

Készült: 2020. szeptember 14-én, hétfőn, 17.30 órakor

Helyszín: József Attila Művelődési Ház Smaragd terme

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

Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 4896 / 10000 arány

Közös képviselő: Bertha Gabriella

Nagy Gábor

Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2020.09.14-én, 17:30-ra összehívott közgyűlés 4591/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2020.09.14-én, 18:00-kor megismétlésre került. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül határozatképes. A közös képviselő 18:00-kor megnyitja a megismételt közgyűlést, és köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat. A megjelent, illetve meghatalmazással képviselt tulajdoni hányad: 4591/10000.

NAPIRENDI PONTOK

1. Tisztségviselők megválasztása

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

Levezető elnök: Kozák Balázs
 Jegyzőkönyv-vezető: Bertha Gabriella
 Hitelesítők: Székely Imre
 dr. Wéber Györgyné

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2020.09.14. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Kozák Balázs

IGEN	4896 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2020.09.14. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – Bertha Gabriella

IGEN	4896 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2020.09.14. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Székely Imre

IGEN	4896 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2020.09.14. / 1.4. szavazás: hitelesítő – dr. Wéber Györgyné

IGEN	4896 / 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.

2020.09.14. / 2. szavazás:

IGEN	4896 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2019. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a tulajdonosokkal a 2019. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (443.268.- Ft), és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

A közgyűlés 4809/10000 th igen és 87/10000 th tartózkodás szavazattal elfogadta, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítást a társasház felújítási célú megtakarításnak tekintse.

4. A 2019. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

A beszámoló táblázatos és szöveges formája is minden tulajdonos részére kiosztásra került.

Bertha Gabriella elmondta, hogy 2019-ben sikerült csökkenteni a kintlévőséget. A közös költség hátralék egy része egy-egy tulajdonos egy-két havi közös költség hátralékából (kb. 800.000.- Ft) fakad – akik a korábbi évek tapasztalatait is igazolva, az egyenlegközlő kiküldése után rendezik azt -, a kintlévőség másik részét azonban továbbra is csak egy tulajdonos, Fehér István hátraléka (545.000.- ft) teszi ki. Vele szemben – mivel a korábbi egyeztető tárgyalások csak korlátozott mértékben hoztak eredményt – végrehajtási eljárást kezdeményezünk. Fehér István az egyik albetét korábbi hátralékának teljes rendezése óta újra nem fizeti havonta a közös költséget, és a másik albetét esetében sem történt semmilyen befizetés.

A tavalyi évben csökkent a közös költség kintlévőség, a terveknek megfelelően befolytak a bérleti díjak, a Lakószövetkezet erre az évre is megszavazta a kerthozzájárulás 300 ezer forintos keretét, illetve történt jelentős mértékű vízdíj jóváírás, és a tervhez képest kevesebb kiadásunk volt a karbantartásra, így 2019-ben sikerült a 2018. évi tervben szereplő jelentős megtakarítási összeget elkülöníteni a megtakarítási számlára, így a Társasház felújításra szánt megtakarítása 6.710.000.- Ft-tal növekedett.

A kiadásokkal kapcsolatos tudnivalók:

Áramdíj: 2019.terv – 300.000.- Ft / 2019.tény – 342.825.- Ft

A Násznagy u. 26/c pince/93. albetétben többszöri levágás ellenére is történt az év első felében illegális áramvételezés, de a mértéke csökkent. Az év végi elszámoló számla alapján kevesebb volt a fogyasztás, mint a korábbi évben.

