

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV 2018. MÁJUS 28.

**Készült:** 2018. május 28-án, hétfőn, 18.00 órakor

**Helyszín:** József Attila Művelődési Ház Rubin terme

**Jelen vannak:** a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint

Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 5129 / 10000 arány

Közös képviselő: Bertha Gabriella

Nagy Gábor

Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2018.05.28-án, 18:00-ra összehívott közgyűlés 5129/10000 tulajdoni hányaddal határozatképes. A közös képviselő megnyitja és köszönti a közgyűlés résztvevőit.

### NAPIRENDI PONTOK

#### 1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, és felkérte a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Levezető elnök: dr. Wéber Györgyné

Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor

Hitelesítő: Galambos Ádám

Székely Imre

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

**2018.05.28. / 1.1. szavazás:** levezető elnök – dr. Wéber Györgyné

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5129 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

**2018.05.28. / 1.2. szavazás:** jegyzőkönyv vezető – Nagy Gábor

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5129 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

**2018.05.28. / 1.3. szavazás:** hitelesítő – Galambos Ádám

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5129 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

**2018.05.28. / 1.4. szavazás:** hitelesítő – Székely Imre

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5129 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

#### 2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő megkéri a közgyűlést a napirendi pontok elfogadására.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

**2018.05.28. / 2. szavazás:**

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5129 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

#### 3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2017. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről.

Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a tulajdonosokkal a 2017. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (488.433.- Ft), és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítást a társasház felújítási célú megtakarításnak tekintse.

**2018.05.28. / 3. szavazás:**

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5129 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

#### 4. A 2017. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a beszámoló, az eltérések magyarázatával együtt a meghívó mellékleteként minden tulajdonos részére kiosztásra került.

A közös költség befizetések tekintetében Bertha Gabriella elmondta, hogy annak ellenére, hogy az egyik nagy összegű közös költség hátralék rendezésre került év végéig, 2017-ben sajnos tovább emelkedett a tulajdonosi hátralék összege. A tapasztalatok azt mutatják, hogy a házban sajnos kevesek számára magától értetődő a közös költség havi rendszerességgel történő fizetése. Sokan egyösszegben fizetik a közös költséget, ami elfogadható abban az esetben, ha a befizetés előre és nem utólag történik. A befizetések 2018.04.30-i aktuális állása alapján a 2017.12.31-én fennálló 2.597.824.- Ft közös költség hátralékából az egyenlegközlők és fizetési felszólítások hatására 1.179.855.- Ft kifizetésre került. A fennmaradó különbözet nagy része egy tulajdonos régóta elhúzódó, nagyösszegű tartozásából (egyeztetés alatt: 569.073.- Ft, kérdéses vízdíj tartozás: 238.000.- Ft), és két tulajdonos elmúlt másfél évben felhalmozott közös költség hátralékából (331.059.- Ft) adódik. A három hónapot nem meghaladó kintlévőségek összege: 279.837.- Ft.

Fehér István tulajdonossal egyeztetések folynak a kintlévőség mielőbbi rendezése érdekében. A 2015.06.30-ig terjedő időszakra vonatkozó közös költség tartozás végrehajtással várhatóan 2018. júliusáig rendezésre kerül. A többi tartozás az azóta eltelt időszakra vonatkozik. Ez ügyben többszöri személyes és telefonos egyeztetés is történt. A József A. tér 3/b-ben lévő albetétnél megosztott tulajdoni viszony van. Az ingatlan jelenlegi kialakítása miatt Fehér István nem jut hozzá az ingatlan azon részéhez, ami az ő tulajdona. Ezen kívül ebben az ingatlanban 2015-ben csőtörés miatt helyreállítás történt. Az elvégzett munkáról 2016-ban lett kiállítva a számla, és 2017-ben lett megküldve a közös képviselőnek. A tulajdonos igényt tart a helyreállítás költségeire (kb. 250.000.- Ft). Folyamatban van annak tisztázása, hogy a káresemény bejelentésre került-e a biztosítónak, illetve, ha igen, akkor mennyi a káresemény elévülési ideje.

