

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2023. november 15-én, szerdán, 17.30 órakor
Helyszín: az Angyalföldi József Attila Művelődési Központ Türkiz termében
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 4730 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
Önkormányzati képviselő: Mazgon Erika

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 17.30 órakor kezdődő közgyűlés 4730/10000 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, határozatok

1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tett a tisztségviselő személyekre.

A tisztségviselőket a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2023.11.15. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2023.11.15. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Sinkó Melinda Egyhangúlag elfogadva

2023.11.15. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Dala István Egyhangúlag elfogadva

2023.05.30. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 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.

2023.11.15. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. A bejárat felőli homlokzat hőszigetelésére beérkezett ajánlatok ismertetése. Közgyűlési határozat a homlokzat-szigetelés elvégzése mellett, az ajánlat elfogadása.

Bertha Gabriella elmondta, hogy öt vállalkozó volt kint felmérni a homlokzatfelújítási munkát. Ebből sajnos végeredményképpen konkrét ajánlat csak egy esetben született.

Mivel egy építési anyagokat forgalmazó cégtől közvetlen vásárlás esetén egy nagyon kedvező ajánlatot kapott a társasház a szükséges anyagokra, ezért a közös képviselet kétféle ajánlatot kért a lehetséges kivitelezőktől: egyik esetben a társasház direktben megveszi a kivitelező által javasolt anyagokat, és a kivitelező csak a munkára ad ajánlatot, a másik esetben a kivitelező komplett ajánlatot ad a szükséges anyagokra és a kivitelezési munkadíjra.

Az első feltétellel csupán egy vállalkozó vállalta volna a munkát, viszont tőle csak szóbeli ígéret született, az írásos ajánlat többszöri megkeresésre sem érkezett meg tőle.

A társasház által vállalható fizetési feltételeket figyelembe véve (a részben pályázati finanszírozás miatti bizonytalan végső fizetési határidő) a fennmaradó négy vállalkozó közül csak egytől érkezett végül ajánlat. Az

ajánlatot az R-Business Kft. adta, akinek a képviselője, Kósa Ferenc megjelent a közgyűlésen, hogy ha a tulajdonosoknak kérdése lenne, akkor közvetlenül válaszolni tudjon a döntés megkönnyítése érdekében. Kósa Ferenc elmondta, hogy a felújítás kb. 1,5 hónapot vesz igénybe. A munka megkezdésének feltétele a megfelelő időjárás (5 °C fok alatt és csapadékos időben nem kivitelezhető a szigetelés).

Az ajánlat összege: 14.758.226.- Ft.

A levezető elnök elmondta, hogy a ház jelenlegi pénzkészlete kb. 9.800.000.- Ft. A pályázat keretében maximálisan igénybe vehető támogatás: 4.560.000.- Ft. A felújítás kivitelezéséhez és a társasház zavartalan működésének biztosításához további célbefizetésre van szükség, melynek mértéke a 39 m-es lakások esetében 40.000.- Ft, a 17 m²-es lakások esetében pedig 20.000.- Ft lenne.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a homlokzat hőszigetelésének felújítására tett javaslatot.

A tulajdonosi közösség az R-Business Kft. árajánlatát fogadta el bruttó 14.758.226 Ft (azaz tizennégymillió-hétszázötvennyolcezer-kettőszázhuszonhat forint) értékben a társasház homlokzati hőszigetelésének felújítási munkálataira. A munkák finanszírozását a Társasház 10.198.226 Ft önerőből és 4.560.000 Ft önkormányzati támogatásból kívánja biztosítani.

2023.11.15. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. Tájékoztatás a társasház pillanatnyi pénzügyi helyzetéről. A felújítás finanszírozásának módjai:

- a. 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).**

Bertha Gabriella elmondta, hogy a homlokzat-felújítás kivitelezési munkáinak fedezésére nem elegendő a társasház rendelkezésre álló megtakarítása, a kivitelezéshez mindenképpen szükséges önkormányzati, visszatérítendő, kamatmentes támogatás igénybevétele.

Az Önkormányzat minden évben lehetőséget biztosít a társasházaknak kamatmentes felújítási támogatás megpályázására. A társasház minden eddigi felújítási munkáit ezen támogatások igénybevételeivel tudta megvalósítani.

Az idei megpályázható támogatási összeg 36-50 lakást magába foglaló épületek esetén lakásonként 120.000.- Ft, vagyis a társasházunk esetében: 38 albetét x 120.000.- Ft, azaz 4.560.000.- Ft.

Bertha Gabriella ismertette az önkormányzati pályázat feltételeit:

- közgyűlési határozathoz kötött feltételek: napirendi pontok: 3, 4.a, 5, 6, 7, 8, 9 és
- egyéb feltételek:
 - részletes árajánlat
 - igazolás önrész rendelkezésre állásáról
 - nyilatkozat, hogy nincs a házban az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása és kiegyenlítettlen közmű tartozása
 - nyilatkozat, hogy a társasházban nincs rendezetlen tulajdoni vagy használati helyzetű tetőtér vagy házfelügyelői lakás
 - nullás igazolás a közművektől
 - nullás adóigazolás az Önkormányzattól
 - nullás igazolás a NAV-tól
 - alapító okirat
 - közös képviselet megválasztásáról szóló jegyzőkönyv.

