

Készült: 2024. március 22-én, pénteken, 17.45 órakor
Helyszín: A József Attila Művelődési Ház, Opál terem (2.emelet)
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
 Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 2453 / 10000 arány
 Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
 Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2024.03.22-én, 17:45 órára összehívott közgyűlés 2453/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2024.03.22-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: 2453/10000.

NAPIRENDI PONTOK

A napirendi pontok ismertetése előtt Blazsek László tulajdonos megkérte a közgyűlést, hogy 5 percben elmondhassa dr. Czingula Katalin észrevételeit, amelyekkel ő is és az őt meghatalmazó tulajdonosok is egyetértenek.

Bertha Gabriella elmondta, hogy Czingula Katalin előző éjjel megírta neki is az észrevételeit, amit Bertha Gabriella meg is válaszolt, és azokat a napirendi pontok keretében javasolja megvitatni úgy, hogy előtte ő részletesen kifejti a tudnivalókat mindegyik témával kapcsolatban. Blazsek László ennek ellenére ragaszkodott a külön felszólaláshoz. A közgyűlés megadta a lehetőséget Blazsek Lászlónak.

A témák címszavakban a következők voltak: Czingula Katalin nem javasolja ügyvéd felkérését egy új SZMSZ megírásához, hanem ő vállalja ingyen annak elkészítését a feladatra jelentkező tulajdonosokkal. Czingula Katalin szerint sok a postaládák cseréjére tervezett 1,1 millió Ft-ot, mert postaládát 6.800 Ft/db-ért lehet kapni, és biztos vannak ügyes férfiak a házban, akik felszerelik azt. Feleslegesnek tartják a tervezetben javasolt közös költség emelést, mert a tavalyi évi költségvetés is túl lett tervezve, elegendő a meglévő megtakarítás. Nem volt megfelelő a közös képviselet hozzáállása a nemfizető tulajdonosokkal szemben, ezért nem fogadják el a közös képviseleti díj emelését. Nem megfelelő a szövetkezeti ház bérlőivel szembeni kezelés sem, nem javasolják a bérleti díj összevonást, hanem piaci árszabást javasolnak a bérlők felé.

Bertha Gabriella ismételt elmondta, hogy minden téma része a beszámolóknak, illetve a költségvetési tervnek, részletesebb ismertetéssel, mint az az előzetesen megküldött szöveges beszámolóban szerepel, úgyhogy a felvetett témákat a napirendi pontoknál fogja kifejteni.

1. Tisztségviselők megválasztása

Bertha Gabriella Blazsek László felszólalása után javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, és felkérte a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Levezető elnök:	Bertha Gabriella
Jegyzőkönyv-vezető:	Nagy Gábor
Hitelesítők:	Takács Kitti
	Székely Imre

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2024.03.22. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Bertha Gabriella

IGEN	2453 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2024.03.22. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – Nagy Gábor

IGEN	2453 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2024.03.22. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Takács Kitti

IGEN	2453 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
<u>2024.03.22. / 1.4. szavazás:</u> hitelesítő – Székely Imre					
IGEN	2453 / 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.

2024.03.22. / 2. szavazás:

IGEN	2453 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2023. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására

Bertha Gabriella ismertette, hogy 2023-ban a rezsicsökkentésből származó megtakarítás 250.507.- Ft, és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

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

2024.03.22. / 3. szavazás:

IGEN	2453 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

A 4. napirendi pont megvitatása előtt csatlakozott a közgyűléshez Karas János, Nagy Eszter, Pfeilné Latorczai Krisztina és Dorogi Barbara, így a tulajdoni hányad 2453/10000 th-ról 2828/10000 th-ra változott.

4. A 2023. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

A közös képviselő elmondta, hogy a közös költség hátralék összege a tavalyihoz képest tovább nőtt, de amíg tavaly a hátralék nagy része az egyösszegű utalások utólagos befizetéséből származott, idén sajnos azok száma nőtt, akik egyáltalán nem fizetnek. Több idős tulajdonos elhunyt, és az örökösök több esetben is a szóbeli és írásbeli egyeztetés, megállapodás és ígéret ellenére sem fizetik a közös költséget. Mivel sajnos ezekben az esetekben már a felszólításnak sincs sok esetben eredménye, a tartósan tartozó tulajdonosok ellen - az SZB-vel egyeztetve – hivatalos eljárást fognak indítani.

