

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2025. május 14.-én a Bp.VII., Dózsa Gy. út 6. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 2655/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatlanképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor, 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 3396/10000 tulajdoni hányada van jelen, mely határozatképes a csatolt jelenléti ív alapján. ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Napirendi Pontok elfogadása, határozathozatal.
- 3./ Társasház záró elszámolása 2024.01.01.- 2024.12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal.
- 4./ 2025.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
- 5./ Függőfolyosók felújításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 6./ Határozathozatal a felújítási munkához szükséges banki hitel felvételéről.
- 7./ Határozathozatal az önkormányzat által kiírt felújítási pályázaton való részvételtől, a szükséges önerő célbefizetéssel történő biztosításáról.
- 8./ Kuti Soma Róbert III.11.sz. alatti tulajdonos kérelme, légkondicionáló kültéri egységének közös területre történő kihelyezése tárgyában, határozathozatal.
- 9./ Takarító vállalkozó munkájával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 10./ Pincekulcs használatával kapcsolatos kérdések, határozathozatal.
- 11./ Egyéb

1./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Jordán Ibolya

Kuti Soma Róbert

2.Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat.

2./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat, azok sorrendjét.

3.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2024.évre vonatkozó elszámolását, a 2025. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2024. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2025. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban. Ugyancsak megküldésre került korábban, tulajdonosonkénti megbontásban a 2024. évi rezsicsökkentés kimutatása.

Elmondja, hogy a társasház minden beérkező közüzemi számlája kifizetésre került. Ezt követően részletesen ismerteti a 2024. év bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemenként, a társasház üzemeltetési, megtakarítási számláinak záró egyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét, valamint a hátralékok behajtása érdekében megtett intézkedéseket.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell hirdetmény formájában az adott időszak rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról. A társasház megtakarítása 2024. 12.31.-ig összességében 174.671,-Ft, az itt szereplő összegek nem kerülnek felosztásra, a társasház számláján maradnak, hiszen a közmű számlák az adott időszak rezsicsökkentésének csökkentett összegével érkeznek. A tavalyi évben 1.926.160,-Ft-ot költött a társasház karbantartásra, a táblázatban látják ezek költségnemenkénti kimutatását.

A 2023.évben elvégzett tetőfelújítási munkához elnyert 2.120.000,-Ft önkormányzati támogatási összeg 2023.12.hóban érkezett meg a ház számlájára, így a törlesztést 2024. február hóban kezdtük meg az önkormányzat felé, 88.400,-Ft összegben. A törlesztés időtartama 24 hónap.

A közgyűlés a tavalyi évben május hótól emelte a megtakarítás képzés összegét, ez 15,-Ft/m²-ről 65,-Ft/m² összegre változott.

A tulajdonosok közös költség tartozása 12.31.-én 698.999,-Ft, mely valamelyest nőtt az előző évhez képest. 19 db kezelői, 6 db ügyvédi felszólító került kiküldésre. Májusi zárással tovább folytatjuk a jogi utat az indokolt esetekben.

A tavalyi évben a tervezett és tényleges vízfogyasztás szinte azonos volt, így külön vízdíj-elszámolás nem indokolt 2024. év vonatkozásában.

A társasház pénzügyi forgalma meghaladta a 20.000.000,-Ft-ot, így a társasházi törvény előírása alapján független könyvvizsgálóval kellett a ház könyvelését, banki kivonatait felülvizsgáltatni. A jelentés alapján, melynek egy példányát a tulajdonosok is megkapták, az éves beszámoló a társasház pénzügyi helyzetéről megbízható, valós összképet ad, megfelel a számviteli alapelvekben foglaltaknak.

Jordán Ibolya: minden évben kaptak részletes kimutatást a karbantartási munkákról, kifogásolja, hogy most ez nem került becsatolásra a meghívó mellé. Össze lehetne hasonlítani, mennyi biztosítási kártérítési összeg érkezett a káreseményekre.

Továbbra is magasnak tartja a biztosítás összegét, már tavaly is jelezte, hogy a díjtétel magasabb az inflációs mértékű emelésnél, s látja a táblázatban, az idén is emelkedik.

A közös költség tartozás jelentősen emelkedett, pedig nagy összegű beruházás előtt állunk. Hatékonyabbá kell tenni a behajtást.

A levezető elnök elmondja, bár nem kötelező, valóban nem volt külön legépelve a karbantartási munka. De most tételesen felsorolja az elvégzett munkákat.