A József A. tér 3/a lépcsőház alagsori lakásaiban - amíg az ELMÜ-vel nem sikerül szerződést kötni, és végleges órákat felszerelni -, mellékmérők kerültek felszerelésre, hogy mérni lehessen a két lakáson belüli tényleges fogyasztást. Viszont a fogyasztás a lépcsőház áramszámlájában jelentkezik, amit a tulajdonos utólag fizet a Társasház felé. Az órák állását a tulajdonos havonta fényképpel igazoltan lejelenti a közös képviselőnek, és a következő hónapra a fogyasztott mennyiség a lépcsőházi áramszámlában szereplő egységaron előírásra kerül a tulajdonosnak. A beszámolóban szereplő áramdíj kiadás többlet nem tényleges kiadás, mivel a közös költség bevételénél befolyik az ellenösszege. A lejelentések alapján a két lakás előírt fogyasztása kb. 70.000.- Ft.

Víz- és csatornadíj: 2019.terv – 275.000.- + 525.000.- Ft / 2019.tény – 413.579.- + 745.808.- Ft

2019-ben az átgondolt tervezés ellenére jelentős eltérés van a tervadatok és a tényleges fogyasztás között. A vízdíj elszámolás a következők szerint történik: a Vízművek a ház főmérőjében mért mennyiséget kéthavi elszámolásokban terheli a társasházra, amiből mindig levonásra kerül a lakások mellékmérői szerinti tényleges vagy becsült fogyasztás, attól függően, hogy a tulajdonos kéthavonta lejelenti-e az óraállást, vagy az előző év átlagfogyasztása alapján fizet-e. Amennyiben átlagfogyasztás szerinti elszámolás történik, akkor is évente egyszer leolvasásra kerül a tényleges óraállás, és az elszámoló számlában korrigálva lesz az átlagfogyasztás alapján kiszámlázott díj és a tényleges fogyasztás különbözete. A mellékmérők fogyasztásának levonása után fennmaradó összeg a vízórával nem rendelkező tulajdonosok fogyasztásának, illetve a locsoláshoz felhasznált víznek a díja.

2019-ben öt vízóra nélküli lakás volt, ahol az SZMSZ-ben meghatározott módon, m²-re vetítve került előírásra a vízdíj havonta. A vízdíj 140 Ft/m²/hó, ami 7,5-10 m³/hó előírást jelent a lakás nagyságától függően, ami magasabb, mint a mellékmérős vízzel rendelkező lakások átlagfogyasztása, tehát tervadatnak teljesen megfelelő. Ezen kívül van két olyan lakás, ahol van vízmérő, de a tulaj nem rendelkezik mellékmérős szerződéssel. Itt az óra szerinti tényleges vízfogyasztás előírásra került a tulajdonosoknak, és azt be is fizették a Társasháznak. A locsoláshoz felhasznált mennyiséget a locsolási mellékmérőkön tudjuk mérni, így annak a pontos mennyisége is adott. Mindhárom adattal kalkulálva,

mégis jelentős eltérés keletkezett a terv és a tényadatok között, ezért alaposan megvizsgáltuk, hogy mi lehet ennek az oka.

A hatályos előírások értelmében 8 évente cserélni és hitelesíttetni kell a vízórákat. A Vízművek minden mellékmérős szerződéssel rendelkező tulajdonosnak megküldi azt az információt, hogy mikor esedékes a csere. Amennyiben a tulajdonos a megadott határidőn belül nem végzi el a cserét, akkor a Vízművek felmondja a vele kötött szerződést, és onnantól kezdve nem vonja a Társasház fogyasztásából a mellékmérő fogyasztását. Innentől kezdve a tulajdonosnak vízóra nélküli közös költséget kell előírni egészen addig, míg nem hitelesítteti az óráját. Sajnos több olyan tulajdonos is van, aki vagy nem íratta át az órát tulajdonosváltáskor, vagy nem végezte el a hitelesíttetést, ezért az ő fogyasztásuk a Társasház számláját növeli. Ezekkel előre nem tudtunk sajnos tervezni, ezért ebből adódik a terv és a tény közötti jelentős eltérés. Az ilyen esetekben a szerződés megszűntének időpontjáig utólagosan előírásra fog kerülni a 140 Ft/m² vízdíj.

Kérünk minden Tulajdonost, hogy ellenőrizze a vízórája érvényességét, és amennyiben lejárt, intézkedjen annak cseréjéről és hitelesíttetéséről!