A közös költség és a felújítási alap terv-tény adatai közötti eltérés abból fakad, hogy az emelésre ténylegesen csak 06. hótól került sor, a terv viszont mind a 12 hónapra emelt díjjal lett számolva.

A Telenor Antenna díja a tervnek megfelelően alakult. A bérleti szerződés felmondása miatt ez volt az utolsó ilyen típusú bérleti díj bevétele a társasháznak.

A Zöldterület védnökségi pályázaton 2023-ban is sikeresen indultunk, és 127.557.- Ft vissza nem térítendő támogatást nyertünk.

A 2023-ra tervezett kiadások – a korábbi évekhez hasonlóan – többségében a terv szerint alakultak vagy az alatt maradtak.

A közüzemi díjak közül az áramdíj magasabb lett a tervhez képest, a víz- és csatornadíj viszont a terv alatt maradt, a szemétszállítás pedig a tervnek megfelelően alakult.

A személyi költségeknél a közös képviseleti díj egy havi különbözete abból adódik, hogy 2022-ben 13.havi díj került kifizetésre, 2023-ban így csak 11 havi, a terv pedig 12 hónappal készült.

2023. júniusában Doba Anna több mint 20 év után abbahagyta a takarítást a társasházban, ezért júliustól új takarító kezdte meg a munkát, de sajnos nem vált be, így novemberben újabb váltásra került sor.

Az Egyéb üzemeltetési költségek (biztosítás, bank...stb.) a terv szerint alakultak vagy alatta maradtak.

Az adók költségnelemnél a jövedelemadót a Telenor bérleti díj után fizeti a társasház, ami 2023-ban az összevont másfél év után kapott bérleti díjból lett számolva.

Az anyagjellegű kiadások a terv szerint, illetve alatta maradtak.

A kerttel kapcsolatos költségekből 2023-ban a vállalkozói díj meghaladta a terv szerint kalkuláltat, viszont a kertgondozáshoz kapcsolódó anyagköltség a terv alatt maradt. Az egyéb kertgondozási

költségnél egy veszélyes fa kivágása, illetve a kerti és utcai öntözéshez használt vízcseppek átalakításának költsége szerepel.

Az általános javítási, karbantartási költségeknél a duguláselhárításnál szerepel a tervezettnél magasabb összeg. A Násznagy u. 26/c lépcsőház pincszintjén volt egy jelentős dugulás, majd ugyanennél a lépcsőháznál az udvaron több helyen beszakadt a föld, ami miatt fel kellett bontani az udvaron is egy hosszabb szakaszt, mivel a szakemberek attól tartottak, hogy ha csőtörés miatt van a beszakadás, akkor a víz alámoshatja a házat. A bontás csak géppel volt megoldható. A kőművesmunkák keretében megtörtént a beszakadt vízakna helyreállítása, kibetonozása. Négy lépcsőházban folytatódott a 2022-ben megkezdett villanyrendszer felújítása, illetve ezen kívül több kisebb villanszerelési munka volt. A 2023-ra tervezett ereszcsontra részleges felújítás 2.000.000 Ft összegben 2024. év elején zajlott le, a tényadatoknál szereplő 330.000 Ft-os költség az ereszcsontra több kisebb szakaszának javításából tevődik össze.

2023-ban nem volt kötelező felülvizsgálat a társasházban.

A felújítási tervek közül megkezdődött az udvari homlokzaton a vakolat javítása azon a kb. 30 m-es szakaszon, ahol az ereszcsontra komplett cseréje is megtörtént 2024. elején. Ennek a munkának 2024-ben tervezzük a folytatását a korábbi évben megszavazott 4 millió Ft-os keretösszeg mértékéig. A tavalyi közgyűlés megszavazta a lépcsőházak festését, mely munkálatok meg is kezdődtek 2023-ban, de a munka befejezése áthúzódik 2024-re (a kivitelezési terv: havi egy lépcsőház). A megújult lépcsőházakban javasoljuk a postaládák cseréjét egységesre 1.100.000 Ft keretösszegben.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a 2023. évi beszámolót.

2024.03.22. / 4. szavazás:

IGEN 2828 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

5. 2024. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása

A közös képviselő a 2024. évre tervezett bevételek és kiadások közül a kiadásokkal kezdte a költségvetési terv ismertetését, hogy az ott tervezett költségek alapján tudjanak a tulajdonosok dönteni a bevétel oldalon tervezett közös költség emelés mértékéről.