Fehér István másik tulajdona a Násznagy u. 26/c pince/93. albetétben található. Ebben az ingatlanban albérllők laknak. Az ingatlanban nem lett hitelesítve a 2015-ben felszerelt vízóra. Emiatt erre a lakásra vízdíjas közös költség került ugyan előírásra, de sajnos nem fizetik sem a közös költséget, sem a vízdíjat. Miután egyeztetés zajlott a tulajdonossal a közös költség rendezése ügyében, a megbeszélés után elindította a vízóra hitelesítését. A szerződés életbe lépte után, az óra felszerelése óta eltelt időszakban felhasznált víz utólagosan jóváírásra kerül a Társasház részére, de ez csak 2018-ban realizálódhat. Ha ez megtörténik, akkor visszamenőlegesen módosítani kell az előírást a vízdíj vonatkozásában (238.000.- Ft).

Szintén a Násznagy u. 26/c pince/93. albetétben 2016-ban leszerelték a villanyórát, és azóta illegális áramvételezés történik a Társasház közös, lépcsőházi áramáról. Az ELMÜ éves elszámoló számlájának kézhezvételekor derült ki, hogy a lépcsőház áramfogyasztása nagyon jelentősen megemelkedett (2016: 75.741.- Ft, 2017: 191.211.- Ft). Az emelkedés kivizsgálása céljából kihívtuk az ELMÜ-t vizsgálatra, akik megállapították az albetét részéről az illegális áramvételezést a Társasház mért vezetékéről. Az ügyben feljelentést tettünk a rendőrségen 2018. áprilisban, az ügy felderítése folyamatban van. Az illegális áramvételezés bűncselekmény, amiért nem a tulajdonos felel, hanem a lakást használó bérlő.

Karas János kérdéseire Bertha Gabriella elmondta, hogy a bevételeknél a tulajdonosi előírások a terv adatoknál tételelesen, a különböző közös költség előírás fajták szerint szétbontva szerepelnek, mivel nem egyformán érint minden tulajdonost minden előírásfajta (közös költség, felújítási alap, vízdíj, technikai vízdíj, tulajdonosi parkolás, tulajdonosi bérlemény), így a tervadatok tervezése így egyszerűbb, és egyértelműen ellenőrizhető. A tényadatok viszont összesített befizetéseket tartalmaznak: magántulajdonosi befizetések, önkormányzati befizetések és a lakószövetkezeti parkolás befizetések. Ennél részletesebb szétbontásnak nincs értelme, mivel minden előírás a közös költség részét képezi, így a tulajdonosi befizetések összesítve, minden előírásfajta magába foglalva kerülnek könyvelésre.

A tulajdonosi befizetéseknél még az elektromos kapu kialakításának költségénél volt eltérés a terv és a tény adatok között. Ennek oka, hogy a 2017.évi tervben sem a kiadás, sem a bevétel oldalon nem szerepelt a távirányítók költsége, mivel ez nem volt tervezhető, csak a kapu átalakítása. A tény adatok mindkét oldalon tartalmazzák a távirányítók költségével növelt összeget.

Tény kiadás – parkolóhely beálló letét és távirányítók: 1.055.340.- Ft

(Előírás – parkolóhely beálló letét és távirányítók: 951.480.- Ft)

Befizetés – parkolóhely beálló letét és távirányítók: - 951.440.- Ft

Tartalék távirányítók: - 79.800.- Ft

Különbözet: - 24.100.- Ft.

A hasznosításból származó bevételeknél a tervhez képest elmaradt a Telenor bérleti díja. Ennek oka, hogy a módosított szerződés mindkét részről történő aláírása áthúzódott 2018. év elejére, ezért a 2017.évi bérleti díj számlájának rendezése csak 2018-ban fog jelentkezni bevételként (ezért szerepel a 2018.évi tervben 2.073.000.- Ft (2017: 1.020.000.-, 2018: 1.053.677.- Ft adólevonás után). A Telenor elvégeztette a szerződés előírása szerint a sugárbiológiai vizsgálatot, aminek kapott értékei megfelelnek a hatósági előírásoknak.

Bara Anna megkérdezte a közös képviselőt, hogy miért nem került kiszámlázásra 2017-ben az aktuális évi bérleti díj. Bertha Gabriella elmondta, hogy az új szerződés megkötésekor az antenna bővítés fejében magasabb összegű bérleti díjban sikerült megállapodni a Telenorral, és amíg nem volt aláírva mindkét fél részéről az új szerződés, addig nem tudták mire hivatkozva kiállítani a magasabb összegű bérleti díjról a számlát. Soós Balázs megjegyezte (amivel többen egyetértettek), hogy az lett volna a helyes eljárás a közös képviselő részéről, ha kiállítja a számlát az aktuális összegről a Telenornak időben, majd pedig egy különbséget a szerződés aláírása után az emelésről.