A közös képviseleti és takarítási díj tervhez képesti eltérése abból fakad, hogy a közgyűlés által 2019-ben elfogadott emelés 2019.07. hótól lépett életbe.

A Katasztrófavédelem a kukák szabálytalan tárolása miatt 20.000.- Ft bírságot rótt ki a Társasházra.

Ügyvédi- és szakértői díj tényadatai kevesebbek lettek a tervhez képest. Az új SZMSZ ügyvédi díjának 2019-ben csak a fele került kifizetésre, illetve a tervben számoltunk több végrehajtási eljárás kezdeményezés díjával, de az egyenlegközlők hatására minden (kivéve Fehér István), 6 hónap kintlévőséget meghaladó hátralék rendezésre került, így nem kellett eljárást indítani.

Az egyéb kiadásoknál a Lakószövetkezetnél és a Társasháznál történt parkolóhelybérlet-váltások letét és távirányító visszafizetései szerepelnek, amiknek a másik oldala - az új bérletktől befolyó letét - a közös költséget növeli.

Az általános javítási, karbantartási költségek tényleges költségei 2019-ben jóval elmaradnak a tervhez képest, mivel szerencsére kevés meghibásodás történt a házban.

A beszámoló részletes ismertetése után a tulajdonosok a 2019. évi beszámolót 4721/10000 th igen, 88/10000 th nem és 87/10000 th tartózkodás szavazattal elfogadták.

2020.09.14. / 4. szavazás:

IGEN	4721 / 10000	NEM	88 / 10000	TARTÓZKODÁS	87 / 10000
------	--------------	-----	------------	-------------	------------

5. Felújítási javaslatok ajánlati tartalmának ismertetése a költségvetési terv elfogadásához

a. Lépcsőházi ablakcsere, ajánlatok ismertetése

A lépcsőházi ablakcserére azonos ajánlati tartalommal négy cégtől kaptunk ajánlatot. Az ajánlatok 14 db kétszárnyú bukó-nyíló, 6 db háromszárnyú bukó-nyíló és 7 db félköríves befele nyíló műanyag, kétrétegű ablakot, párkánnyal, takarással, bontás-beépítéssel tartalmaznak.

BUDA ABLAK	3.867.835.- Ft
SOMMAR Építő Kft.	3.646.919.- Ft
DYNAMIC FORCE BAU Kft.	3.307.583.- Ft
Glass-Bell Kft.	2.978.000.- Ft.

Bertha Gabriella elmondta, hogy mindegyik ajánlatot adó cég rendelkezik megfelelő referenciával, a kapott ajánlatok tartalmában azonos műszaki tartalomra különböző gyártók termékeit kínálták a kivitelezők. A kivitelezés mindegyik esetben még az idei évben, 5-7 hét teljesítési határidővel megoldható.

A közgyűlés 4454/10000 th igen, 94/10000 th nem és 348/10000 th tartózkodik szavazattal megszavazta a lépcsőházi ablakok cseréjét, és kivitelezőnek a Glass-Bell Kft-t választotta.

2020.09.14. / 5.a szavazás:

