

Készült: 2023. május 31-én, szerdán, 17.30 órakor
Helyszín: A József Attila Művelődési Ház, Smaragd terem (2.emelet)
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
 Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 2683 / 10000 arány
 Közös képviselő: Bertha Gabriella
 Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2023.05.31-én, 17:30-ra összehívott közgyűlés 2683/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2023.05.31-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 a megismételt közgyűlésen: 2683/10000.

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: Bertha Gabriella
 Hitelesítők: Székely Imre
 Szászvári Katalin

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2023.05.31. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Bertha Gabriella

IGEN	2683 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2023.05.31. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – Bertha Gabriella

IGEN	2683 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2023.05.31. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Székely Imre

IGEN	2683 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2023.05.31. / 1.4. szavazás: hitelesítő – Szászvári Katalin

IGEN	2683 / 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.

2023.05.31. / 2. szavazás:

IGEN	2683 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2022. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására

Bertha Gabriella ismertette, hogy 2022-ben a rezsicsökkentésből származó megtakarítás 386.250.- Ft, és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

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

2023.05.31. / 3. szavazás:

IGEN	2683 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

4. A 2022. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

A közös képviselő elmondta, hogy sajnos tovább romlott a fizetési morál a házban. Egyre többen vannak, akik a 6 havi közös költség összegét meghaladó hátralékkal rendelkeznek.

A tulajdonosok kéri a közös képviselőt, hogy sűrűbben küldjön ki fizetési felszólítást a hátralékos tulajdonosoknak, ne várja meg a hathavi hátralékot, hanem már 3 havi összegű tartozásnál küldje ki a felszólítást.

A legnagyobb hátraléka továbbra is Fehér István tulajdonosnak van, és emellett feltételezhetően újra áramlopás történik az általa kiadott pincelakásban. Bertha Gabriella elmondta, hogy megnézte villanszerelővel, de a közös részen nem találták meg a vételezés helyét, viszont a havi áramszámlák összege arra utal, hogy nem normál lépcsőházi fogyasztás történik ebben a lépcsőházban. A költség emelkedését az is fokozza, hogy az ilyen mértékű fogyasztás meghaladja a rezsitámogatott mennyiséget, így a fizetendő összeg sem a rezsitámogatott összeggel kerül elszámolásra, hanem az annál jóval magasabb piaci áron.

A tulajdonosok kéri, hogy a közös képviselő tegyen lépéseket az áramlopás megszüntetésére és a tartozás behajtására, akár rendőrségi eljárás, akár polgári peres eljárás kezdeményezésével. Czingula Katalin tulajdonos felajánlotta segítségét a peres eljárás indításában.

A Telenor antenna bérleti szerződésének felmondásáról határozott a tavalyi évi beszámoló közgyűlés. A határozott idejű szerződés 2023.06.30-án jár le. A 2022. évi és a 2023. év első felére vonatkozó díj 2023-ban fog befolyni a társasház bankszámlájára.

A 2022.évi Zöldterület Védnökségi Pályázaton sikerrel indultunk, a megítélt összeg 225.532.- Ft volt.

A közüzemi díjaknál az áramdíj a Násznagy u. 26/c pincelakással kapcsolatos problémák miatt magasabb lett a tervezettnél. A víz- és csatornadíj jelentősen elmaradt a tervhez képest, a szemétszállítás díja pedig pontosan a terv szerint alakult.

A közös képviselői díj egy havi összeggel több a tervhez képest, ez annak tudható be, hogy a december havi díj normál esetben a következő év januárjában kerül kifizetésre, de ebben az évben az adózási szabályok miatt korábban megtörtént a kifizetés. A takarítási díj a terv szerint alakult.

Az Egyéb üzemeltetési költségek megfeleltek a tervnek, vagy az alatt maradtak.

Jövedelemadót a 2023-ra áthúzódó bérleti díj kifizetés miatt nem fizettünk 2022-ben.

Az Anyagjellegű kiadások az Egyéb üzemeltetési költségekhez hasonlóan megfeleltek a tervnek, vagy alatta maradtak.

A Kerttel kapcsolatos költségek a tervnek megfelelően alakultak.

Az Általános javítási, karbantartási költségeknél a következő munkák lettek elvégezve:

a Násznagy 26/b lépcsőház pincéjében csőtörés történt (99.060.-Ft), az egyik kaputelefon meghibásodott, a javítási költsége 63.500.- Ft volt. 60.000 Ft-ért történt tetőjavítás (beázás miatt a JA 3/b lépcsőháznál), az ereszcsonatona javítása és teljes hosszában tisztítása 190.000 Ft-ba került. A szerződés szerinti rágcsálóiártás idei költsége 88.900 Ft volt. A villanszerelésnél szereplő összegből többszöri javítás történt, és két lépcsőházban teljeskörűen cserélve lettek a világítótestek.

2022-ben nem történt kötelező vizsgálat.

A felújítási tervek közül megvalósult a kaputelefonok kiépítése és befejeződött a pincei világítás áramkörének felújítása is.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2022. évi beszámolót.