A kiadásoknál a tényleges áramdíj jóval magasabb, mint a korábbi évek tapasztalata alapján kalkulált tervadat. Ennek oka a korábban részletezett illegális áramvételezés a Násznagy u. 26/c lépcsőházban.

A másik jelentős eltérés a vízfogyasztásnál volt. Ennek oka egyrészt a Násznagy u. 26/c pince/93. albetétben történő jelentős fogyasztás. A fogyasztás növekedésének másik oka, hogy a korábbi évekhez képest 2017-ben sokkal többet kellett locsolni.

2018-ben 95.970.- Ft ügyvédi díj kiadása volt a háznak. Ez Dolmány Attila korábbi perköltsége, amit Attila 2017. év végén az összes hátralékával együtt rendezett.

Kb. 270.000.- Ft villanszerelési kiadása volt 2017-ben a háznak. Az elvégzett munkák: az elektromos kapu működéséhez szükséges vezetékkivezetés, a Mosoly u. 44. lépcsőházi világítás egy részének újrazetékeltése, lépcsőházi aljzatok javítása.

A több kiadás a terv szerint vagy az alatt alakult.

Bara Anna elmondta, hogy szerinte 190.000.- Ft eltérés van a beszámolóban a pénztárban, és kérte Bertha Gabriellát, hogy a következő fogadóóra készüljön fel ebből a témából. Ezen kívül kéri a közös költség előírásokat és befizetéseket név szerinti és előírás nemenkénti bontásban. Bertha Gabriella kérte Bara Annát, hogy most a közgyűlésen beszéljék meg ezt a kérdést, mert ő nem tud annál jobban felkészülni az elszámolásból, mint ahogy most a közgyűlésre készült. A közös képviselő a Számvizsgáló Bizottságnak előzetesen bemutatta a beszámolót, akik átnézték azt. A közös képviselőnek nincs önálló aláírási és kifizetési joga a számlákhoz, minden számla kifizetéséhez legalább egy SZB tag aláírása szükséges. Mind a pénzügyi gyűjtők egyenlege, mind a kiadások és bevételek a pénzkészletek kezelési helye szerint egyezik egymással. A könyvelés egy zárt társasházkezelői szoftverrel történik. A kimutatások megtekinthetők kinyomtatott formában a fogadóóra keretében. Bertha Gabriella megkérte Bara Annát, hogy kérjen fel két tulajdonost, akik átellenőrzik a beszámolót és ha szükséges, akkor az éves anyagot. A kérést a tulajdonosi közösség nem támogatta.

A beszámoló tételes ismertetése után a tulajdonosok a 2017. évi beszámolót elfogadták.

#### **2018.05.28. / 4. szavazás:**

IGEN 5035 / 10000

NEM 94 / 10000

TARTÓKODÁS 0 / 10000

5. Hasznosításból származó bevételi lehetőségek, szükségszerű karbantartási munkák, kötelező vizsgálatok és felújítási javaslatok költségeinek ismertetése a költségvetési terv elfogadásának elősegítésére

*5.1. Közös osztatlan tulajdon értékesítése, hosszú távú bérbe adása*

Az 5.1. napirendi pont a tulajdonos kérésére lett felvéve a közgyűlés napirendi pontjai közé. A Mosoly u. 44. pince/94. albetét tulajdonosa, Porat Ilona jelenleg bérel egy tárolót (1000.- Ft/hó összegben) az albetéte melletti pincszakaszon. A tároló jelen pillanatban rossz állapotban van, omlik a vakolat, nincs sem villany, sem víz. Hogy érdemes legyen a tárolót felújítani, két opciót ajánlott a tulajdonosoknak: vételi szándékot tett az ingatlanra 1.000.000.- Ft összegben, de ha a tulajdonosok ehhez nem járulnak hozzá, akkor a hosszú távú bérleti szerződés is megfelel neki, amire 5.000.- Ft/hó ajánlatot tett.