A fogyasztáson alapuló közüzemi kiadásoknál 2024-re az előző évek tapasztalati adataival tervezünk, a fixdíjas szolgáltatásnál pedig a szolgáltató által 2024. évre megadott díjak szerepelnek.

A közös képviseleti díj emelésének jóváhagyását kérjük a közgyűléstől. Az érvényben lévő szerződés értelmében a közös képviselet jogosult minden szerződéskötési évforduló elteltével a KSH által közölt infláció mértékével megemlíni az éppen aktuális vállalkozói díjat. Az idei évben az inflációval (17,6%) mértékével történő emelés összege a jelenlegi díjra vetítve 35.500.- Ft, ami összességében 237.500.- Ft/hó közös képviseleti díjat jelent.

2024-ben a kertészek kérik a tulajdonosok hozzájárulását a vállalkozói díj keretösszegének infláció mértékével történő emeléséhez. Mivel az infláció mindenre kihatással van, a kertgondozás anyagköltségénél is emelt összeggel tervezünk. Az egyéb kertgondozási költség 2024. tervadatánál a március 9-én elvégzett favisszavágás díja szerepel, mely keretösszeget a 2022. év végi közgyűlés elfogadta.

Az új takarító év végén a tavalyi beszámoló közgyűlésen elfogadott díjért (200.000 Ft/hó) vállalta a takarítást, így 2024-re ugyanezzel az összeggel tervezünk, de számolunk két nagytakarítással is, aminek plusz 1-1 havi díja van.

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 tervezünk, kivéve az Ügyvédi, szakértői díjnál. A korábban megírt, de el nem fogadott SZMSZ újra elavulttá vált, illetve az időközben bevezetett GDPR előírásokat sem tartalmazza, ezért javasoljuk egy új, a jelenlegi törvényi előírásoknak megfelelő SZMSZ előterjesztését. A Meghívó mellékleteként kiküldött „Tájékoztató az Airbnb tevékenység működtetési lehetőségeiről a kerület társasházaiban” szintén indokoltá teszi egy új SZMSZ megfogalmazását és elfogadását, így lehetőséget adva a társasháznak, hogy a továbbiakban elkerüljék az Airbnb okozta, a Mosoly u. 44. tulajdonosai által sajnos a gyakorlatban napi szinten megtapasztalt kellemetlenségeket.

A közös képviselő egy jogász szakértő bevonását javasolja az SZMSZ elkészítésébe, mert az előző évi tapasztalataik alapján – előrebocsátva, hogy az ügyvédek megsértése nélkül gondolják - négy különböző ügyvéd által írt SZMSZ sem felelt meg maradéktalanul a jogszabályi előírásoknak. Dr. Czingula Katalin Blazsek László tolmácsolásában felajánlotta a Társasháznak, hogy a feladatra szívesen jelentkező tulajdonosok bevonásával ingyen megírja az SZMSZ-t, hogy ne kelljen a 300.000 Ft-os költséggel számolnia a társasháznak. Bertha Gabriella elmondta, hogy az Ügyvédi, szakértői díjnál tervezett 300.000 Ft-os keretet nem kizárólag az SZMSZ elkészítésére tervezték, hanem számolnak a közös költség hátralék behajtására tett intézkedéseknél is költséggel, illetve egyéb, nem tervezhető felmerülő költséggel is ebből a 300.000 Ft-ból. Soós Balázs kérte, hogy az új SZMSZ ne legyen olyan hosszú, mint az előző tervezet, ne legyen bemásolva a társasházi törvény, hanem csak hivatkozza meg azt.

Az Adók, járulékoknál mivel a bérleti szerződés megszűnt, viszont a Lakószövetkezettel terveink szerint összevont szerződést kötünk a parkolásra, ezért 2024-re a parkolási díj bevétel után tervezünk jövedelemadó fizetési kötelezettséggel.

Az anyagjellegű kiadásoknál 2024-re az előző évek adataival számolunk.

2024-re az Általános javítási költségeknél az előző évek tapasztalati adataival tervezünk, kivéve az ereszcsonna javítást. Ennél a munkánál számolunk a 2023-ban megszavazott, de csak 2024. elején lezajlott munka összegével, és egy ugyanekkora keretösszeget tervezünk egy újabb 30 m-es szakasz előzőhöz hasonló komplett cseréjére.

2024-re nem tervezünk kötelező vizsgálatot.