2023.05.31. / 4. szavazás:

IGEN 2683 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

5. 2023. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása

A közös képviselő részletesen ismertette a 2023. évre tervezett bevételeket és kiadásokat.

Bertha Gabriella elmondta, hogy csaknem minden területen a költségek emelkedése várható, és a jelenlegi közös költség és felújítási alap összege nem fedezi a kiadásokat. Ráadásul a tervezésnél figyelembe kell venni, hogy a Telenor bérleti szerződés felmondásával a bérleti díjból származó bevétellel már csak 2023-ban tervezhetünk, utána egy jelentős bevételi forrástól esik el a ház, amit más módon szükséges lesz majd pótolni.

Mivel más bevétellel nem tervezhet a társasház, a fentieket figyelembe véve a közös képviselet 2023.06.01-től a közös költség 160 Ft/m²/hóról 200 Ft/m²/óra, a felújítási alap 40 Ft/m²/hóról 60 Ft/m²/óra történő emelését javasolja. Ez az emelés nem pótolja a bérleményből származó bevételt, de a rendszeres kiadásokat fedezi, így a társasház megtakarítása nem csökken, hanem az továbbra is teljes mértékben a felújításokra fordítható.

A kiadásoknál a közüzemi díjakat a korábbi évek tapasztalati adataival terveztük.

Doba Anna, aki eddig a házat takarította, befejezi a takarítást, úgyhogy júniustól új takarító veszi át a feladatait. Bertha Gabriella bemutatta a közgyűlésen megjelent új takarítót, Derekas Viktóriát a tulajdonosoknak. Doba Annának 2023-ban az adózási rend változása miatt, az SZB jóváhagyásával 200.000 Ft/hó összegért végezték a takarítást. Derekas Viktória is ezen összegért vállalta a takarítást, úgyhogy a terv ennek megfelelően készült.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a KATA adózási rend változása miatt nekik is jelentősen megnövekedtek a költségeik, illetve a szerződésük értelmében jogosultak minden évben az infláció mértékének megfelelő emelésre is, ezért kéri a tulajdonosokat, hogy hagyják jóvá a közös képviseleti díj 20%-os emelését 2023. januárjától.

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. A biztosítási díj 2023-ban 1.884.000 Ft. A banki költségek is emelkedtek, úgyhogy ott az előző évi díj 10%-os emelésével terveztünk.

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

Az Anyagjellegű kiadásoknál az előző évek tapasztalati adatait vettük figyelembe.

A kertészek kéri a vállalkozói díj kb. 15%-os emelését.

A javítási, karbantartási költségeket a következő szempontok alapján terveztük:

januárban volt egy dugulás a Násznagy u. 26/c mosókonyhájában (takarítók helyisége), ami már előre vetítette, hogy nagyobb a gond, mint egy sima dugulás. Akkor a dugulást elhárították, de a szerelők már akkor tapasztaltak süllyedéseket a kivezető cső nyomvonalán. És sajnos nem volt véletlen. A JA tér 3/b és a Násznagy u. 26/c épületrész találkozásánál, az udvaron egyik pillanatról a másikra beszakadt a föld egy 1-1,5 m²-es körben, illetve az udvari bejáratnál is fokozódott a süllyedés. Mivel kívülről nem lehetett megállapítani a probléma forrását, és féltő volt, hogy a hiba kihatással lehet a ház statikai állagára, muszáj volt feltárni a beszakadt részeket. Az ásási munkát csak géppel lehetett elvégezni. Az egyik szennyvízelvezető csövet cserélni kellett, mert repedések voltak rajta. A végén az új szakasz csatlakozásánál a régi szakaszon 50 m hosszán WOMA-s nagynyomású tisztítással átfolyhatóvá tették a vezetékeket. A feltárási, javítási, helyreállítási munkálatok 950.000 Ft-ba kerültek.

Szintén egy akut probléma a kertben lévő vízakna helyreállítása. Ennek költsége 450.000 Ft, ezért a kőműves munkákat 500.000 Ft keretösszeggel terveztük.

A villanszerelés tervezett 1.000.000 Ft-os keretösszégén belül szeretnénk folytatni a tavaly megkezdett lámpatest és kapcsoló „cserélési” munkákat, figyelembe véve, hogy melyik lépcsőház állapota igényli leghamarabb a beavatkozást.

Még egy – a korábbi évekhez képest – kiemelkedő összeggel tervezünk: ez az ereszcatorna javítás 2.000.000 Ft-os keretösszege. Szintén a JA 3/b és a Násznagy 26/c saroknál a belső udvari oldalon visszatérő probléma, hogy az ereszcatorna nem tudja elnyelni a vizet. Többször volt ez a szakasz tisztítva, javítva, de legutóbb az ereszt tartó szerkezet kilazult, a csatorna bedől az udvar felé, és így a víz teljesen átbukott a csatornán. Átmenetileg feldrótozták az ereszcatornát, de a hiba megszüntetésének végleges megoldása, ha cserélik ennek a szakasznak a tartószerkezetét. Ezt csak szakaszonként lehet megtenni, egy szakasz kb. 30 m. Az ereszcatorna állapota már a tető felújításakor sem volt 100%-os, de akkor nem történt meg a csatorna felújítása, most viszont időszerűvé vált. A javítás keretében vissza kell bontani a tető első négy sorát, így lehet csak elhelyezni az új tartószerkezetet. Az időjárási viszonyok megváltozása miatt (rövid idő alatt nagy mennyiségű csapadék), ha már hozzányúlunk a tartószerkezethez, akkor célszerű az ereszt is cserélni, és javasolt egy nagyobb átmérőjű típus beépítése.