A közgyűlés nem járult hozzá sem az eladáshoz, sem a hosszú távú bérleti szerződés megkötéséhez, és kérte a jelenlegi bérleti szerződés megszüntetését is.

A közgyűlés egyhangúlag elutasította a közös osztatlan tulajdonú helyiség értékesítését és hosszú távú bérbe adását is.

**2018.05.28. / 5.1. napirendi pont:**

|      |           |     |              |            |           |
|------|-----------|-----|--------------|------------|-----------|
| IGEN | 0 / 10000 | NEM | 5129 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|-----------|-----|--------------|------------|-----------|

*5.2. Homlokzat szigetelése vagy vakolatjavítás*

A homlokzat szigetelése régóta felmerült igényként a tulajdonosok részéről. Bertha Gabriella elmondta, hogy kértek be előzetes ajánlatokat a homlokzat szigetelésére. A 10-11 ezer Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összegű ajánlatok alapján ez kb. 50 millió Ft kiadást jelentene a Társasháznak. A Társasház jelenlegi teljes pénzkészlete 5,5-6 millió Ft, így a felújítás kizárólag hitel igénybevételével vagy célbefizetéssel oldható meg. A felújításra kamatmentes, de visszatérítendő támogatás igényelhető az Önkormányzatnál, aminek kétféle fedezete lehet: vagy a TH-ban lévő önkormányzati lakások után fizetendő közös költség a fedezete a hitelnek, vagy a hitel fejében a lakásokra eső rész arányában megterhelik az ingatlant jelzáloggal. Mivel a TH-ban összesen két önkormányzati lakás van, az nem jelentene megfelelő összegű fedezetet ekkora összegű hitelre. A jelzálogbejegyzéshez viszont nem járulnak hozzá a tulajdonosok.

A Társasház vakolata sok helyen nagyon rossz állapotban van. Amennyiben belátható időn belül nem sikerül nagyobb megtakarítást összegyűjteni, vagy célbefizetéssel fedezni a felújítást, részleges javításokra akkor is szükség lesz. Ahhoz, hogy a vakolatjavításra ajánlatot tudjunk kérni, tételesen fel kell mérni a vakolat állapotát.

A közgyűlésen elméleti szavazás történt arra vonatkozóan, hogy a megjelent tulajdonosok mekkora arányban szeretnének szigetelést. A szavazás szerint a tulajdonosok 1608/10000 th hányada szavazott a szigetelésre, és 3521/10000 th ellene.

A közös képviselet megvizsgálja a további lehetőségeket, árajánlatot kér a vakolatjavításra is, és egy rendkívüli közgyűlés keretében a tulajdonosok újra tárgyalják a vakolat felújításának szükségességét és lehetőségeit.

**2018.05.28. / 5.2. napirendi pont:**

|      |              |     |              |            |           |
|------|--------------|-----|--------------|------------|-----------|
| IGEN | 1608 / 10000 | NEM | 3521 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|--------------|------------|-----------|

*5.3. A lépcsőházi villanyvezeték rendszer részleges felújítása*

A TH lépcsőházi villanyvezeték rendszere nagyon rossz állapotban van. Sok helyen nem működnek a lámpák, elavult a vezetékrendszer és rosszak a foglalatok. A foglalatok cseréjére tájékoztató jellegű árajánlatot kaptunk: 10.200.- Ft/lámpa (mennyezeti lámpa E27 60W Vega kristály búrával, 10W-os LED izzó, ami szerelve 60W-nak felel meg; bontás-anyag-beszerzés-kötések elkészítése), ami kb. 500 – 600 ezer Ft összköltséget jelent, ha a lépcsőházakban mindenhol kicserélik a lámpákat. A vállalkozó 10% kedvezményt ad a teljes mennyiség megrendelése esetén.

Székely Imre tulajdonos felvetette, hogy kérjünk ajánlatot a ház teljes vezetékrendszerének felújítására.

Az ajánlatban legyen benne kapcsoló kiépítése azoknál a hátsó kijáratoknál, ahol jelenleg nincs.

A közgyűlés az összes lámpatest cseréjét nem szavazta meg, hanem csak arról hozott határozatot, hogy ahol rosszak a foglalatok, ott történjen meg a csere a kapott ajánlat alapján.

