

Készült: 2022. május 30-án, hétfőn, 17.30 órakor

Helyszín: A József Attila Művelődési Ház

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

Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 2680 / 10000 arány

Közös képviselő: Bertha Gabriella

Nagy Gábor

Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2022.05.30-án, 17:30-ra összehívott közgyűlés 2680/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2022.05.30-án, 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 a megismételt közgyűlésen: 2680/10000.

NAPIRENDI PONTOK

1. Tisztségviselők megválasztása

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

Levezető elnök: Bertha Gabriella

Jegyzőkönyv-vezető: dr. Czingula Katalin

Hitelesítők: Székely Imre

Várkonyi Péter

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2022.05.30. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Bertha Gabriella

IGEN	2680 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2022.05.30. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – dr. Czingula Katalin

IGEN	2680 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2022.05.30. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Székely Imre

IGEN	2680 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2022.05.30. / 1.4. szavazás: hitelesítő – Várkonyi Péter

IGEN	2680 / 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 ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

2022.05.30. / 2. szavazás:

IGEN	2680 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

3. A korábbi SZB tagok pozíciójának megerősítése, új SZB tag választása elhunyt dr. Wéber Györgyné helyett

Bertha Gabriella elmondta, hogy az SZB korábbi tagja, dr. Wéber Györgyné a közelmúltban elhunyt, így az SZB létszáma két főre csökkent. Székely Imre tulajdonos jelentkezett új SZB tagnak.

A közgyűlés az alábbi ellenszavazat és tartózkodás nélküli határozatot hozza:

Wéber Györgyné helyett a közgyűlés Székely Imrét választja meg számvizsgáló bizottsági tagnak és felhatalmazza az OTP-nél a társasházzal kapcsolatos feladatok személyes és elektronikus ügyintézésére, 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.

További kikötés, hogy - mivel a megválasztott számvizsgáló bizottsági tag a kertészeti munkák kapcsán állít ki számlát a társasház felé - az ezen a jogcímen kiállított számlák utalását a másik számvizsgáló bizottsági tag, Kozák Balázs írja alá.

2022.05.30. / 3. szavazás:

IGEN 2680 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

4. Tulajdonosok tájékoztatása a 2021. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására

A 4.napirendi pontnál a tulajdoni hányad 2680/10000 th-ról 2774/10000 th-ra módosult.

Bertha Gabriella ismertette, hogy 2021-ben a rezsicsökkentésből származó megtakarítás 399.221.- Ft, és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítás felújítási célra kerüljön felhasználásra.

2022.05.30. / 4. szavazás:

IGEN 2774 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

5. A 2021. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Közös képviselő részletesen ismerteti a múlt évi bevételeket és kiadásokat.

Bevételek:

Rossz a fizetési morál a házban, sok a tulajdonosi tartozás. Sokan rapszodikusan, alkalmanként fizetnek, akkor is felszólításra. Felhívja a közös képviselő a tulajdonosokat, hogy lehetőség szerint utalással fizessék be a közös költséget, mert annak a legkisebb a költsége a ház szempontjából, illetve a postai befizetés 3-4 nappal később és csak papíralapon jelentkezik. A számlára való utalás azonnal látható az internet-bankon, így aznap könyvelhető a befizetés és a kiadás.

A kaputelefon kiépítésére tervezett tulajdonosi befizetések 2022-ben realizálódnak, mert a kaputelefon kiépítése 2022. első felében valósult meg.

A tavalyi közgyűlésen ismertetett okok miatt 2021-ben folyt be a Telenor Antenna 2020. és 2021. évi díja.

A Társasház LTP megtakarítása 2020. szeptemberében járt le, ezért 2021-ben már nem járt rá állami támogatás, csak kamat. Az LTP kiutalása 2022-ben történt meg. A megtakarítást a társasház a pince világítás felújítására fordította.

A Zöldterület védnökségi pályázaton sikeresen indultunk, és 115.335.- Ft vissza nem térítendő támogatást nyertünk.

Kiadások:

A kiadások általában azonosak vagy alacsonyabbak, mint a tervezett.

Az áramdíjnál tovább csökkent a Násznagy 26/c lépcsőház számlája, de vélhetően továbbra is fennáll a szabálytalan vételezés, mivel a lépcsőház áramdíja még így is jóval magasabb a többi lépcsőházhoz képest.

A víz- és csatornadíj is a terv alatt maradt, a szemétszállítás pedig a tervnek megfelelően alakult.

A személyi költségek és egyéb üzemeltetési költségek (biztosítás, bank...stb.) is terv szerint alakultak. Nem került felhasználásra a tervezett ügyvédi, szakértői díj, mivel az új SZMSZ véglegesítése továbbra is elhúzódik, így a fennmaradó ügyvédi díj kifizetése csak az SZMSZ elfogadás után fog jelentkezni.

