

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2024. január 29-én, hétfőn, 17.30 órakor
Helyszín: a Budapest XIII. kerület, Gyöngyösi sétány 7. szám alatt található Számítástechnikai Általános Iskola ebédlője
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 3915 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella
Önkormányzati képviselő: Mazgon Erika

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 17.30 órakor kezdődő közgyűlés 3915/10000 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 2023. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről, javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.
4. 2023. évi beszámoló ismertetése, elfogadása.
5. 2024. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása.
6. 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

2024.01.29. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2024.01.29. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Sinkó Melinda Egyhangúlag elfogadva

2024.01.29. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Kocskovics Zsuzsanna Egyhangúlag elfogadva

2024.01.29. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000 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.

2024.01.29. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2023. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat az összeg felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella részletesen ismertette a 2023. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (307.380.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonsok felújítási célú megtakarításként használják fel.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2024.01.29. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. 2023. évi beszámoló ismertetése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a közgyűlés időpontjában a közös költség befizetésénél egy tulajdonosnak sincs 6 hónap közös költség összeget elérő tartozása. Azon tulajdonosnak, akinek a 2023.11.15-i közgyűlés által megszavazott 40.000 Ft-os újabb célbefizetés összegén felül tartozása van, a fizetési felszólítások kiküldésre kerültek. A 2022. évi beszámoló közgyűlésen megszavazott 100.000.- Ft-os célbefizetés előírást minden tulajdonos teljesítette 2023. év végéig, és a 2024.02.28-ig esedékes 40.000 Ft-os célbefizetést is a tulajdonosok közel 70%-a befizette már 2023-ban. Úgyhogy továbbra is kiemelkedően jó a fizetési morál a társasházban, amit ezúton is köszönünk a pontosan fizető Tulajdonosoknak!

Az egyetlen kiemelkedő hátralék továbbra is a hagyatéki eljárás alatt lévő lakás tartozása, de ebben az ügyben is történt előrelépés. Hosszú évek után végre lezárásra került a hagyatéki eljárás, és ismert örökös hiányában a lakás a Magyar Állam tulajdonába került. Az értesítés kézhezvétele után az érintett hatósággal felvettük a kapcsolatot, de mivel addig az időpontig a tulajdonbejegyzés a Földhivatalnál még nem történt meg, intézkedés a tartozás rendezésére még nem volt kezdeményezhető. Figyeljük a földhivatali változásokat, és amint a bejegyzés megtörténik, újra kezdeményezzük a hátralék mielőbbi rendezését.

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

Az áramdíj és a személyszállítási díj a tervnek megfelelően alakult.

A személyi kiadásoknál a közös képviseleti és a takarítási díj megegyezik a tervvel.

A biztosítási díj a tervnek megfelelően alakult. Egy kárfizetés történt (411.594.- Ft), a 3. lépcsőházban történt csőtörés helyreállítási költségeire.

A bankköltség a terv szerint alakult.

A Hatódási díj, illeték költségeknél szereplő 2.387.- Ft a pályázathoz szükséges igazolások kiállításának díja (OTP és DBH).

10.160.- Ft-ba került a novemberi közgyűlés teremérkezeti díja.

37.340.- Ft-ot költöttünk karbantartási anyagokra, mely összegből izzókat vásároltunk és egy sövényvágót, amivel visszametszettük a sövényt. 8.495.- Ft-ot költöttünk az elhasználódott tisztítószerszámok cseréjére.

Az általános javítási, karbantartási költségek a következőképpen alakultak:

a 3. lépcsőházban, a 2.emeleten csőtörés történt, ami két lakást érintett, és aminek a javítása 364.744.- Ft-ba, a javítás utáni helyreállítás pedig 46.850.- Ft-ba került. A csőtörést bejelentettük a biztosítónál, és a biztosító a teljes összeget kifizette.

A ház oldalfalán keletkezett elektromos zárlat okozta tűz helyreállítását az ELMÜ saját költségén elvégezte, de a házban belüli rész helyreállítása a társasház költsége volt (458.800.- Ft). Mivel a tűzesetet az ELMÜ karbantartás hiánya okozta, folyamatban vannak a tárgyalások az ELMÜ-vel a házban belül okozott kár rendezésére is. Ezen kívül egy 15.000.- Ft-os kaputelefon javítási költség volt.

Az ereszcatorna javítás költségénél szereplő 385.000.- Ft-ból megtörtént a teljes ereszcatorna rendszer éves tisztítása, az 1. lépcsőháznál a belógó faágak visszametszése, az 5. lépcsőházban 1 db világító ablak komplett cseréje, 2 db világító ablakban a drótüveg cseréje polikarbonátra, és egy 4 m-es függőleges ereszcatorna szakasz cseréje.

75.000.- Ft-ért tetőjavítás történt a zsindely hiánya okozta beázás megszüntetésére.

A 3. lépcsőház 2.emeleti lakásánál befészkeltek magukat a darazsak a szellőzőcsatornába, az irtás 38.100.- Ft-ba került.