A közös képviselet vállalja, hogy a minden szükséges dokumentumot beszerez és elkészít a pályázaton való részvételhez.

A tulajdonosi közösség úgy döntött, hogy 4.560.000 Ft értékben kamatmentes felújítási támogatást igényel a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzattól a homlokzat hőszigetelés felújítási munkáira, 60 hónapos futamidővel.

2023.11.15. / 4.a. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

b. Közügylési határozat további célbefizetés előírására

Bertha Gabriella elmondta, hogy a társasház pillanatnyilag meglévő pénzkészlete és a pályázatból származó összeg (a kettő összesen: 14.350.000 Ft) nem fedezi teljes egészében a felújítás összegét (kb. 500.000 Ft hiányzik), és ezen kívül számolni kell kb. 800.000-1.000.000 Ft összegű tartalékkal ahhoz, hogy a ház működképes maradjon. Vagyis ahhoz, hogy a felújítás kivitelezhető legyen, további célbefizetésre van szükség, melynek összege: 40.000 Ft/albetét lenne a 39 m²-es lakások esetében és 20.000 Ft a két 17 m²-es lakás esetében.

A közös képviselőt tisztában van azzal, hogy már a korábbi célbefizetés is megterhelő volt sok tulajdonosnak, de sajnos egy ilyen viszonylag kis albetét-számú ház esetében ennyi közös költség mellett csak nagyon lassan gyűlik össze annyi megtakarítás, amiből jelentős felújítást lehet végrehajtani. Bertha Gabriella elmondta, hogy a korábbi felújításokhoz hasonlóan, most is mindent elkövetnek annak érdekében, hogy egyéb bevételekkel (pályázatok) könnyítsenek ezen a helyzeten. Minden nagyobb léptékű felújítás lezajlott a házban az elmúlt 10-15 évben, és ezzel a jelenleg tervezett szigeteléssel kiegészítve a korábbiakat, viszonylag hosszú időre biztosított lenne a ház állagának megóvása.

A közgyűlés a 39 m²-es lakások esetén 40.000.- Ft-os, a 17 m²-es lakások esetében pedig 20.000.- Ft-os célbefizetésre tett javaslatot egyhangúlag elfogadta. A célbefizetés befizetési határideje: 2024.02.28.

2023.11.15. / 4.b. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

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

A levezető elnök megkéri a megjelent tulajdonosokat, hogy hatalmazzák fel a közös képviselőket a pályázaton való részvételre.

A tulajdonosi közösség mindkét közös képviselőt (Bertha Gabriellát és Nagy Gábort) felhatalmazta a pályázaton való részvételre, a kamatmentes támogatási szerződés aláírására.

2023.11.15. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. Közügylési 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 tulajdonosi közösség közgyűlési határozatban elfogadta, hogy amennyiben a felújítás bekerülési összege magasabb a költségvetésben szereplő összegnél, úgy a szerződésben rögzített költség feletti részt a tulajdonosok pótbefizetéssel egyenlítik ki.

2023.11.15. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. Közügylési 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 2023.01.01-től:

6 albetét x 15.600.- Ft/hó = 93.600.- Ft/hó.

Ebből a még futó gázvezeték felújítás támogatás fedezete: 12.180.- Ft/hó.

A kettő különbözete: 81.420.- Ft/hó.

Az igénybevehető támogatás ötéves futamidőre szükséges fedezete: 76.000.- Ft/hó.

A tulajdonosi közösség úgy döntött, hogy a folyósított támogatás visszafizetésének fedezeteként felajánlja az Önkormányzat által fizetendő víz- és csatornadíj nélküli közös költség arányos részét. Az önkormányzati tulajdonrészre fizetendő közös költség erre megfelelő fedezetet nyújt.

2023.11.15. / 7. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

8. **Közygylési határozat arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat – erre vonatkozó döntése esetén – jogosult a Társasház épületének homlokzatán, vagy más arra alkalmas közös tulajdonú területén köztéri biztonsági megfigyelő kamerát, Wifi szolgáltatási pontot vagy mindkettőt kiépíteni és működtetni.**

A tulajdonosi közösség elfogadja, hogy az Önkormányzat – erre vonatkozó döntése esetén – jogosult a társasház homlokzatán, vagy más arra alkalmas közös tulajdonú területén köztéri biztonsági megfigyelő kamerát, Wifi szolgáltatási pontot vagy mindkettőt kiépíteni és működtetni.

2023.11.15. / 8. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

9. **Közygylési 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 Közszolgáltatató Zrt-t bízva meg.**

A tulajdonosi közösség elfogadja, hogy pozitív elbírálás esetén a végszámla benyújtásától számított 60 napon belül a társasház épületének bejáratánál táblát helyez el legalább 5 évig arról, hogy a felújítás az Önkormányzat támogatásával valósult meg. A pályázó a XIII. Kerületi Közszolgáltatató Zrt-t bízva meg a tábla elkészítésével.

2023.11.15. / 9. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 4730/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

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

Nem volt egyéb kérdés, ezért a közygylést a levezető elnök 18:30 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Sinkó Melinda

.....
Hitelesítő: Dala István

Melléklet: R-Business Kft. árajánlata a homlokzatszigetelésre
Jelenléti ív
Meghatalmazások
Közygylési határozathozatal