**2018.05.28. / 5.3. napirendi pont:**

IGEN 5129 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓKODÁS 0 / 10000

**5.4. A külső kukatároló kialakítása – higiéniai és tűzvédelmi szempontok miatt szükséges a kukák eltávolítása a lépcsőházi bejáratból, és megfelelő külső hely(ek) kijelölése és kiépítése**

A tulajdonosok részéről felmerült igény a kukatárolók kihelyezése a lépcsőház bejáratától. A bejáratnál elhelyezett kukák akadályozzák a közlekedést, bűdösek, és sem a tűzvédelmi, sem az ÁNTSZ előírásoknak nem felelnek meg. A tavalyi évben többször kellett patkányirtást végezni, mivel a lépcsőházon belül is megjelentek patkányok. Amennyiben a kukák kihelyezésre kerülnek, a ház mérete és a kukák darabszáma miatt mindenképpen két központi kukatárolót kell kialakítani. Egy kukatároló költsége kb. 280-300 ezer Ft. A központi kukatároló elhelyezésére több lehetőség is felmerült. Az udvaron belül elhelyezve nehezebben megoldható a kukák ürítés előtti mozgatása. Ha az utcafronton történő elhelyezés mellett döntenek, akkor a Mosoly utcai és a Vőlegény utcai szakaszon van lehetőség a tároló kialakítására.

A közgyűlés 3018/10000 th szavazattal megszavazta a kukatárolók kihelyezését a lépcsőházból. Egy rendkívüli közgyűlés keretében véglegesítjük a kihelyezendő kukát konkrét helyét és annak költségét.

**2018.05.28. / 5.4. napirendi pont:**

IGEN 3018 / 10000

NEM 2037 / 10000

TARTÓKODÁS 74 / 10000

**5.5. Kaputelefonok felszerelése**

Kaputelefonok felszerelésének költsége kb. 150ezer/lépcsőház + beltéri telefon + proxy (ki mennyit kér), azaz 1,5 millió Ft/ház. A finanszírozás megoldható célbefizetéssel vagy a megtakarításból. Jelenleg már van olyan lépcsőház, ahol a lakók önfinanszírozással felszereltették a kaputelefont. A megjelent tulajdonosok a lépcsőházankénti szavazást javasolták, így a napirendi pont közgyűlési szavazásként lett vetve. A közös képviselőt lépcsőházanként fogja felmérni az igényt, és önfinanszírozással szavaztat lépcsőházanként.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

**2018.05.28. / 5.5. napirendi pont:**

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓKODÁS 0 / 10000

**5.5.Faifjítás – a tavaly megkezdett faifjítás 2.ütemének befejezése**

A faifjítást az előző közgyűlés már megszavazta, úgyhogy ebben a napirendi pontban csak az elvégzendő munkák aktuális állapotát ismertette a közös képviselő. A faifjítás első üteme lezajlott 2017-ben, a második ütem ebben az évben folytatódik, ősszel.

Blazsek László jelezte, hogy az előző faifjításkor nem takarítottak fel rendesen maguk után, és két napig zörögtek. A faifjítás zajjal jár, ez nem kifogásolható, de a takarításra a következő ütemnél jobban kell figyelni.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

**2018.05.28. / 5.6. napirendi pont:**

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓKODÁS 0 / 10000

**6. 2018. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása**

A bevételeket és kiadásokat vizsgálva a törvényi előírás az, hogy a hasznosításból származó bevétel csak felújításra használható fel, illetve a felújításra történő befizetést is elkülönítetten kell kezelni. Jelen pillanatban a 120 Ft/m<sup>2</sup>-es közös költség nem fedezi az általános üzemeltetési költségeket (közműdíjak, személyi kiadások, általános javítási-karbantartási költségek...stb.), így nem sikerül egyik év végén sem annyival növelni a felújítási alapot, amennyi az erre a célra történő előírás, illetve a hasznosításból származó bevételek összege lenne, vagyis évről évre felújítási kiadás nélkül is csökken a Társasház megtakarítása.

