



ARANY HÁZ
1078. Budapest Hernád u. 32
T:341-66-22
aranyhaz@t-online.hu

Jegyzőkönyv

készült a Bp. VII. ker. Cserhát u. 6. sz. Társasház, 2024. október 1. –én 17¹⁰ órától
az Arany Ház helyiségében (VII. ker. Hernád u. 32.) tartott
közgyűlésén.

Jelen vannak a jelenléti ív alapján:

Magántulajdonosok:	4387/10000 th
Önkormányzat:	1159/10000 th
Összesen:	6096/10000 th

A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a mellékelt jelenléti ív tartalmazza.

6/2024 sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan Kovács Erzsébetet levezető elnöknek, Kedves Éva és Imre Norbert tulajdonosokat hitelesítőkné, György Ildikót jegyzőkönyvvezetőnek választotta meg.

1. Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal
2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal
3. Társasház anyagi helyzetének ismertetése, határozathozatal
 - kifizetetlen számlák ismertetése, kifizetés fedezetének megteremtése
 - 2024. évi költségvetési terv
4. Lehetséges jogi lépések ismertetése

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 6096/10000 th

7/2024. sz. Határozat

A közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat
6096/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök ismerteti a Társasház pénzügyi helyzetét.

A társasház biztosítása díj nem fizetés miatt megszűnt, így új biztosítást kellett kötnünk, de nem tartalmazza az utcai homlokzat vakolatomlásának kockázatát.

A közgyűlési meghívó melléklete a Társasház kötelezettségeinek részletezése.

Néhány változás: Kedves Éva nem végeztette el a strangbővítést, így feléje nem áll fenn a tartozás.

A Dénes Kft. követelésére nem 12 havi, hanem 6 havi részletfizetési lehetőséget kaptak.

Az így módosított kimutatást a levezető elnök a közgyűlésen kiosztotta.

A levezető elnök elmondja, hogy felszólító levelet küldött Scher István volt közös képviselőnek az iratok átadása, a naplófőkönyv szerinti pénztár egyenlegének, több mint 1 millió forint befizetése érdekében.

A társasház bankszámláján folyamatos inkasszó van a közmű tartozások miatt.

A levezető elnök ismerteti a tartozások fedezetére szükséges befizetések ütemezését.

Az Erzsébetváros Önkormányzat meghatalmazottja jelezte, hogy nem kapott felhatalmazást célbefizetés megszavazására.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4387/10000 th

8/2024. sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan megszavazta a kifizetetlen számlák törlesztésének fedezetére szükséges összegeket:

2024. októberre: 2595.-Ft/m²,

2024. november – 2025 februárig havi 1 785.-Ft/m²

2025. március – 2025 április havi 1 470.-Ft/m²

A közös képviselet minden tulajdonosnak név szerint, havi bontásban, megküldi a tájékoztatást a befizetendő összegekről.

4387/10000 Igen

0/10000 Nem

240/10000 Tartózkodás

A

240/10000 Tartózkodás

A levezető elnök ismerteti az Arany Ház Hungary Kft által elkészített 2024. évi költségvetési tervezetet, ami az októbertől várható költségeket tartalmazza.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 6096/10000 th

9/2024. sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan megszavazta a 2024. október 1.-től érvényes költségvetési tervet.

A havi közös költség 2024. október 1.-től 560.-Ft/hó, a víz-csatorna díja (vízóra nélkülieknek) plusz 130.-Ft/m². A közös költség 56.-Ft/m² felújítási alapképzést tartalmaz.

6096/10000 Igen

0/10000 Nem

0/10000 Tartózkodás

A műszaki ügyintéző ismerteti a Társasház műszaki állapotát:

A társasházban láthatóan a közműhálózatokból: Gáz-, víz- és csatornahálózat korábban felújításra került, ezek megfelelő állapotúak. A vízvezeték megfogása hiányos sok helyen le van szakadva, ezt javítani kell. A felszálló vezetékek vegyesek, ólom és horganyzott acélcsövek is találhatóak, ezek a jövőbeni meghibásodására számítani kell.

Az épület általános állapota rossz.

Tető héjazat nem síktartó, sok helyen a lécek beszakadása látható, fedésanyag vegyes égetett cserép.

A tetőszerkezet, különösen a héjazat felújítandó.

Ereszalj vakolt nádrabic szerkezet volt, vakolata már nincs, a padlástérből emiatt folyamatos kiporzásra lehet számítani.

Kémények és kéményseprőjárdák felújítottak.

Esőcsatornák részben felújítottak, de a vasakat nem cserélték ezért a lejtés nem egységes.

Belső és külső homlokzatok vakolatai egyaránt rossz állapotúak, a lépcsőházi falszakasz vakolata balesetveszélyes. Az utcai homlokzat állapota megőrizhető lenne a futópárkányok fedéseinek mielőbbi cseréjével.

Udvarburkolata hiányos, emiatt vízelvezetése rossz, az alaptest ázását okozza, ami további későbbi károk kialakulásához vezet.

A függőfolyosókat a 80-as években felújították, jelenleg vasbeton lemez, műkö burkolattal, sajnos a rétegrendi vízszigetelés elmaradt, ezért a szerkezet átázik. Szegélygerenda korróziója előrehaladott, emiatt a korlátkifordulás jelentős mértékű. Ennek javítása 1-2 éven belül elkerülhetetlen.

A társasház legrosszabb szerkezete a tető kb. 400 m² felújítása volna azonnal indokolt, ennek várható költsége 20M Ft körüli.

Az épület középtávú, 10 éven belüli felújítási költségigénye előre láthatóan kb. 100M Ft. nagyságrendű.

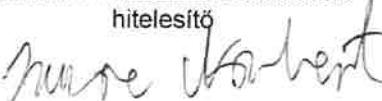
A közös képviselő felhívja a tulajdonosok figyelmét, hogy a lépcsőházi homlokzat alatti területen ne tartózkodjanak, a homlokzat vakolata omlás veszélyes.

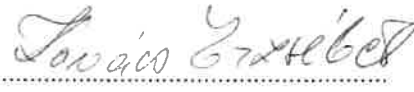
A levezető elnök bemutatja dr. Kátai Judit ügyvédnőt, aki tájékoztatja a jelenlévőket a jogi lehetőségekről. Felajánlja, hogy átnézi a Dénes Kft. által indított fizetési meghagyás és a per anyagát, javaslatot tesz egy esetleges perfelújításra.

A közös képviselő és a jelenlévő ügyvéd megvizsgálják, hogy a volt közös képviselővel szemben milyen eljárások indíthatóak (irat kiadás, anyagi felelősség stb.)

Mivel más kérdés nem merült fel, az elnök megköszönve a tulajdonosok közreműködését, a közgyűlést 18³⁰ perckor berekeszti.

Kmf.


.....
hitelesítő

.....
hitelesítő


.....
levezető elnök

.....
jegyzőkönyv vezető