérítendő támogatás törlesztésének megkezdése is (havi 76.000 Ft-os törlesztőrészekkel). Ez abban az esetben lenne helytálló, ha a közgyűlés meg tudta volna szavazni a homlokzatfelújítást, és sikeresen indulunk a visszatérítendő, kamatmentes támogatást nyújtó pályázaton.

A közös képviselő további lehetőségeket keres a homlokzatfelújítási költségek optimalizálására, és amennyiben talál kedvezőbb feltételeket a költségvetésben megadott keretösszeget belül, akkor újabb közgyűlést hív össze, ahol a tulajdonosoknak lesz lehetősége a kivitelező kiválasztására és a pályázati feltételek megszavazására.

2023-ra a következő módosításokat javasoljuk a közös költség és felújítási alap előírásban:

2022-ben a közös költség 300 Ft/m²/hó, a felújítási alap pedig 50 Ft/m²/hó volt. 2023-ban a közös költség változatlanul hagyása mellett a felújítási alap emelését javasoljuk 50 Ft/m²/hó összegről 100 Ft/m²/hó összegre. Ha megvalósul a homlokzat-felújítás, a társasház az összes megtakarítását feléli, ezért szükséges újabb felújítási alap képzése. 50 Ft/m²/hó felújítási alap évi 862.800 Ft megtakarítást eredményez (abban az esetben, ha nincs tulajdonosi hátralék), ami nagyon kevés egy ilyen korú és állagú ház esetében. A 100 Ft/m²/hó felújítási alap képzéssel gyorsabb ütemben rendelkezésre állna egy megfelelőbb összegű tartalék, amivel biztosítható lenne, hogy a ház elavult részeit fokozatosan karbantartsuk anélkül, hogy a tulajdonosoknak szükség esetén hirtelen egyösszegű befizetést lennének kénytelenek előírni.

Az 5. napirendi pont megvitatása közben Tóth Barbara tulajdonos távozott a közgyűlésről, így a tulajdoni hányad 4320 / 10000 th-ra változott.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2023. évi költségvetési tervet, ezen belül a változatlan közös költség mellett (300 Ft/m²/hó) a felújítási alap 50 Ft/m²/hó-ról 100 Ft/m²/hó-ra történő emelését januártól, visszamenőlegesen (39 m-es lakás: 15.600 Ft/hó, 17 m²-es lakás: 6.8000 Ft/hó). Az emelésből fakadó 2023.01-05. hó közötti különbözet egyösszegben kerül előírásra 06. hóban, 06. hótól pedig az emelt összeg kerül előírásra havonta. A közgyűlés hozzájárult a közös képviseleti és a takarítási díj 20%-os emeléséhez is januártól, visszamenőlegesen.

2023.05.30. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4320/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. A bejárat felőli homlokzat hőszigetelésére beérkezett ajánlatok ismertetése. Közgyűlési határozat a homlokzat-szigetelés elvégzése mellett, a kivitelező kiválasztása.

A homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. Közgyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy a Társasház önkormányzati, visszatérítendő, kamatmentes támogatást vegyen igénybe a homlokzat-felújítási költségek rendelkezésre álló megtakarításon felüli részének fedezésére (38 albetét x 120.000.- Ft, azaz 4.560.000.- Ft).

A homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 7. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

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

A homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 8. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

9. **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 homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 9. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

10. **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.**

A homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 10. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

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 és működtetni.**

A homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 11. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

12. **Közyűlési határozat arra vonatkozóan, hogy pozitív elbírálás esetén a támogatási szerződés megkötésétől számított 60 napon belül a Társasház közössége a társasház épületének bejáratánál táblát helyez el arról, hogy a felújítás az Önkormányzat támogatásával valósult meg. A Társasház vállalja, hogy a tábla elkészítésével a XIII. Kerületi Közzolgáltató Zrt-t bízta meg.**

A homlokzat-felújításra beérkezett ajánlatok jelentősen meghaladták a társasház rendelkezésére álló, felújításra fordítható megtakarítását, ezért A NAPIRENDI PONTBAN NEM TÖRTÉNT SZAVAZÁS. A közös képviselet kedvezőbb lehetőséget keres a felújításra, és amennyiben sikerül a költségvetésben szereplő keretösszegen belül megoldást találni, egy újabb közgyűlés keretében a tulajdonosok újratárgyalják a 6-12. napirendi pontokat.

2023.05.30. / 12. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

13. **Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése**

Nem volt egyéb kérdés, ezért a közgyűlést a levezető elnök 18:20 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Sinkó Melinda

.....
Hitelesítő: Baksay Hedvig

Melléklet: 2022. évi beszámoló / 2023. évi költségvetési terv
Eloiras-befizetes_2022
Eloiras_2023
Rezsicsökkentés hirdetmény
Jelenléti ív
Meghatalmazások
Szavazás összesítő
Közgyűlési határozathozatal