Ahhoz, hogy az általános költségeket fedezni tudjuk a közös költség befizetésekből, a közös költséget 180.- Ft/m<sup>2</sup>/hó-ra kellene emelni. Ha a tulajdonosoktól befolyó parkolási díjat közös költség befizetésnek tekintjük, akkor elegendő lenne a közös költség 160.- Ft/m<sup>2</sup>/hó-ra történő emelése. Ez fedezné az általános kiadásokat, és a hasznosításból származó bevétel, illetve a felújítási alap befizetések összesen rövidebb idő alatt eredményeznének olyan megtakarítást, amivel már realisan

fedezhetőek a Társasházban szükséges felújítások. Bertha Gabriella elmondta, hogy tisztában vannak vele, hogy a 40.- Ft-os emelés százalékosan sok, de a Tulajdonosoknak figyelembe kell venni, hogy a 120 Ft-os közös költség egy nagyon alacsony közös költség napjainkban, ezen kívül évek óta nem történt közös költség emelés, és még egy nagyon fontos dolog, hogy a Társasháznak a más házakra jellemző általános kiadások mellett számolnia kell a kertfenntartási költségekkel is, ami egy nagyon jelentős tétele az éves költségvetésnek. A tető rendbe lett ugyan téve, és a lépcsőházi kapuk is nemrég lettek felújítva, de a villanyvezeték rendszer nagyon rossz állapotban van, és a külső vakolat is felújításra szorul, a tulajdonosok hőszigetelési igényéről nem is beszélve. Ezek olyan mértékű kiadások, amik sokkal nagyobb mértékű megtakarítást igényelnek.

A költségvetésben az általános kiadásokat az előző évek tapasztalati adatai alapján terveztük. A bevétel oldalon a megemelt közös költséggel kalkuláltunk, hogy a Tulajdonosok lássák, mekkora megtakarítást eredményez, ha a közös költségből fedezzük az általános kiadásokat, és nem veszünk el az általános költségek fedezésére a megtakarításból.

A Tulajdonosok javaslatot tettek a bevétel növeléséhez a parkolási díj megemelésére. A javaslat szerint a Tulajdonosok eddigi díja 1.500.- Ft-ról 3.000.- Ft-ra, a Lakószövetkezeti beállók eddigi 3.000.- Ft díja 5.000.- Ft-ra, és a tehergépkocsi beálló 3.000.- Ft-os díja szintén 5.000.- Ft/hó-ra emelkedne.

A közgyűlés megszavazta a közös költség 160.- Ft/m<sup>2</sup>/hó-ra történő emelését 2018.06.01-től, a felújítási alap változatlanul 40.- Ft/m<sup>2</sup>/hó marad, és 06.01-től eltörlésre került a havi 100.- Ft/albetét technikai vízdíj. A közös költség emelésén kívül a közgyűlés 2018.06.01-től szintén megszavazta a parkolási díj emelését a következők szerint:

- tulajdonos parkolási díj személygépkocsira: 1.500.- Ft/hó helyett 3.000.- Ft/hó
- tulajdonos parkolási díj teherkocsira: 3.000.- Ft/hó helyett 5.000.- Ft/hó
- LSZ parkolási díj: 3.000.- Ft/hó helyett 5.000.- Ft/hó.

A 2018. évi költségvetési tervet a közgyűlés a fenti emelésekkel elfogadta.

#### **2018.05.28. / 6. szavazás:**

|      |              |     |             |            |             |
|------|--------------|-----|-------------|------------|-------------|
| IGEN | 4509 / 10000 | NEM | 246 / 10000 | TARTÓKODÁS | 374 / 10000 |
|------|--------------|-----|-------------|------------|-------------|

#### **7. Airbnb tevékenység folytatásának szabályozása (tiltás/engedélyezés) a Társasházban, SzMSz módosítása**

A Társasház kertvárosi övezetben található. A lakók egy része nyugdíjas, akik egész életükben itt éltek, a másik része pedig fiatal család kisgyermekkel, akik a biztonságos, zárt kert, a nyugodt környezet miatt vásároltak a Társasházban ingatlant. Az airbnb tevékenység folytatása a Társasház ezen adottságait merőben megváltoztatja. Az airnbre használt ingatlanban megszálló emberek rövid távra, zömében szórakozási céllal tartózkodnak a városban, így a lakásban is. A szállóvendégek a kertet és a játszótér is használják. A szülők eddig nyugodtan kiengedték a gyerekeket játszani, hiszen a kert idegenek elől elzárt, de így ez a feltétel nem teljesül. Ráadásul a játszótéren lévő dolgok nagy részét a kisgyermekes családok maguk finanszírozták. Hiába van kaució meghatározva arra az esetre, ha a megszálló vendég nem tartja be a társasház Házirendjének előírásait, az nem kárpótolja a tulajdonosokat az elszenvedett kellemetlenségekért. Ezen kívül ebben az övezetben, ahol egy lakás értékesítésekor a legvonzóbb tulajdonság a nyugalom és a biztonság, a fent felsorolt szempontok miatt ez a tevékenység jelentősen rontja az ingatlanok értékét.