Ahogy azt a beszámolóban is elmondtuk, a felújítások közül megkezdődött az udvari homlokzaton a vakolat javítása a József Attila tér – Násznagy utca sarok kb. 30 m-es szakaszán, és ugyanitt megtörtént az ereszcsonna komplett cseréje 2024. elején, melynek a költsége így 2024-ben fog jelentkezni. 2024-ben tovább folytatódik a vakolatjavítás a korábbi években megszavazott 4 millió Ft-os keretösszeg fennmaradó mértékéig, és ezen kívül javasoljuk az ereszcsonna felújításának folytatását is az előző évi összeggel egyező mértékben. A tavalyi közgyűlés megszavazta a lépcsőházak festését, mely munkálatok meg is kezdődtek 2023-ban, de a munka befejezése áthúzódik 2024-re (a kivitelezési terv: havi egy lépcsőház). A megújult lépcsőházakban javasoljuk a postaládák cseréjét egységesre 1.100.000 Ft keretösszegben. Bertha Gabriella elmondta, hogy az olcsóbb postaládák költsége 7.000 Ft körül van. Azért terveztek kb. 10.000 Ft/db költséggel, mert a postaládák kiszállításának és felszerelésének is van költsége, illetve javasolják, hogy a postaládákat ne direktben a falra szereljék, hanem egy - az összes postaládával azonos méretű - bútorlapra célszerű felszerelni azokat, így a falat nem kell minden postaládánál 4 helyen megfúrni, hanem elég a bútorlapot négy csavarral rögzíteni a falra.

Bertha Gabriella Blazsek László azon állítására, hogy a tavalyi költségvetés túl lett tervezve 9 millió Ft-tal, elmondta, hogy nem túltervezés, hanem időbeli eltolódás történt, mert a tavalyra tervezett költségek közül a munkák 2024-re áthúzódó befejezése miatt több is 2024. elején került (ereszcsonna csere: 1,92 millió; vakolatjavítás fennmaradó 2,08 millió Ft), illetve 2024. egész év folyamán kerül kifizetésre (lépcsőház festése 5 millió megszavazott keretösszegeből fennmaradó 4,2 milliós része), ami a szöveges és számszerű beszámolóban is egyértelműen látszik.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a fenti tervezett kiadások, illetve az elmaradó antenna bérleti díj fedezéséhez tervezték a bevételi oldalt úgy, hogy a társasház megtakarítása megmaradjon, mert a meglévő megtakarítás látszólag sok, de egy ekkora ház esetében sajnos nagyon sokba kerül minden.

A bevétel oldalon a közös költség és a parkolási bérleti díjon kívül csak a Zöldterület Védnökségi pályázatból származó bevétellel tudunk kalkulálni. A 2024-ben beadott pályázatunkat is pozitívan bírálta el a testület. Az idei évre megítélt támogatási összegről a közgyűlés időpontjában még nincs információnk. Az összeg nagysága mindig a pályázatot nyert társasházak számától függ, mivel minden évben egy előre meghatározott összeg kerül felosztásra. A tervben a tavalyihoz hasonló összeggel kalkuláltunk.

Mivel a Telenor bérleti szerződés felmondásával egy jelentős bevételi forrástól esett el a társasház, illetve a kiadás oldalon a nagyon magas infláció növeli a társasház terheit, ahhoz hogy a társasház bevétel-kiadás oldal egyensúlya megmaradjon, 2024-ben javasoljuk a közös költség 200 Ft/m/hóról 250 Ft/m²/óra és a felújítási alap 60 Ft/m²/hóról 90 Ft/m²/óra történő emelését. Ez az emelés részben

fedezze a 17,6%-os infláció okozta kiadásnövekedést, illetve a bérleti díj kiesést. A tulajdonosoknak használatra odaadott tárolók, mosókonyhák díja évtizedek óta változatlan (270 Ft/hó, illetve 420 Ft/hó). Javasoljuk ezen díjak 1.000 Ft/hóra történő emelését. A parkolás jelenlegi díjait a következőképpen javasoljuk emelni 2024-ben: személygépkocsi 3.000 Ft/hóról 4.000 Ft/hóra, tehergépkocsi (1 db meglévő engedéllyel, újra nincs lehetőség a korábbi közgyűlési határozat értelmében) 5.000 Ft/hóról 6.000 Ft/hóra, kismotor 500 Ft/hóról 1.000 Ft/hóra, nagymotor 1.000 Ft/hóról 1.500 Ft/hóra.