A biztosítási összeg valóban emelkedik, de ezt befolyásolja a káresemények nagysága is. A társasház az Alfa Biztosítónál van, újjáépítési értéken van biztosítva a ház, teljes körű a biztosítás. Megnézte, érdemes-e váltani, de rosszabbul járna a ház. Más biztosítónál hűségidő van, önrész 10-20 %-os mértékben, az új szerződéseknél számos kizáró tényező van, mint a homlokzat, vízcső.....állapota.

Mint jelezte, a tartozók esetében tovább folytatják a jogi utat.

Jordán Ibolya továbbra is kéri a karbantartási költségek részletes kimutatását.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

3./2025./05.14./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3396/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a társasház 2024. 01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2024. évi ügy kezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

A közös képviselő a jegyzőkönyvvel együtt megküldi a részletes karbantartási kimutatást a tulajdonosok részére.

4. Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2025.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadásokat, az érvényes közüzemi díjakat.

A költségvetési terv az elmúlt év tényszámai, az idei évi áremelkedések és az infláció mértékének növekedése alapján került összeállításra.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében az alábbi közös költség elfogadását javasolja a közgyűlésnek 2025.01.01.-vel:

Vízórával rendelkező albetétek: 300,-Ft/m²/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek: 350,-Ft/m²/hó.

Üzemeltetési számlán 645.000,-Ft, megtakarítási számláján 4.393.000,-Ft,-Ft áll rendelkezésre.

A megküldött költségvetési terv számai az esetlegesen elvégzésre kerülő felújítási munkával kapcsolatos költségek függvényében változhat, mint jelezte is.

4./2025./05.14./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3396/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a 2025. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2025. január 01-vel a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek esetében: 300,-Ft/m²/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek: 350,-Ft/m²/hó

Vízórás, nem lakáscélú helyiség: 300,-Ft/m²/hó + 1 m³

Takarító vállalkozó díjazása 2025.01.01.-től: 73.000,-F t/hó

Közös képviselet díjazása 2025.01.01.-től: 100.000,-Ft/hó

5.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a meghívóval együtt kiküldött egy tájékoztató levelet a tulajdonosok részére. A felújítási munka lehetőségét már korábbi közgyűlésen kérték. 3 szint felújítási költsége -korlátmázolás nélkül- 31.163.379,-Ft, melyet banki hitel felvételével tudnak finanszírozni a tulajdonosok. A tájékoztatóban látják ennek milyen anyagi vonzata van közös költség terén, 5 illetve 10 éves futamidő esetén.

A felvételhez szükséges 10 %-os önrésszel rendelkezik a ház.

A másik lehetőség, hogy 1 szintet újítanak fel, ennek költsége 10.387.794,-Ft, melyet pályázati részvétellel tudnának megvalósítani. A pályázathoz szükséges önrészt biztosítani kell, mely 500,-Ft/m² célbefizetést jelentene.

Természetesen fentiekről a tulajdonosok döntenek, mint ahogy a meghívóban is jelezte. Jordán Ibolya: kevesen vagyunk ilyen horderejű kérdés eldöntéséhez. A banki hitelt többben nem támogatják. A beruházás nagysága miatt ilyen jellegű munkát elő kell készíteni, minimum 3 db költségvetés és referencia címek szükségesek. Műszaki ellenőrt kell bevonni az előkészítésbe, aki a költségvetéseket műszakilag elbírálja, javaslatot tesz, és aki a referencia címeket esetleg lakóval együtt megnézi. Attól tart, túl nagy a munka, a fagyokig nem lehet majd befejezni, előszerződést kell kötni a vállalkozóval. Volt már olyan, hogy a vállalkozó csak ígéretet a munkakezdést illetően.

Többben azon a véleményen vannak, hogy egyben kellene elvégezni a felújítást, évente emelkednek az árak, a folyosó állapotáról pedig nem is beszélve.

Levezető elnök: természetesen olyan vállalkozót ajánl, aki megfelelő referenciával rendelkezik, a tulajdonosok meg is tudják ezeket nézni. Természetesen meg lehet bízni műszaki ellenőrt az előkészítéssel, de ennek külön díjazása van. A felújítási munkát mindenképpen felügyelné műszaki ellenőr, költsége a felújítási költség 4-5 %-a.

Jordán Ibolya: a belső homlokzat felújítása előtt is megnézték a referencia címeket, s javasolták a vállalkozót az előzmények alapján.

Ezt követően kisebb vita alakul ki a felújítást illetően, végül az alábbi döntés születik:

5./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3396/100000 th igen, 0/100000 th nem, 0/100000 th tartózkodás mellett elfogadja a függőfolyosók felújításának szükségességét.

Felkéri a közös képviselőt, kérjen még be legalább két költségvetést, s bízson meg műszaki ellenőrt az ajánlatok és referencia munkák ellenőrzésére. Ezt követően rendkívüli közgyűlésen döntenek a tulajdonosok a további lépésekről.