Kéri a közös képviselő, hogy adjanak a tulajdonosok e-mailcímet, mivel a közgyűlési anyagok fénymásolása kb. 20.000.- Ft-ot jelent alkalmanként, és az egységes e-mail kiküldéssel megtakarítható lenne ez a kiadás.

Az egyéb kiadásoknál a lakáseladásokkor keletkező közös költség túlfizetés és parkolási letét visszafizetések szerepelnek.

Az adók költségénemnél a jövedelemadót a Telenor bérleti díj után fizeti a társasház, ami 2021-ben az összevont két év után kapott bérleti díjból lett számolva.

Az anyagjellegű kiadások a terv szerint, illetve alatta maradtak.

A kerttel kapcsolatos költségekből a vállalkozói díj a terv szerint alakult. A kertgondozás anyagköltségénél a tavaly megszavazott gyöngykvics feltöltéssel kalkuláltunk, de ennek a kivitelezése csak részben történt meg 2021-ben, így a tényleges költségek is ehhez igazodnak. A befejezés 2022-ben történik meg, ezért a tervadatoknál kalkulálunk a 2021-ben erre megszavazott keretösszeg maradékával.

Az általános javítási, karbantartási költségek a terv alatt maradtak. Egyetlen nem tervezett költség szerepel a beszámolóban: a rágcsálóirtás. Nagyon elszaporodtak a patkányok, amit a korlátozottan igénybe vehető ingyenes patkányirtással már nem lehetett kezelni, ezért az SZB jóváhagyásával szerződést kötöttünk minden lépcsőházban és padláson méregdobozok kihelyezésére és folyamatos felülvizsgálatára. Az első alkalommal a dobozok ára növelte a költségeket. A fenntartás fix díjon történik, 3-4 havonta, a méregfogyástól függően, 40.000.- Ft/alkalom díjért. A rágcsálóirtáson kívül két alkalommal volt rovar- és darázsirtás.

Az egyéb kiadásoknál a távirányító vásárlás szerepel.

Kötelező karbantartási vizsgálat keretében a tervnek megfelelően megtörtént a ház villám- és érintésvédelmi felülvizsgálata.

A felújítási tervek közül a pincei világítási rendszer felújítása történt meg részben 2021-ben. A vakolatjavításba sajnos továbbra sem kezdett bele a vállalkozó. A kaputelefon kiépítése 2022. első felében történt meg.

A pincei világítás kapcsán Soós Balázs jelezte, hogy a Násznagy 26/b lépcsőházban a pincekapcsoló sziszereg (rácsen kívüli kapcsoló). Másik tulajdonos jelezte, hogy a Násznagy 26/c udvar felőli bejáráshoz is új kapcsoló szükséges, a jelenlegi kapcsoló teljesen ki van lazulva, lógnak a vezetékek, életveszélyes. A közgyűlés ellenszavazat nélkül elfogadja a 2021. évi beszámolót.

2022.05.30. / 5. szavazás:

IGEN 2774 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

6. 2022. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása

A közös képviselő részletesen ismerteti a tervezett bevételeket és kiadásokat.

2022-re változatlan közös költség és felújítási alap befizetéssel tervezünk.

A 2022-es tervben szerepel a kaputelefon kiépítésére előírt várható tulajdonosi befizetés.

A Telenor Antenna bérleti díja a KSH hivatalos inflációjával növelt összeggel szerepel a tervben.

Az LTP megtakarítás 2022-ben kerül kiutalásra.

2022. elején újra benyújtottunk egy zöldterület védnökségi pályázatot, melyben idén 226.000.- Ft vissza nem térítendő támogatást kaptunk a Násznagy utca és a Mosoly utcai front gondozására.

A kiadás oldalon a fogyasztáson alapuló közüzemi kiadásoknál az előző évek tapasztalati adataival tervezünk, a fixdíjas szolgáltatásnál pedig a szolgáltató által 2022. évre megadott díjak szerepelnek.

A közös képviselői díj emelésének jóváhagyását kérjük a közgyűléstől. Az érvényben lévő szerződés értelmében a közös képviselő jogosult minden szerződéskötési évforduló elteltével a KSH által közölt infláció mértékével megemlíni az éppen aktuális vállalkozói díjat. Az idei évben az inflációval mértékével történő emelés összege a jelenlegi díjra vetítve 8.000.- Ft, ami összességében 168.600.- Ft/hó közös képviselői díjat jelent.

2022-ben javasoljuk a takarítási díj inflációval történő emelését, vagyis a jelenlegi 150.000.- Ft/hó díj 157.500.- Ft/hóra történő emelését.