A 2.000.000 Ft-os keretösszeget az a vállalkozó adta, aki évek óta végzi az ereszcsonna karbantartását. A tulajdonosok elfogadják a keretösszeget, de kérik, hogy a közös képviselő kérjen be erre a munkára még legalább két ajánlatot, és utána a kapott ajánlatok alapján a Számvizsgáló Bizottság bevonásával dönthet a kivitelező kiválasztásáról.

A többi javítási, karbantartási költségnél az előző évek tapasztalati adataival kalkuláltunk.

2023-ra nem tervezünk kötelező vizsgálatot.

A felújítási kiadásoknál 2023-ban is számolunk a vakolatjavításra megszavazott 4.000.000.- Ft keretösszeggel, remélve, hogy a vállalkozó idén kivitelezzi a tervezett javítást.

Mivel a lépcsőházak állapota eléggé leromlott, kértünk ajánlatot a lépcsőházak lábazat és falfestésére. Doba Zsolt adott ajánlatot. A munka díja a 10 lépcsőházra 4.175.300 Ft, a szükséges anyagköltség kb. 650.000 Ft.

A tulajdonosok elfogadják a keretösszeget, de kérik, hogy a közös képviselő erre a munkára is kérjen be még legalább két ajánlatot, és utána az SZB bevonásával döntsenek a vállalkozó kiválasztásáról.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2023. évi költségvetési tervet, ezen belül kiemelten 2023.06.01-től a közös költség 160 Ft/m²/hóról 200 Ft/m²/óra, a felújítási alap 40 Ft/m²/hóról 60 Ft/m²/óra történő emelését, és hozzájárult a vállalkozók (közös képviselő, takarító, kertész) díjának kért emeléséhez.

2023.05.31. / 5. szavazás:

IGEN 2683 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 94 / 10000

6. Tájékoztatás a 2023.06.30-án lejáró Telenor antenna bérleti szerződés felmondásáról. A napirendi pont nem igényel határozatot.

Bertha Gabriella tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a 2022.05.30-i közgyűlés 8. napirendi pontjának határozata értelmében a 2023.06.30-án lejáró határozott idejű Telenor szerződést felmondta. A felmondást e-mailen és ajánlott levélben is megküldte a Cetin Hungary Zrt-nek. Az e-mailen küldött felmondásra megérkezett a válasz a bérlőtől, miszerint tudomásul veszik a tulajdonosok döntését, és a szerződés lejártakor intézkedni fognak a helyiség szerződés szerinti állapotának visszaállításáról. A részletek egyeztetése végett fel fogják venni a kapcsolatot a közös képviselővel.

A napirendi pont nem igényel határozatot.

2023.05.31. / 6. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

7. Tájékoztató a Mosoly u. 44. 94. számú pince albetét tulajdonosának közös osztatlan tulajdonra vonatkozó vételi szándékáról. Az eladás feltételei, a vételi szándék elvi elfogadása esetén az ingatlan értékének meghatározása. A napirendi pont nem igényel határozatot, a tulajdonosok elvi álláspontjának felmérésére szolgál. Amennyiben a megjelent tulajdonosi többség nem ellenzi az eladást, a konkrétumok egy következő közgyűlés keretében kerülnek megvitatásra és megszavazásra.

Bertha Gabriella tájékoztatta a közgyűlést, hogy a Mosoly u. 44. pincelakások tulajdonosának férje kifejezte szándékát az általa bérelt közös osztatlan tulajdonú tároló megvásárlására. Arra vonatkozó konkrét ajánlat nem érkezett a tulajdonostól, csak a további hasznosításra vonatkozó terveit ismertette. Az ajánlat egy újabb e-mailben leírtak szerint május 31-ig van érvényben. Az e-mailben történt megkeresésről Bertha Gabriella tájékoztatta az érintett lépcsőház lakóit, mint a kérdésben legérdekesebb tulajdonosokat, és most a közgyűlés elé tárta a kérést, hogy felmérje a tulajdonosi közösség hajlandóságát az eladásra.

A megjelent tulajdonosok többsége nem járult hozzá az eladáshoz.

A napirendi pont nem igényel határozatot.

2023.05.31. / 7. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

8. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

A levezető elnök a közgyűlést 19:58 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Székely Imre

.....
Hitelesítő: Szászvári Katalin

Melléklet: Meghívó, meghatalmazás
 2022. évi beszámoló / 2023. évi költségvetési terv - táblázatos
 Hirdetmény a 2022. évi rezsicsökkentésből származó megtakarításról
 Előírás-befizetés 2022.
 Jelenléti ív, meghatalmazások
 Közgyűlési Határozathozatal