A fenti okok miatt a közgyűlés úgy határozott, hogy nem engedélyezi a rövid távú bérbeadás (airbnb tevékenység) folytatását a Társasházban, amit belefoglal a Szervezeti Működési Szabályzatába is.

#### **2018.05.28. / 7. szavazás:**

|      |             |     |              |            |           |
|------|-------------|-----|--------------|------------|-----------|
| IGEN | 143 / 10000 | NEM | 4986 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|-------------|-----|--------------|------------|-----------|

#### **8. Szavazás, hogy a Társasház engedélyezi-e légkondicionáló berendezések kihelyezését az utcafrontra. Feltétele: előzetes műszaki terv készítése, ami szabályozza az elhelyezési pontokat**

Bertha Gabriella elmondta, hogy az Önkormányzat Építési Osztályának 2017. decemberi rendelete alapján 2018. júliustól a nem kiemelt övezetekben nem kell építési engedélyt kérni a légkondicionáló berendezések utcafronti homlokzati falra történő kihelyezéséhez. Viszont ez nem jelenti azt, hogy a Társasház ne tilthatná meg a kihelyezést, illetve, ha mégis hozzájárul ahhoz, akkor a berendezések csak szabályozottan helyezhetők el. A Társasháznak, amennyiben ő is hozzájárul a légkondicionáló

berendezések kihelyezéséhez az utcafronti homlokzaton, készíteni kell egy látványtervet, amihez igazodni kell a jövőben a berendezések kihelyezésekor.

A közös képviselő felkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak, hogy hozzájárulnak-e a légkondicionáló berendezések kültéri egységének kihelyezéséhez a ház utcafronti homlokzatára.

A közgyűlés nem járult hozzá a légkondicionáló berendezések kültéri egységének utcafronti homlokzaton történő kihelyezéséhez.

**2018.05.28. / 8. szavazás:**

IGEN 607 / 10000 NEM 4025 / 10000 TARTÓKODÁS 497 / 10000

9. Egyéni kiegészítő biztosítás kötésének kötelezővé tétele az ingatlanokra, hogy a közös tulajdonra vonatkozó biztosítás kárhányada ne emelkedjen olyan káresemény miatt, ami nem szigorúan a ház alapbiztosításához tartozik

A 9. napirendi pont megvitatására időhiány (terembérlés) miatt nem került sor, ezért a napirendi pontban nem történt szavazás.

**2018.05.28. / 9. szavazás:**

IGEN 0 / 10000 NEM 0 / 10000 TARTÓKODÁS 0 / 10000

10. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

- a. Adatvédelmi szabályozás (GDPR) bevezetése, tulajdonosok tájékoztatása, nyilatkozattételek
- b. Pincék folyosóján lomok tárolása TILOS!
- c. Lépcsőházban a biciklit a korláthoz láncolni, és ezzel a közlekedést akadályozni TILOS! A tűzvédelmi szabályokat sérti, ha a Társasházra büntetést szabnak ki emiatt, a büntetés a tulajdonost terheli!
- d. Lépcsőházban a dohányzás TILOS!
- e. Az udvarra háziállat kiengedése TILOS!

A 10. napirendi pontok megvitatására időhiány miatt nem került sor.

A levezető elnök a közgyűlést 21:55 órakor berekesztette.

kmf

.....  
Levezető elnök: dr. Wéber Györgyné

.....  
Jegyzőkönyv vezető/Közös képviselő:  
Nagy Gábor

.....  
Hitelesítő: Székely Imre

.....  
Hitelesítő: Galambos Ádám

Melléklet:      Meghívó  
                    Jelenléti ív  
                    Meghatalmazások  
                    Közgyűlési Határozathozatal