Az Egyéb üzemeltetési költségeknél - a közüzemi díjakhoz hasonlóan - a fix díjas szolgáltatásokat a szolgáltató által megadott összeggel, az esetleges egyéb kiadásokat pedig az előző évek tapasztalati adataival tervezzük.

Az Adók költségében a Telenor Antenna bérleti díj után fizetendő jövedelemadó szerepel.

Az Anyagjellegű kiadásoknál az előző évek adataival számolunk.

A kerttel kapcsolatos költségeknél a vállalkozói díj keretösszege változatlan. A kertgondozás anyagköltségénél a tavalyról megmaradt kerettel tervezünk az úthálózat gyöngykvicccsal történő felújításának befejezéséhez.

Az Egyéb kertgondozási ktsg-eknél szereplő 226.000.- Ft a Zöldterület védnökségi pályázaton elnyert támogatás felhasználása.

Az Általános javítási költségeknél az előző évek tapasztalati adataival tervezünk, kivéve az ereszcsonna tisztítást és javítást. Több helyen szükséges az ereszcsonna javítása, ezért a szokásos csatorna-tisztítási költség mellett javítási költséggel is számolunk.

A tető- és kéményjavítás, kéményjárda kiépítésnél korábban tervezett 500.000 Ft-os keret soha nem került felhasználásra, ezért a 2022. évi tervben a korábbi évek tapasztalati adatahoz igazítottuk a tervösszeget, vagyis 100.000.- Ft kiadással számolunk. Tulajdonosi kérdésre a közös képviselő elmondta, hogy a kéménybélelés a tulajdonosok költsége. A társasház költsége csak a közös osztatlan területet érintő kéményjárda kiépítés és a kémény padlásszinttől kezdődő részének szükségszerű javításának költsége.

Tervezünk a rágcslóírtás átalánydíjas költségével (3x40.000 Ft) és egy darázsírtással is.

2022-re nem tervezünk kötelező vizsgálatot.

A felújítási kiadásoknál a 2021. évi pincei áramkör kiépítési költségének 2022-re áthúzódó része szerepel. Továbbra is tervezünk a vakolat részleges felújításával, amit a korábbi közgyűlés megszavazott.

A kaputelefon kiépítése 2022-ben történik meg.

Tulajdonosi kérdésre válaszolva a közös képviselő elmondta, hogy a kukatároló 1.500.000.- Ft-os terve véstartalék. Nincs rá határozat, hogy kiépítünk kinti kukatárolót. Ez a keretösszeg arra van tervezve, hogyha a hatóság előírná a kötelező kihelyezést, akkor legyen miből megcsináltatni a kinti tárolókat. Ha kikerül a kukatároló a lépcsőházból, azt vagy a Mosoly u-i részre tudjuk tenni, vagy a Vőlegény u-i részre (kaput nyitunk), vagy pedig a harmadik opció, az udvarra történő elhelyezés.

2022-ben is számolunk a vakolatjavításra megszavazott 4.000.000.- Ft keretösszeggel, remélve, hogy a vállalkozó idén kivitelezzi a tervezett javítást.

A közgyűlés 94/10000 th-dal tartózkodással elfogadta a 2022. évi költségvetési tervet.

2022.05.30. / 6. szavazás:

IGEN	2680 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	94 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	------------

7. Módosított SZMSZ elfogadása

A módosított SZMSZ elfogadásához 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.

2022.05.30. / 7. szavazás:

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

8. Döntés a 2023.06.30-án lejáró Telenor antenna bérleti szerződés felmondásáról vagy meghosszabbításáról (a napirendi pont tulajdonosi kérésre lett felvéve)

Bertha Gabriella tájékoztatta a közgyűlést, hogy a napirendi pont tulajdonosi kérésre lett felvéve. A közgyűlésen megjelent Baják Erika, aki a napirendi pont felvételét kérte, és tájékoztatta a megjelent tulajdonosokat a tetőre felszerelt antenna káros hatásairól.

A közös képviselő elmondta, hogy mivel a jelenleg érvényben lévő szerződés 2023. június 30-ig érvényes, a mostani közgyűlésen célszerű határozatot hozni a szerződés felmondásáról vagy meghosszabbításáról, hogy felmondás melletti döntés esetén a jövő évi beszámoló közgyűlés időpontjától függetlenül legyen idő a szerződés időben történő megszüntetésére.

A közgyűlés 95/10000 th tartózkodással elfogadja, hogy a Telenor antenna bérleti szerződést a társasház felmondja.