IGEN 4454 / 10000

NEM 94 / 10000

TARTÓZKODÁS 348 / 10000

b. Vakolatjavítás, ajánlatok ismertetése

A Társasház homlokzati vakolata sok helyen javításra szorul. A nagyobb hibák az udvar felőli homlokzaton találhatók, úgyhogy első lépésben erre a részre kértünk ajánlatot. Több vállalkozó is kijött felmérni a munkát, de ajánlatot csak egyvalakitől kaptunk, azt is csak nagyságrendi meghatározással. Az udvar felőli homlokzat javítása állványrendszerrel akadályba ütközik, mert a növények túl közel vannak a falhoz, nem lehet az állványt felállítani, ezért a javítások csak alpintechnikával végezhetők el. A falon az egyértelmű vakolathiány mellett nagyon sok a repedés, amiről próba nélkül nem megállapítható, hogy elvált-e a vakolat a faltól vagy sem, ezért nehéz meghatározni az elvégzendő feladat nagyságát. Kálnási Mihály vállalkozó a teljes homlokzat (külső-belső) festés nélküli vakolatjavítására 4-10 millió Ft közötti nagyságrendi ajánlatot adott. Mivel az alpintechnika előkészületei nem igényelnek költségráfordítást, javasoljuk, hogy több részletben történő kivitelezéssel kezdjük meg a javítást. a közös képviselő kéri a tulajdonosokat, hogy első lépésként az udvari homlokzat javítására szavazzon meg a közgyűlés egy keretösszeget (a költségvetési tervben 4 millió Ft-tal kalkulálunk), így a munkafolyamat során jobban felmérhető lesz a vakolat állapota, így kalkulálható lesz a végleges költség, és egy következő közgyűlésen a tapasztalatok alapján újra tudja tárgyalni a Társasház a teljes homlokzatra vonatkozó végleges keretösszeget.

Kozák Balázs javasolta, hogy a közgyűlés halassza el a döntést egy következő alkalomra, mivel az idén már úgysem lehet megkezdeni a munkálatokat, mert fagyveszélynél nem szabad vakolási munkát végezni, és valószínűleg a vállalkozó is be van már táblázva az idei évre. A javaslat szerint addig is a közös képviselő tud kérni további ajánlatokat a kivitelezésre, de a tulajdonosok többsége úgy találta, hogy már nagyon régóta húzódik ennek a témának az eldöntése, és eddig is történt 5-6 ajánlat bekérése, ami nem hozott pontosabb eredményt, ezért szeretnének a mostani közgyűlésen előbbre lépni ebben a témában. Ezt figyelembe véve Kozák Balázs levezető elnök felkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak a 4 millió Ft-os keretösszeg elfogadásáról.

A közgyűlés 3612/10000 th igen, 1014/10000 th nem és 270/10000 th tartózkodik szavazattal elfogadta a 4 millió Ft-os keretösszeget a homlokzat vakolatjavításának megkezdésére a belső udvari homlokzat javításával kezdve, azzal a plusz kitételrel, hogy a munkafolyamat során a feltárás eredményéről, illetve a költségek alakulásáról a közös képviselő folyamatosan tájékoztatja a tulajdonosi közösséget.

2020.09.14. / 5.b szavazás:

IGEN 3612 / 10000

NEM 1014 / 10000

TARTÓZKODÁS 270 / 10000

c. Kaputelefonok kialakítása, ajánlatok ismertetése

Bertha Gabriella elmondta, hogy a kaputelefonok kialakítására két cég adott ajánlatot. Mindkét cég ugyanazt a típusú készülék kiépítését ajánlotta, de az egyik ajánlat a meglévő vezetékrendszerre építi rá az új kaputelefon rendszert, míg a másik cég teljesen új vezetékrendszert húz be az új kaputelefonokhoz. Ez a különbség az árban mutatkozik meg, mivel az első ajánlat 16.000.- Ft/lakás, a második pedig 32.000.- Ft/lakás költséget jelent.

A közös képviselő azt javasolta, hogy mivel van olyan lépcsőház, ahol saját finanszírozásban már kiépítették a kaputelefon rendszert, ezért a többi lépcsőházban is saját finanszírozásban történjen a kivitelezés, azzal a kiegészítéssel, hogy a Társasház előfinanszírozza a kiépítést, és az érintett tulajdonosoknak egyedileg kerül előírásra a kivitelezés összege, ami több részletben

is törleszthető. Lépcsőházanként előzetesen telefonos megkereséssel felmértük az igényt. A szöveges beszámolóban sajnos tévesen szerepelt az, hogy az összesített eredmény alapján minden lépcsőházban a többség kérte a kaputelefon beszerelését, mivel az összesítéskor a Násznagy u. 26/a lépcsőház saját kezdeményezésű írásbeli szavazásának eredménye nem lett figyelembe véve, amely lépcsőház nem kérte a kaputelefon kiépítését. Erre Székely Imre hívta fel a közös képviselőt figyelmét. Bertha Gabriella tájékoztatta a hibáról a közgyűlést, és elnézést kért a tévesztésért.