Kötelező felülvizsgálat nem történt 2023-ban, minden szükséges vizsgálat érvényességi idejét minden évben aktuálisan felülvizsgáljuk és az érintett év tervei között szerepeltetjük.

A felújítási költségek a következőképpen alakultak:

Részleges kéményfelújítás 2023-ban sem történt (nem volt tulajdonosi igény).

A homlokzatszigetelést a 2023.11.15-i közgyűlés szavazta meg 14.758.226.- Ft összegben, és a költségek fedezésére beadott pályázatot (4.560.000.- Ft) az Önkormányzat december közepén tartott bizottsági ülésén pozitívan bírálta el, így a munkálatok megkezdése 2024. február végére-március elejére várható (az időjárás függvényében).

A 2023-ra tervezett homlokzatszigetelés-felújítás határidejének eltolódása miatt a 2023-ra tervezett költségek 2024-ben realizálódnak, így a felújítás és a hitel törlesztőrészek fizetésének aktualizált költsége is a 2024. évi tervben szerepel, 2023-ban nem szerepelnek kiadásként.

2023-ban a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódott a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése (146.160.- Ft). 2024-re már csak 5 havi törlesztőrészlet maradt, 60.900.- Ft összegben.

A közgyűlés a 2023. évi beszámolót egyhangúlag elfogadta.

2024.01.29. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. 2024. 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.

2023-ban az infláció továbbra is jelentős mértékű volt (17,6%), ezért Bertha Gabriella a megnövekedett költségeink fedezésére 2024-re is kéri mind a közös képviseleti, mind a takarítási díj emelését, de csupán az infláció mértékének kb. feléig, vagyis 8 % összegben.

Az Egyéb üzemeltetési költségeknél a 2024. évi biztosítási díj összege a közgyűlés meghirdetésének időpontjában még nem volt ismert, mert a biztosítási szerződés fordulónapja 2024.04.01., ezért a költségvetési tervben a tavalyi év inflációval növelt díjával terveztünk, viszont időközben beérkezett az aktuális évi díjértéssel, mely szerint a biztosítás összege 2024.04.01-2025.03.31. közti időszakra 689.765.- Ft. A díj elfogadása előtt kértünk be más biztosítóktól is ajánlatot, de a közgyűlés időpontjáig azok meg nem érkeztek be. Amint megvannak, az ár-érték szerinti legkedvezőbbet kiválasztva fogunk szerződni a biztosítási díjra.

A bankköltséget 2024-re a 2023. évi emelést figyelembe véve tervezzük.

Az Anyagjellegű kiadásoknál és az Általános javítási, karbantartási költségeknél az előző évek tapasztalati adatait alapján, de a magas infláció miatt minden területen megemelkedett költségekkel kalkuláltunk.

2024-ben nem szükséges semmilyen Kötelező karbantartási vizsgálat elvégzése, mivel minden területen érvényes jegyzőkönyvvel rendelkezünk.

A Felújítási költségeknél 2024-re is számolunk a korábbi években tervezett 500.000.- Ft-os kéményfelújítás 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 beszámolóban már Bertha Gabriella elmondta, hogy a 2023-ra tervezett határidők eltolódása miatt a 2023-ra tervezett költségek 2024-ben realizálódnak, ezért szerepel a felújítás és a hitel törlesztőrészek fizetésének aktualizált költsége a 2024. évi tervben.

2023-ban a korábbi kompenzációs módszerrel folytatódott a gázvezeték felújítására kapott önkormányzati kamatmentes hitel törlesztése (146.160.- Ft), amiből 2024-re már csak 5 havi törlesztőrészlet maradt, 60.900.- Ft összegben.

A homlokzatszigetelés február vége-március elejére tervezett kezdése miatt 2024-re 10 havi törlesztőrészlettel tervezzük a kamatmentes támogatás kompenzációs módszerrel történő törlesztésénél (76.000.- Ft/hó).

Amennyiben a 40.000.- Ft-os célbefizetés előírások és a kisebb tulajdonosi hátralékok befolyanak a társasház számlájára, illetve a hagyatéki eljárás alatt lévő lakás tartozását is sikerül rendezni záros határidőn belül, akkor a felújítás kifizetése után is biztosítva van a társasház napi működéséhez szükséges pénzforrás, ezért 2024-re nem tervezünk sem közös költség, sem felújítási alap előírás emelést.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2024. évi költségvetési tervet. A közgyűlés hozzájárult a közös képviseleti és a takarítási díj 8%-os emeléséhez januártól kezdődően.

2024.01.29. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 3915/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Nem volt egyéb kérdés, ezért a közgyűlést a levezető elnök 18:25 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Sinkó Melinda

.....
Hitelesítő: Kocskovics Zsuzsanna

Melléklet: 2023. évi beszámoló / 2024. évi költségvetési terv
Előírás-befizetés 2023.
Előírás 2024.
Rezsicsökkentés hirdetmény
Jelenléti ív
Meghatalmazások
Szavazás összesítő
Közgyűlési határozathozatal