

2016 MÁJ 05.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2016. április 27.-én a Bp.VII., Százház u. 20. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonostársakat, az Önkormányzat képviselőjét, Smidróczki Adriennét. Megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4170/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, így megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a kiküldött meghívóban megjelölt időpontban, 17.15 órakor, változatlan napirenddel.

A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4170/10000 tulajdoni hányaddal vannak jelen a csatolt jelenléti ív alapján, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Százház u. 20. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Társasház záró elszámolása 2015.01.01.-12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal az ERIN CENTER BT ügykezelői tevékenységének elfogadásáról.
- 3./ A 2016.évi költségvetési terv megtárgyalása, határozathozatal.
- 4./ Társasházban elvégzendő felújítási munkákkal, pénzügyi fedezet biztosításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 5./ Egyéb

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2016./04.27./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné
Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné
Hitelesítő: Juhosné Szűcs Irén
Bódi Julianna

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2015.évre vonatkozó elszámolását, a 2016. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2015. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének fel-

tüntetésével, valamint a 2016. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban. Ezt követően részletesen ismerteti a 2015. év tényleges bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemenként, a társasház üzemeltetési és megtakarítási számlájának záró egyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét, a behajtás érdekében megtett lépéseket.

A tavalyi évben elkészült gázállapot felmérési jegyzőkönyv alapján a gázvezeték hálózat felújítása történt meg 2.291.222,-Ft összegben, melyhez az önkormányzati felújítási pályázaton 760.000,-Ft összegű támogatást nyert el. Az elnyert támogatásból 524.138,-Ft visszatérítendő kamatmentes, 235.862,-Ft vissza nem térítendő támogatás. Az összeg február hóban érkezett meg a ház számlájára, ekkor tudta a vállalkozó felé rendezni a tartozást, f.év március hótól kellett megkezdeni a törlesztést az önkormányzat felé, havi 21.850,-Ft összegben, 24 hónapon keresztül.

A tavalyi évben 873.967,-Ft-ot költöttünk karbantartásra, ennek részletes kimutatását megkapták a meghívó mellékleteként.

2015.06.09.-i közgyűlési határozat alapján megkötésre került az OTP LTP megtakarítási szerződés, havi 40.150,-Ft megtakarításképzéssel.

2015.12.31.-én a tulajdonosi közös költség hátralék összege: 1.628.472,-Ft, nagyságrendileg azonos a 2014.évi 12.31.-i állapottal. 13 db ügyvédi felszólító került kiküldésre, 1 végrehajtási ügy van folyamatban.

A 2015.évi vízdíj elszámolás rendezéseként a vízőrával nem rendelkező albetétek részére 280,-Ft/m² egyszeri jóváírást kell eszközölni.

A társasházakról szóló törvény alapján az 50 albetétnél nagyobb társasházak esetében az éves elszámolás ellenőrzésére, valamint a költségvetés véleményezésére könyvvizsgálót, de legalább mérlegképes könyvelőt kell alkalmaznia a társasháznak. Ezt a feladatot a M.M. COMET Bt. végezte el, aki jelentésével hitelesítette a társasház 2015. évi elszámolását, ennek egy példányát a jegyzőkönyvvel együtt megkapják a tulajdonosok.

A törvényi szabályozás szerint a társasházakat folyamatosan tájékoztatni kell a társasházakat az adott időszak rezsiesőkkéntésének eredményeként jelentkező megtakarítás összegéről. Ez 2015.12.31.-ig 166.320,-Ft, melynek tulajdonosonként kimutatását szintén megkapták. A táblázatban szereplő összegek jóváírásra kerülnek a tulajdonosok közös költség előírásában.

A társasház beérkező közmű számlái rendezésre kerültek.

Mivel a tulajdonosok részéről egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, hogy határozathozatal előtt a tulajdonosok 4170/10000 th van jelen:

2./2016./04.27./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a társasház 2015.01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER Bt 2015. évi ügykezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

A közgyűlés egyhangúlag megszabja, hogy közös répriselő.280,-Ft/m² egyszeri jóváírást eszközöljön a vízőrával nem rendelkező albetétek közös költség előírásában, a 2015. évi vízdíj elszámolás rendezéseként. *x 30 = 8400,-*

3.Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2016.évre szóló költségtervet, a várható bevételeket és kiadásokat, az érvényes közüzemi díjakat.

A költségvetési terv az elmúlt év tényszámai, az idei évi áremelkedések és az infláció mértékének növekedése alapján került összeállításra.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében a 2016. május 01-től a közös költség összege az alábbiak szerint alakulna:

Vízórával rendelkező albetétek: 257,-Ft/m²/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek esetében: 542,-Ft/m², az alacsonyabb vízfogyasztás miatt

Vízórás és kwc-t használó: 257,-Ft/m²/hó + 2 m³ technikai vízdíj

A levezető elnök elmondja, az idei évben minden társasház részére új tűzvédelmi szabályzatot kellett készíteni, melyet 03.31.-ig kell jó látható helyen kellett kihelyezni a társasház területén. Ez egy A/2 méretű, pvc borítású szabályzat, valamint egy 3-4 oldalas írásos anyag, melyet a ház alapiratai között kell elhelyezni, valamint ennek egy példányát a tulajdonosok a jegyzőkönyvvel együtt megkapják, hogy a tulajdonosok megismerjék és betartsák a tűzvédelmi szabályokat.