A kaputelefon kiépítésének költsége (a magasabb összeggel tervezve) szerepel ugyan a költségvetési tervben, de nincs befolyással a Társasház megtakarítására, mivel az előfinanszírozást a bevétel oldalon ellensúlyozza a tulajdonosi előírás, és az arra befolyó befizetés. A tulajdonosoknak a közgyűlésen arról kell döntenük, hogy melyik kivitel választják a két keretösszeg közül.

Fontos tudni, hogy amelyik lépcsőház többsége megszavazza a kaputelefont, ott minden tulajdonosnál kiépítésre kerül a kaputelefon, aminek a költségét ebben az esetben mindenkinek viselni kell. A kaputelefon a lakásnál kikapcsolható, ha valaki nem szeretné azt használni.

Mivel a tulajdonosi információk az igényekről nem egyeznek 100%-ban a telefonos felmérés eredményével, ezért a napirendi pontban nem történt szavazás, hanem a közgyűlés megbízta a közös képviselőt, hogy írásbeli szavazással újra mérje fel az igényeket (kérem/nem kérem a kaputelefont, melyik kivitelre szavazok), és a kivitelezést csak ezután, a kapott eredmények alapján kezdjék meg.

2020.09.14. / 5.c szavazás:

IGEN 0 / 10000 NEM 0 / 10000 TARTÓZKODÁS 0 / 10000

d. Kukatároló kialakítása, ajánlatok ismertetése

A kukák elhelyezésének kérdése évek óta megosztja a Társasház tulajdonosi közösségét. Mivel a korábbi közgyűléseken, melyeknek témája volt a kukák elhelyezése, hol az egyik oldal, hol a másik oldal képviselői voltak többségben szavazáskor, ezért, hogy egyértelművé váljon a helyzet, lépcsőházanként minden tulajdonostól megkérdeztük, hogy a benti tárolásra, vagy a kinti tárolásra szavaz-e. A felmérés eredménye a következő lett:

A kukák benti tárolására szavazott a lépcsőházi többség a következő lépcsőházakban: József A. tér 1/a, 3/a, 3/b, Násznagy u. 26/a, 26/b, 26/c.

A kukák kinti tárolására szavazott a lépcsőházi tulajdonosi többség a következő lépcsőházakban: József A. tér 1/b, 2/a, 2/b, Mosoly u. 44.

A kapott eredmény ismeretében, mivel a kinti tárolás mellett szavazó lépcsőházak pont a ház két légtávolabbi pontján vannak, két kukatároló kialakítását javasoljuk, az egyiket a korábbi tervek szerint az utcán, a Mosoly utca és a Násznagy utca sarkán, a másikat pedig az udvarban elhelyezve.

Az utcai tároló a szomszéd ház tárolójához hasonló zárható, rácsos tároló lenne, amire három ajánlat érkezett:

G & J Ingatlanhasznosító és Kezelő Kft.:	383.190.- Ft
Inox-Metall Kkt.	438.650.- Ft
Rimóczi és Társa Kft.	442.580.- Ft.

Az udvari kukatároló lehet ugyanez a kivitel, vagy falazott oldalakkal kialakított zárt tároló, beton alapozással, amire még érvényes a G & J Ingatlanhasznosító és Kezelő Kft. tavalyi ajánlata: 1.245.912.- Ft.

A tulajdonosi közösség továbbra is megosztott a kukatárolás témában. A Mosoly utcai tárolóval nincs probléma, mert könnyen megközelíthető, a kukák ürítés előtti kihelyezése is egyszerű, de az udvari tároló helye, illetve a kukák utcára történő kijuttatása továbbra is megosztja a tulajdonosi közösséget.