2022.05.30. / 8. szavazás:

IGEN	2679 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	95 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	------------

9. Döntés a teherautóval történő parkolás engedélyezéséről vagy tiltásáról (a napirendi pont tulajdonosi kérésre lett felvéve)

Bertha Gabriella elmondta, hogy több tulajdonos kérte, hogy vegye fel napirendi pontba a teherautóval történő parkolás témáját. Eddig Imre Gábor parkolt egyedül teherautóval az udvarban, de ő a kezdetektől fogva teherautóval áll be. Az utóbbi időben mások részéről is felmerült az igény teherautóval történő parkolásra.

Imre Gábor elmondása szerint akkor áll be a teherautóval, ha érték van rajta, különben az utcán hagyja az autót.

Határozati javaslat: a közgyűlés Kozák Balázs és Imre Gábor jelenlegi vagy kisebb méretű tehergépkocsival való beállítását változatlanul hagyva 2022.07.01-től megtiltja az udvaron a tehergépkocsik parkolását. Az udvarra a két fenti kivétellel személygépkocsi méretű autóval lehet beállni a jövőben.

A határozati javaslatot a közgyűlés az alábbi szavazati arányokkal elfogadta.

A közös képviselő vállalja, hogy megkéri Kozák Balázst, hogy parkolóhely üresedésre az átjáróból álljon át azzal a feltétellel, hogy a részére időközönként rövid időre szükséges plusz egy parkolóhelyet továbbra is biztosítjuk egy másik helyen.

2022.05.30. / 9. szavazás:

IGEN	2083 / 10000	NEM	130 / 10000	TARTÓZKODÁS	561 / 10000
------	--------------	-----	-------------	-------------	-------------

10. Lakó által, a kertben elhelyezett háztartási komposztáló megszüntetése

Egy korábbi közgyűlésen hozott határozat alapján fél év próbaidőre került kihelyezésre a kertben lerakott háztartási komposztáló. Az eltelt időben szerzett tapasztalat sajnos azt mutatja, hogy igazán senki nem gondoskodik a háztartási komposztáló megfelelő működtetéséről és karbantartásáról.

A közgyűlés határozati javaslatát a kihelyezett háztartási komposztáló további 6 hónap próbaidős működtetésére a tulajdonosok 1095/10000 th igen, 1395/10000 th nem és 284/10000 th szavazattal elvetették. A közgyűlés kötelezi a komposztálót kihelyező lakót a komposztáló 2022.07.01-ig történő megszüntetésére.

2022.05.30. / 10. szavazás:

IGEN	1095 / 10000	NEM	1395 / 10000	TARTÓZKODÁS	284 / 10000
------	--------------	-----	--------------	-------------	-------------

11. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Marján Tamás kérdezi, hogy a takarításba beleférne-e a kukamosás. Bertha Gabriella elmondja, hogy folyamatban van egy szerződés megkötése egy céggel, aki kifejezetten kukamosással foglalkozik.

Székely Imre jelezte, hogy a Násznagy u. 26/c pincefolyosón sok a lom, amit el kellene takarítani.

A József Attila tér 3/b lépcsőház pincében lévő lakásban élők a folyosón dohányoznak. Jelezni a tulajdonosnak a problémát.

Blazsek László tulajdonos kéri további kuka elhelyezését a József A. tér 3/b lépcsőházban, mert annyi szemét gyűlik össze egy-egy kukaürítés között, hogy a jelenlegi kukák mennyisége nem elegendő.

Baják Erika kertész jelezte, hogy a fák gallyazása és kezelése időszerű, mivel egyes fákban hatalmas vízszákok alakultak ki, ami tönkreteszi a fát, így az ág bármikor letörhet, életveszélyessé válhat. Baják Erika javaslata szerint alpinosokkal kellene átnézetni, de ez csak lombtalan állapotban lehetséges. Az átnézés alkalmával a vágás is elvégzésre kerülne. A közös képviselő kéri, hogy Baják Erika kérjen ajánlatot a fák állapotának vizsgálatára.

A tulajdonosok rögzítik, hogy évi egy közgyűlés elegendő. Levezető elnök: ennek megfelelően kell az SZMSZ-t is módosítani, mivel az évi 2 közgyűlést rögzít.

A levezető elnök a közgyűlést 19:43 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: dr. Czingula Katalin

.....
Hitelesítő: Székely Imre

.....
Hitelesítő: Várkonyi Péter

Melléklet: Meghívó, meghatalmazás
 2021. évi beszámoló / 2022. évi költségvetési terv - táblázatos
 2021. évi beszámoló / 2022. évi költségvetési terv - szöveges
 Hirdetmény a 2021. évi rezsicsökkentésből származó megtakarításról
 Előírás-befizetés 2021.
 Jelenléti ív, meghatalmazások
 Közgyűlési Határozathozatal