A költségvetés tervezetét befolyásolja majd az esetleg elvégzendő felújítási munka, illetve esetleges OTP hitel lehetőség.

Többen nem értenek egyet a takarítási díj emelésével, Juhosné Szűcs Irén véleménye szerint a takarítás kivételül hagy maga után, több figyelmet kell fordítani a munkára.

A levezető elnök elmondja, nem a takarító feladata a szemét szétválogatása, a lakások felújítása során lehordott anyagok elpakolása, a házirend is előírja, hogy lakásfelújítás során az érintett lakónak össze kell takarítani a szennyeződést. A lakóknak is oda kell figyelniük környezetükre.

Miután a tulajdonosok részéről kérdés nem merül fel, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, illetve határozathozatal előtt megállapítja, hogy a tulajdonosok 4170/10000 th van jelen:

3./2016./04.27./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4170 /10000 th igen, 0/10000 th tartózkodás, 0/10000 th nem szavazat mellett elfogadja a 2016. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2016. 01. 01-től a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek: 257,-Ft/m²/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek esetében: 542,-Ft/m²/hó

Vízórás és kwc-t használók esetében: 257,-Ft/m²/hó + 2 m³ technikai vízdíj

Takarító vállalkozó díjazása 2016.01.01.-től: 33.250,-Ft/hó

Közös képviselő díjazása 2016.01.01.-től: 80.000,-Ft/hó

Tiszteletdíj: 24.000,-Ft/hó 2016.01.01.-től

4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, két felújítási munka az adott műszaki indoklottság alapján nélkülözhetetlennek látszik. Az egyik a tűzfal szigetelése, a másik az utcai tető felújítása. A társasház üzemeltetési számláján: 200.000,-Ft áll rendelkezésre, így önerőből a ház nem tudja ezeket elvégeztetni, pályázni sem tud, mert az 50 %-os önrésszel rendelkezni kell. A finanszírozáshoz a tavalyi évben megkötött OTP LTP-t lehet felhasználni hitel formájában. A szigetelési munka költsége: 3.159.409,-Ft, a tetőfelújítás költsége: 5.000.000,-Ft.

Ha a megtakarítási összeget venné fel a ház, - 2.363.000,-Ft, többlet költségként a kamat jelentkezik, ez kb. 6.500,-Ft/hó, ez a konstrukció 2019.10.31.-ig tartana.

Ebben az esetben a differenciát - 796.000,-Ft-ot - önerőből kellene finanszírozni: 500,-/m² külön befizetést jelent, ezzel a tűzfal szigetelési problémáját tudnák megoldani. Ha a megtakarítási összegem felül is hitelt kíván felvenni a ház, - 2.912.694,-Ft - futamideje fentivel azonos, 41 hónap, többlet törlesztés: 85.10,-Ft, mely jelentős közös költség-emeléssel járna, ebben a formában a tetőfelújítást tudnák elvégezni.

Volosin Emőke: a tűzfal felújításának költségét csökkenteni lehetne, ha pótolnák a hiányzó falazatot, megtörténne fertőtlenítése, és normál vakolatot kapna a tűzfal.

Többen azon a véleményen vannak, hogy célbefizetéssel kellene finanszírozni a munkákat.

Törjék Edina szerint a hitelfelvétel bizonytalan kimenetelű dolog, mert átnézte a fizetési listát, most is 26 tulajdonos kevesebbet fizetett a kötelező előírásnál, a nagy tartozóval még nem is számolt. Ha a ház nem tudja fizetni a hiteltörlesztés összegét, mindenképpen bajba kerül. Viszont előre kell lépni, s ezt csak külön befizetéssel lehet elérni.

A tulajdonosok kérdésére a levezető elnök elmondja, a tűzfal felújítása esetén 1.856,-/m² egyszeri pótbefizetést kellene teljesíteni. Többen jelzik, nem tudnak ekkora plusz befizetést vállalni.

Juhosné Szűcs Irén szerint ugyanilyen fontos az utcai tetőszakasz felújítása, illetve a villanyhálózat felújítása.

Hosszabb vita után javaslatként merül fel a tűzfal vakolásához szükséges 1.500,-Ft/m² célbefizetés előírása, melynek teljesítési határideje 2016.08.31. lenne. A ház pénzügyi helyzetétől függően rendkívüli közgyűlés döntene szeptember hónapban a további lépésekről.

Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, időközben a tulajdonosi részvétel 4769/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

4./2016./04.27./SZHATÁROZAT

A közgyűlés 2434/10000 th igen, 1298/10000 th nem, 1037/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a tűzfal felújításához szükséges 1.500,-Ft/m² célbefizetést, részletekben, legkésőbb 2016.08.31.-i teljesítési határidővel. Felkérlik a közös képviselőt, hogy szeptember hó elején rendkívüli közgyűlést hívjon össze.

A közgyűlés egyhangúlag úgy dönt, nem kíván hitelt felvenni.

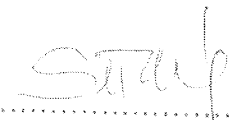
5.Napirendi Pont:

Egyéb

A levezető elnök elmondja, június első hetében várható a lomitalanítási akció.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelentek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.

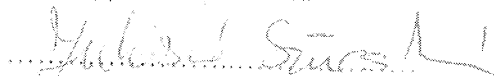


Levezető elnök


Hitelesítő



Jegyzőkönyvvezető


Hitelesítő