Ebben a napirendi pontban - az előzőhöz hasonlóan – nem történt szavazás, mivel itt is megkérdőjeleződött a telefonos felmérés eredménye, úgyhogy ezt a témát szintén írásbeli szavazásra bocsátjuk, és a kapott eredményekről tájékoztatjuk a tulajdonosokat, alternatív lehetőségeket felkínálva a folytatásra.

2020.09.14. / 5.d szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

A terembérlet 8:00 óráig szólt, ezért az időszüke miatt Bertha Gabriella kérte a tulajdonosokat, hogy ne a meghirdetett sorrendben történjen a napirendi pontok megtárgyalása, hanem vegyék előre az egyértelmű, gyorsan eldönthető témákat, ezért a 6. napirendi pont előtt megbeszélésre és megszavazásra kerültek az eredetileg 8. és 9. napirendi pontnak meghirdetett témák.

6. Eredetileg 9.napirendi pont: Meghatalmazás adása Nagy Gábor közös képviselőnek az OTP-ben történő teljeskörű ügyintézésre

A Társasház közös képviseletét a Debi Bt. keretein belül Bertha Gabriella és Nagy Gábor közös képviselő látja el. A 2016.02.22-i közgyűlés jegyzőkönyvének 5.napirendi pontja csak a bemutatáskor nevezi meg Nagy Gábort, a szavazásban csak Bertha Gabriella került a jegyzőkönyvbe közös képviselőként. Eddig az OTP elfogadta ezt a szavazást, de egy belső felülvizsgálat során most mégis megvonták Nagy Gábor eddigi ügyintézési jogosultságát. Kérjük a közgyűlést, hogy ismételten adjon felhatalmazást Nagy Gábor közös képviselőnek az OTP-nél a Társasházzal kapcsolatos feladatok teljeskörű személyes és elektronikus ügyintézésére, és a szükséges dokumentumok aláírására, azzal a kiegészítéssel, hogy mind az elektronikus, mind a papír alapú utalás a korábbi határozatnak megfelelően csak az egyik közös képviselő és egy számvizsgáló bizottsági tag együttes aláírásával történhet.

A közgyűlés 4809/10000 th igen és 87/10000 th tartózkodás szavazattal meghatalmazta Nagy Gábor közös képviselőt a társasház ügyeinek OTP-ben történő teljeskörű ügyintézésére.

2020.09.14. / 6. szavazás:

IGEN 4809 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 87 / 10000

7. Eredetileg 8.napirendi pont: Módosított SZMSZ ismertetése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy az SZMSZ módosításához az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel (51%) meghozott határozat szükséges. A közgyűlésen megjelent, illetve meghatalmazással képviselt tulajdoni hányad sajnos nem érte el a szükséges mennyiséget, ezért a napirendi pontban a közgyűlésen nem történhet szavazás.

A kért módosítások átnézésének megkönnyítése végett a közgyűlés előtt kiküldött SZMSZ tervezetben sárgával ki lettek emelve az előző közgyűlés javaslatai alapján elvégzett változtatások, illetve a kísérőlevél tartalmazta az Ügyvédnö módosításokhoz fűzött megjegyzéseit is.

A közgyűlésen a tulajdonosoknak kiküldött, a 2019.12.11-i közgyűlés határozata szerint módosított SZMSZ-szel kapcsolatban a tulajdonosok a következő további észrevételeket tették és javításokat kértek:

8.oldal / II.1.2.1. pont 1.bek.

május 31. helyett március 31.

16.oldal / II.2.1. pont 7.bek.

május 31. helyett március 31.

33.oldal / IV.3.7. pont 1.bek.

május 31. helyett március 31.

41.oldal / V.1.5. pont 1.bek.

„zöld”-et kivenni, állat az egész kert területén nem tartózkodhat

42.oldal / V.1.7.

parkolási rend kiegészítése a parkolási letét fizetési kötelezettséggel és a visszafizetés feltételeivel.