Ezen kívül szeretnénk átalakítani a Lakószövetkezeti háznak biztosított parkolóhelyek elszámolását is. Mivel nincs ráhatásunk a bérlők kilétére, ráadásul sok esetben utólag értesülünk a bérlőváltásról, így nincs sok lehetőségünk az utólagos elszámoltatásra, ezért itt is jelentős, gyakorlatilag behajthatatlan hátralék halmozódott fel. Ezért javaslatot teszünk a Lakószövetkezetnek arra, hogy szerződést kössünk velük évi összevont bérletre, és utána ő rendelkezik, hogy kinek adja ki az adott helyet és milyen konstrukcióban. Ebben a konstrukcióban a parkolóbérlőkkel a Lakószövetkezet számol el, a parkolók utáni bérleti díjat a Lakószövetkezet fizeti a társasház felé egyösszegben, számla ellenében, így elkerülhetővé válik a hátralék felhalmozódása. A tervezett bérleti díjat hozzáigazítottuk az inflációhoz, illetve figyelembe vettük a bérlet után fizetendő adókat is. A Lakószövetkezet felé többféle konstrukciót kínálunk fel a bérleti díj és a kertfenntartási támogatás fedezésére, amiből ők tudják kiválasztani, hogy milyen megosztásban terhelik rá a felmerülő költségeiket a parkolóbérlőkre, illetve a teljes lakóközösségükre.

A közös képviselet által tett javaslattal kapcsolatban a postaláda, a közös képviseleti díj emelése, és a közös költség emelés mértéke kapcsán vita alakult ki a tulajdonosok között, ezért a közös képviselet részére bontva felmérte a véleményeket, és a többség által elfogadott módosításokkal bocsátotta szavazásra a 2024. évi költségvetési tervet.

A tulajdonosok 2196,5/10000 th-dal és 631,5/10000 th nem szavazattal az alábbi változtatásokkal fogadták el a 2024. évi költségvetési tervet:

a kiadás oldalon nem járultak hozzá a postaládák cseréjéhez. A közös képviseleti díj emelésénél 17,6% helyett csak 15% emelést fogadtak el. A tervezett bevételeknél a közös költségnél a javasolt 50 Ft/m²/hó helyett 20 Ft/m²/hó, a felújítási alapnál a javasolt 30 Ft/m²/hó helyett pedig csak 10 Ft/m²/hó emelést fogadott el a közgyűlés. Az emelt közös költség (220 Ft/m²/hó) és az emelt felújítási alap (70 Ft/m²/hó) 2024.04.01-től kerül előírásra.

A megszavazott módosításokkal korrigált költségvetési tervet a közös képviselet a közgyűlési jegyzőkönyv mellékleteként megküldi a tulajdonosoknak.

2024.03.22. / 5. szavazás:

IGEN	2196,5 / 10000	NEM	631,5 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	----------------	-----	---------------	-------------	-----------

Az 5. napirendi pont után távozott a közgyűlésről Pécsi Beatrix és Nagy Eszter, így a tulajdoni hányad 2828/10000 th-ról 2602/10000 th-ra változott.

6. Tájékoztatás a rövidtávú szálláshely szolgáltatással (Airbnb) kapcsolatos tudnivalókról a Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási határain belül elhelyezkedő társasházak vonatkozásában

Bertha Gabriella tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy az Airbnb-val kapcsolatos tudnivalók megküldésre kerültek minden tulajdonos részére a közgyűlési meghívó mellékleteként. A tulajdonosok tudomásul vették a tájékoztatást, egyéb kérdés nem merült fel a témával kapcsolatban.

A napirendi pont nem igényel határozatot.

7. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

A közgyűlésen nem került egyéb kérdés megbeszélésre.

A levezető elnök a közgyűlést 20:23 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Takács Kitti

.....
Hitelesítő: Székely Imre

Melléklet: Meghívó, meghatalmazás
 Eredeti 2023. évi beszámoló / 2024. évi költségvetési terv - táblázatos
 Módosított 2024. évi költségvetési terv - táblázatos
 Hirdetmény a 2023. évi rezsicsökkentésből származó megtakarításról
 Előírás-befizetés 2023.
 Előírás 2024.
 Jelenléti ív, meghatalmazások
 Közgyűlési Határozathozatal