6.Napirendi Pont:

Banki hitel felvételével kapcsolatosan az alábbi döntés születik:

6./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag elnapolja a határozathozatalt.

7.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, bár a pályázatról nem tudnak most dönteni, javasolja a célbefizetés elfogadását, hiszen bármelyik megoldást választják a későbbiekben, a járulékos költségek miatt szükség lenne erre.

7./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3396/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja az 500,-Ft/m² célbefizetést az elvégzendő felújítási munka finanszírozásához, f.év 06.30.-i teljesítési határidővel.

A célbefizetés nagyságáról a közös képviselő kimutatást küld a tulajdonosok részére. Felkéri a közös képviselőt, a rendkívüli közgyűlésen tűzze napirendre a pályázaton való részvétel lehetőségét is.

8.Napirendi Pont:

Kuti Soma Róbert III.11.sz. alatti tulajdonos kérelme, mely szerint légkondicionálót szeretne kiépíteni, a kültéri egységet a belső homlokzaton, konyha ablaka fölött helyezné el, csendes üzemmódú, a kondenzvizet visszavezetné a lakásba.

8./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3396/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy Kuti Soma Róbert III.11.sz. alatti tulajdonos a kültéri egységet a belső homlokzaton, konyha ablaka felett helyezze el, a kondenzvíz lakásba történő visszavezetésével, a műszaki paraméterek betartása mellett.

9.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, kb. 2 hete levelet kapott a ház lakói nevében, mely szerint elégedetlenek a takarító vállalkozó munkájával. Ezt követően felolvassa hivatkozott levelet. A problémák tisztázása végett itt van a takarító vállalkozó is.

Kuti Soma Róbert véleménye, majd ha felvállalja nevét a levélíró, akkor kell ezzel foglalkozni. Kifogásolja, hogy a lakók nevében íródott a levél, őt biztosan nem kérdezték meg erről.

Simon Gábor takarító vállalkozó: rendesen elvégzi a munkáját, bár van igazság alapja a levélnek, családi okok miatt elesésűsége volt, nem tudott teljesen a feladatra koncentrálni. Amikor elvállalta a takarítást, túltakarította a házat. Itt lakott, azonnal tudott lépni. Van, hogy háromszor kell visszajönnie a kukák behúzása miatt, mert nem azonos időben történik az ürítésük.

Jordán Ibolya: először valóban szépen dolgozott, de már 2 évvel ezelőtt is volt probléma a munkájával, ha szólnak valami miatt, a válasz: ennyi pénzért ő dönti el, mit végez el. A lakók nem tudják elnézni a koszt, ezért van rend, ellenkezőleg patkányfészek lenne itt. Simon Gábor: jelezte, hogy emelést kér, de akkor leszavazta a közgyűlés. 3 ajánlatot küldött az elvégzendő takarítási munkákkal kapcsolatosan. A lepakolt holmikat, lomokat elszállítja a házból, holott nem feladata a lomtalanítás. Az udvar gazolása sem tartozik a feladatkörébe. A héten is ágyat pakoltak le, 2 db hűtőt, kartonokat, azokat is elvitte. Ezt követően heves vita alakul ki Jordán Ibolya és Simon Gábor között, végül a levezető elnök kéri, szavazzanak a tulajdonosok, felmondják-e a takarító vállalkozó szerződését. Határozathozatal előtt megállapítja, a tulajdonosi részvétel időközben 2519/10000 tulajdoni hányadra csökkent.

9./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2365/10000 th igen, 154/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, a takarító vállalkozó szerződését nem mondja fel.

A közgyűlés felkéri a közös képviselőt hivatkozott levelet küldje meg a tulajdonosok részére a jegyzőkönyvvel együtt.

10.Napirendi Pont:

Pincekulcs használatával kapcsolatos kérdések:

Jelenleg pincekulcs Jordán Ibolya, Magda Péter és Vági-Sieber Anita tulajdonosoknál van.

Továbbra is vállalják a pincekulcs őrzését és szükség esetén lakóknak történő kiadását.

10./2025./05.14./sz. HATÁROZAT

A napirendi pontban határozathozatal nem születik.

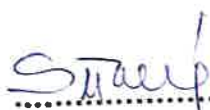
11.Napirendi Pont:

Egyéb


-földszinti oszlop lábazati köveinek helyreállítása

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

K. m. f.


.....
Sümegi Jánosné
levezető elnök


.....
Sümegi Jánosné
jegyzőkönyvvezető


.....
Jordán Ibolya
hitelesítő


.....
Kuti Soma Róbert
hitelesítő