A fenti módosítási igényekről tájékoztatjuk az Ügyvédnőt, és kérjük a módosítások végrehajtását. A napirendi pontban szavazás nem történt, a módosított SZMSZ-t a fent felsorolt javításokkal/kiegészítésekkel írásbeli szavazásra bocsátjuk.

2020.09.14. / 7. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

8. Eredetileg 6.napirendi pont: A kertfenntartással kapcsolatos költségek változása, a kialakult helyzet ismertetése a költségvetési tervben szereplő emelt költségkeret előzetes indoklására

Bertha Gabriella elmondta, hogy 2020. márciusában felmondta a kertfenntartási szerződését a Sisakvirág Kft. A szezonkezdet miatti szűkös határidő miatt a PR Press Kft. átmenetileg elvállalta a kertgondozást. Ez az évi kertfenntartást a PR Press Kft. és néhány tulajdonos hatékony közreműködésével sikerült megoldani, amit ezúton is köszönünk! A tulajdonosok által elvégzett óraszámról nyilvántartást vezetünk. A jelenleg kiosztott egyenlegközlő a 07.29-ig elvégzett munkákat tartalmazza, az utána elvégzett munkák az év végi egyenlegközlőben lesznek elszámolva. Ha valaki nem ért egyet a kerti munka elszámolásával, kérjük, egyeztessen a közös képvisellel!

Mivel a PR Press Kft. eredetileg átmenetileg vállalta a kertgondozást, kértünk ajánlatot több cégtől is a korábbi feladatlista alapján, és a visszajelzések azt mutatják, hogy az eddigi 1,6 millió Ft-os keret a megváltozott körülmények miatt közel sem elég, hogy találjunk egy vállalkozót. 3 millió Ft alatti ajánlatot nem kaptunk senkitől. Javasoljuk a keretösszeg 3 millió Ft-ra történő emelését a következő szezontól, hogy érdemi ajánlatokat tudjunk kérni a következő szezon kezdetéig! Emellett kezdeményezni fogjuk a Lakószövetkezetnél a megemelkedett költségek miatt a támogatási keret növelését. Javasoljuk ezen kívül a locsoló rendszer kiépítésének megkezdését, mert ha három évvel ezelőtt kiépítettük volna a locsolórendszert, már a befektetés nagy része megtérült volna az emberi munkára kifizetett locsolási bér alapján. Tájékoztatjuk a lakóközösséget, hogy kezdeményeztük egy újabb vízvételi hely kiépítését a Mosoly utcai frontnál, hogy az utcai szakasz öntözését megkönnyítsük. A folyamat elindult, várjuk az illetékes szolgáltató visszajelzését.

A napirendi pontban nem történt külön szavazás, az emelt költségkeret a költségvetési terv részeként kerül megszavazásra.

2020.09.14. / 8. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

9. Eredetileg 7.napirendi pont: 2020. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a költségvetési tervet 2020-ra változatlan közös költség és felújítási alap előírással tervezték.

A vízdíjnál továbbra is csak az általunk ismert adatokkal tudtak kalkulálni, úgyhogy a vízórával nem rendelkező lakások előírásával és a két, mellékmérős szerződéssel nem rendelkező órában leolvasott fogyasztással tervezték. Az egyik albetét esetében 2020-ban derült ki, hogy 5 évvel ezelőtt fel lett ugyan szerelve az óra, de a szerződés nem jött létre a Vízművekkel. A tulajdonos egyösszegben kifizette az öt év óra által mért fogyasztását, ami 196.000.- Ft. Ez az összeg szerepel a tervadatban.

A Telenor emelt bérleti díja 2020-ban: 1.352.252.- Ft/év – 15% levont adó = 1.149.406.- Ft/év.

2020-ban is kértük a Lakószövetkezet közgyűlését, hogy a korábbi évekhez hasonlóan támogassa a kert fenntartását, de a döntésről még nincs információnk.

