

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2024. október 16.-án a Bp.VII., Rózsa u. 37. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház lépcsőházában.

A közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 2609/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a kiküldött meghívóban jelzett időpontban, 17.15 órakor, változatlan napirendi pontokkal.

A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4164/10000 tulajdoni hányada van jelen a csatolt jelenléti ív alapján, mely határozatképes. Ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Rózsa u. 37. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Napirend előtt Kertész Tamás, a terület önkormányzati képviselője köszönti tulajdonosokat, majd tájékoztatást ad a kerületet érintő legfontosabb kérdésekről. Aki megadja e-mail-s elérhetőségét, írásban küldi meg részükre az aktuális dolgokat.

Ezt követően a levezető elnök ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
 - 2./ Határozathozatal a méretlen elektromos fővezeték hálózat, pincei főlefolyó szakasz cseréje, belső rács készítése felújítási munkálatnak elvégzéséről, költségvetések/árajánlatok elfogadásáról, szükséges önerő célbefizetéssel történő biztosításáról, műszaki ellenőr megbízásáról.
 - 3./ Határozathozatal a felújítási munka pénzügyi fedezetéhez szükséges banki hitel felvételéről, közös képviselő felhatalmazása fentiekkel kapcsolatos teendők bonyolítására.
 - 4./ Vilonya Norbert fsz.1.sz. alatti tulajdonos kérelme: lakásfelújítás során elvégezni a fal injektálását, mely érinti a földszinti homlokzatot, bejárati folyosót és lépcsőházat. Ezeken a helyeken 12-13 cm távolságban furatokat készítenek, ahol bejuttatják az injektáló anyagot, majd e furatok gipszfedése történne meg. Ehhez kéri a tulajdonosok hozzájárulását. Határozathozatal.
 - 5./ Egyéb
- A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2024./10.16./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Medve Sándorné

Novaszal Attila

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a meghívóval egyetemben megküldte a tulajdonosok részére a napirendi pontokkal kapcsolatos tájékoztató levelet.

A méretlen elektromos fővezeték hálózat felújítása elkerülhetetlenné vált. Ennek érdekében a tervezői költségvetést 2023.10.26.-án fogadták el a tulajdonosok, melyhez 730,-Ft/m² célbefizetést írtak elő, 2023.12.31.-i teljesítési határidővel.

Ezt követően tudta megrendelni a tervezői munkát, az engedélyeztetési folyamat hosszúra sikeredett. A tervező által készített árazatlan költségvetést megküldte vállalkozók részére. 2 db ajánlat érkezett:

-Éjjel-Nappal Üzemzavarelhárítás Kft: 20.053.352,-Ft

-Báder Bau Kft: 19.380.130,-Ft. Vállalná pluszban a pince és házvilágítás felújítását, összességében 20.000.000,-Ft összegben.

A pincei főlefolyó szakasz állapota miatt, annak részleges cseréjét kell elvégezni, költsége: 849.700,-Ft. Az elmúlt időszakban történt csőtörés áldatlan állapotokat teremtett, ideiglenes javítását meg tudták oldani, de részleges cseréje elkerülhetetlen.

Továbbá az elmúlt időszakok közbiztonsági állapota miatt belső rács készítésének igénye merült fel, költsége: 670.000,-Ft.

Így összességében a beruházási költség 21.519.970,-Ft nagyságrendű lenne.

Amennyiben a társasház a banki hitel felvételéről dönt, 10 %-os önerőt kell biztosítani, mely 2.555,-Ft/m² nagyságrendű célbefizetéssel finanszírozható, f.év 11.15.-i teljesítési határidővel.

A méretlen elektromos fővezeték felújításának időtartamára műszaki ellenőrt kell biztosítani a társasháznak, ezt a költséget nem tartalmazza a megküldött kimutatás.

Kérdésére a levezető elnök elmondja, a jóváhagyott terv ellenére, a munkafolyamat ellenőrzésére javasolja a műszaki ellenőr alkalmazását. A ház üzemeltetési számláján a mai napon 110.000,-Ft, megtakarítási számláján 380.000,-Ft áll rendelkezésre. 1 nagy tartozó van, ellene kibocsátásra került a fizetési meghagyás.

A tulajdonosok kérdésére elmondja, a célbefizetés nem teljesítése esetén ugyan úgy megindul a jogi eljárás. A fizetendő összeg nagyságáról a tulajdonosok értesítést kapnak a jegyzőkönyvvel együtt.

A tulajdonosok egyetértenek a felújítási munkákkal, s az alábbi döntést hozzák.

Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosi részvétel – önkormányza képviselője távozott a közgyűlésről – 3422/10000 tulajdoni hányadra csökkent.

2./2024./10.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3422/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a méretlen elektromos fővezeték felújítási munkáinak 20.000.000,-Ft összegű költségét a Bá-der Bau Kft kivitelezésében, továbbá a pincei főlefolyó szakasz cseréjének 849.700,-Ft összegű költségét Kovács Renáta ev. kivitelezésében, valamint a belső rács készítésének 670.000,-Ft összegű költségét a Füzi-Dor Bt kivitelezésében, összes beruházási költség: 21.519.970,-Ft összegű.

A közgyűlés egyhangúlag megszavazza 2.555,-Ft/m² célbefizetés teljesítését f.év 11.15.-ig a banki hitel felvételéhez szükség önerő biztosításához.