2020. elején lejárt az LTP futamideje. A havi 60.000.- Ft összeget tovább fizettük, ami növeli a megtakarítást, de 2020-ra már nem kalkulálhatunk az állami támogatásból származó bevétellel. Javasoljuk a közgyűlésnek, hogy az LTP megtakarítást a Társasház vakolatfelújítására fordítsa.

A közüzemi díj kiadások esetében az előző évek tapasztalati adatai alapján történt a tervezés, kivéve az áramdíjat, ahol figyelembe van véve a beszámolóban ismertetett 3/a lépcsőház két alagsori lakásának az áramfogyasztása. Ennek a kifizetése a közös költség befizetésénél fog jelentkezni.

A közös képviseleti és takarítási díj változatlan 2020-ban.

A Társasház biztosítási díja 2020-ban: 1.265.719.- Ft/év.

Az ügyvédi, szakértői díjnál az SZMSZ módosítási díjának második fele, hőenergetikai vizsgálati díj, könyvvizsgálati díj és szükség szerint a közös költség kintlévőség behajtására tett intézkedések előfinanszírozási díja szerepel.

2020-ban a Telenor bérleti díj bruttó összege: 1.352.242.- Ft/év, aminek adóvonzata: 202.836.- Ft.

Kérünk mindenkit, hogy adja meg a közös képviseletnek az e-mail címét, mert a nyomtatási költségek a nagy albetétszám miatt nagyon magasak, ha e-mailben tudnánk minden tulajdonost tájékoztatni, akkor ezzel 50-100 ezer ft közötti összeget tudnánk évente megspórolni.

Az általános javítási, karbantartási költségeknél az előző évek tapasztalati adataival tervezünk 2020-ra.

A kötelező vizsgálatok közül a villámvédelmi felülvizsgálata áthúzódott 2020. elejére, ezért ebben az évben ez a tétel ismét szerepel a tervadatok között.

Kozák Balázs levezető elnök a napirendi pont szavazása előtt távozott a közgyűlésről, úgyhogy Bertha Gabriella kérte fel a közgyűlést a költségvetés elfogadására.

A közgyűlés a felújítási javaslatok ismertetése és a kertfenntartási költségkeret-növelés indoklásának figyelembevételével 4634/10000 th igen és 262/10000 th tartózkodik szavazattal elfogadta a költségvetési tervet, azzal a kiegészítéssel, hogy a kaputelefon és a kukatároló kialakítása ismételt szavazásra (írásbeli) kerül, és a kapott eredmények alapján a következő (decemberre tervezett) közgyűlésen történik továbblépés e két témában.

2020.09.14. / 9. szavazás:

IGEN	4634 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	262 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-------------

10. Háztartási komposztáló kialakítása

A napirendi pont megvitatására nem került sor, így abban nem történt szavazás. A témát a következő közgyűlésen újra felvesszük a napirendi pontok közé.

2020.09.14. / 10. szavazás:

IGEN	0 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	-----------	-----	-----------	-------------	-----------

11. Kerékpártároló kialakítása

A napirendi pont megvitatására nem került sor, így abban nem történt szavazás. A témát a következő közgyűlésen újra felvesszük a napirendi pontok közé.

2020.09.14. / 11. szavazás:

IGEN	0 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	-----------	-----	-----------	-------------	-----------

12. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Nem került más téma megvitatásra.

A levezető elnök a közgyűlést 20:30 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Kozák Balázs

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Székely Imre

.....
Hitelesítő: dr. Wéber Györgyné

Melléklet: Meghívó, meghatalmazás
 2019. évi beszámoló / 2020. évi költségvetési terv - táblázatos
 2019. évi beszámoló / 2020. évi költségvetési terv - szöveges
 Hirdetmény a 2019. évi rezsicsökkentésből származó megtakarításról

 Jelenléti ív, meghatalmazások
 Közgyűlési Határozathozatal