A célbefizetési összeg az esetleges közös költség túlfizetésben nem írható jóvá.

A közgyűlés a méretlen elektromos fővezeték felújítási munkáinak felügyeletére műszaki ellenőr bíz meg.

3. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a meghívóval együtt megküldött tájékoztató levélben foglaltak alapján, a felújítási munkát banki hitellel tudja finanszírozni, 5 vagy 10 éves futamidővel.

18.367.700,-Ft összegű hitel felvételénél, 5 éves futamidő esetén havonta 425.000,-Ft összegű a törlesztés, mely plusz 505,-Ft/m² előírást jelent havonta a közös költségben. Így a vízárási közös költség –a felújítási alapképzés változatlanul hagyása mellett - 815,-/m², vízárási nélküli közös költség 895,-Ft/m² összegű lenne havonta.

Tízéves futamidő esetén társasházi szinten a törlesztés: 255.000,-Ft/hó, 303,-Ft/m² összegben nőne a közös költség.

Így a vízárásioké – szintén a felújítási alapképzés változatlanul hagyása mellett - 613,-Ft/m²/hó, vízárási nem rendelkezőké: 690,-Ft/m²/hó.

A meghívóval együtt megküldte a hiteltörlesztéssel kapcsolatos fizetési módozatot: egyösszegű befizetéssel vagy törlesztéssel kívánnak élni.

A tulajdonosok egyetértenek a hitel felvételének szükségességével, többsége az 5 éves futamidőt részesíti előnyben.

A határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosok 3422/10000 tulajdoni hányada van jelen.

3/2024./10.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3123/10000 th igen, 0/10000 th nem, 299/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy:

a./ a 2./2024./10.16./ sz. HATÁROZATTAL-tal elfogadott felújítás finanszírozására a beruházás kivitelezői költségéből 2.152.700,-Ft-ot önerőből /célbefizetéssel/, a fennmaradó összeget, de maximum 18.367.000,-Ft-ot hiteltől finanszíroz, melyet az OTP Banktól kíván igénybe venni. A konstrukció: Ft alapú, államilag kamattámogatott, cash flow alapú hitel. Futamidő: 60 hónap.

b./ a hitelügylet lebonyolításával a jelenleg is közös képviseletet ellátó Erin Center Bt-t bízta meg a Társasház, melynek képviselője: Sümegi János Istvánné. A megbízás határozatlan idejű. A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház közös képviselőjét, hogy az OTP kölcsönhöz szükséges, a finanszírozó által kért okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, a biztosítékokat rendelkezésre bocsássa, a kölcsönszerződést aláírja.

c./ a hitel adósságszolgálatának biztosítására 2024.12.01.-től 505,-Ft/m²/hó összegű közös költség emelést fogad el a közgyűlés.

Fenti időponttól a vízárási közös költség összege 815,-Ft/m² összegre, a vízárási nem rendelkezők közös költség összege 895,-Ft/m² összegre módosul, mely 10,-Ft/m²/hó összegű felújítási alapképzést tartalmaz.

A tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

d./ a Társasház vállalja, hogy OTP Banknál vezetett üzemeltetési /11707024-20404963/ számláján bonyolítja a felújítással és a hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

4.Napirendi Pont:

fsz.1.sz. alatti tulajdonos elmondja, lakásának falai salétromosak, penészesek, felszívódik a talajvíz. A fal injektálását javasolták ennek kiküszöbölésére. 12-13 cm távolságban furatokat készítenének, ahova bejuttatják az injektáló anyagot, majd ezeket lefednék gipsszel. Ez a munka, melyet saját költségen végeztetne el, érint lakásának külső homlokzatát, a bejárat folyosót és lépcsőház falát. Ehhez kéri a közgyűlés jóváhagyását.

Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosi részvétel 4164/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

4./2024./10.16./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4164/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy fsz.1.sz.alatti tulajdonos lakásának falainak injektálását saját költségen az osztatlan közös tulajdonú területet érintő részeken elvégezze.

5.Napirendi Pont:

Egyéb

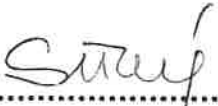
A levezető elnök elmondja, a légkondicionálók kültéri egységének közös területre történő kihelyezése mindig is engedélyköteles volt, a jelenlegi szabályozás szerint közgyűlési jóváhagyás szükséges. Az Önkormányzat 25/2017. /X.09./ sz. rendeletében szabályozza a klímaberendezésekkel kapcsolatos kérdéseket. A közgyűlési jóváhagyás mellett előírás, hogy a kondenzvizet vissza kell vezetni a lakásba.

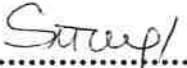
Tulajdonosok véleménye, fel kell szólítani az érintett lakókat a szabályozás betartására, kilátásba helyezve a további jogi út elindítását.

-Problémát jelent, hogy az I.11.sz. alatti lakás bérlői a futártevékenységet végeznek, a bicikliket a lépcsőházban tárolják, akadályozzák a közlekedést, be- és kijövetelkor rongálják a falat, a bejárat kaput. A közös képviselő hiába szólította fel a tulajdonost, a helyzet nem változott. Az utcán van biciklitároló, helyezték oda.

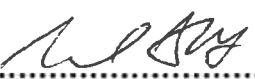
Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelentek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő