

a/afg

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2017. április 25.-én a Bp.VII., Százház u. 20. sz. társasház elszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonostársakat, az Önkormányzat képviselőjét, Palkovics Mártont. Megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4387/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, így megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a kiküldött meghívóban megjelölt időpontban, 17.15 órakor, változatlan nappirenddel.

A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4387/10000 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 2016.01.01.-12.31.-ig terjedő időszakra vonatkozóan, határozathozatal az ERIN CENTER BT ügykezelői tevékenységének elfogadásáról.
- 3./ A 2017.évi költségvetési terv, közös költség megtárgyalása, határozathozatal.
- 4./ Tűzfal felújításával kapcsolatos kérdések megbeszélése. /tájékoztatás a korábban előírt célbefizetési kötelezettség teljesítéséről, hiányzó pénzügyi fedezettel kapcsolatos további lépések megbeszélése, célbefizetés esetleges átcsoportosítása egyéb felújítási munkára.../. **HATÁROZATHOZATAL.**
- 5./ Piros Péter fsz.1. sz. alatti új tulajdonos kérelme a belső udvaron lévő tároló helyiség /garázs/ bérleti jogviszonya tárgyában. Határozathozatal.
- 6./ Egyéb

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

### 1/2017./04.25./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné  
Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné  
Hitelesítő: Juhosné Szűcs Irén  
Tripolcszki Gábor

### 2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos a meghívóval együtt megkapta a társasház 2016.évre vonatkozó elszámolását, a 2017. évi költségvetési tervet, a tulajdonosi folyószámla egyenleget, a társasházi törvény előírása alapján a 2016. évi közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, valamint a 2017. évi közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonosok nevének feltüntetésével, lakás és nem lakás célú albetétenkénti megbontásban.

Ezt követően részletesen ismerteti a 2016. év tényleges bevételi forrásait valamint kiadásait költség nemenként, a társasház üzemeltetési, megtakarítási és LTP számlájának záró egyenlegét, a tulajdonosi közös költség hátralék összegét, a behajtás érdekében megtett lépéseket.

A 2015. 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 2016.február hóban érkezett meg a ház számlájára, ekkor tudta a vállalkozó felé rendezni a társasház fennmaradó 760.000,-Ft összegű tartozást. 2016.03. hótól kellett megkezdeni a törlesztést az önkormányzat felé, havi 21.850,-Ft összegben, 24 hónapon keresztül. A tavalyi évben 870.796,-Ft-ot költöttünk karbantartásra, ennek részletes kimutatását megkapták a meghívó mellékleteként.

Többek között 420.344,-Ft-ot költöttünk vízszerezésre, 286.000,-Ft-ot tetőjavításra, 59.752,-Ft-ot villanszerelésre, november hóban megtörtént az udvar, fsz.-i tároló, pincelejáró lomtalanítása 80.000,-Ft költséggel.

2016.12.31.-én a tulajdonosi közös költség hátralék összege: 2.881.477,-Ft, ebből célbefizetési tartozás: 1.147.015,-Ft. 5 db ügyvédi felszólító került kiküldésre, 6 db végrehajtási ügy van folyamatban.

A 2016. évben a tervezett és tényleges vízfelhasználás közel azonos volt, így külön vízdíj-elszámolásra nincs szükség a 2016. évi vonatkozásában.

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 2016. 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 rezsicsökkentésének eredményeként jelentkező megtakarítás összegéről. Ez 2016.12.31.-ig 197.140,-Ft, melynek tulajdonosonként kimutatását szintén megkapták. A táblázatban szereplő összegek jóváírásra kerülnek a tulajdonosok közös költség előírásában.

A társasház beérkező közmű számlái rendezésre kerültek.

A társasház anyagát Juhosné Szücs Irén átnézte.

A társasház 2016.04.27.-i közgyűlésen döntöttek úgy a tulajdonosok, hogy a tűzfal vako-lási munkáit önerőből végzik el, ehhez 1.500,-Ft/m2 célbefizetést szavaztak meg. A befizetési határidő 2016.08.31.-e volt, illetve döntött arról, hogy szeptember hóban a napi-rendi pontban rendkívüli közgyűlés kerüljön összehívásra. A 2016.09.07.-i közgyűlésen ismertetésre kerültek az ajánlatok, s a befizetési határidő f.év 03.31.-ig meghosszabbítás-ra került. A kérdésben külön napirendi pont szerepel.

Érsek László Tibor magasnak tartja a tartozások összegét, kérdésére a levezető elnök elmondja, a szükséges eljárások folyamatban vannak, a célbefizetési hátralékot is tartalmazza az összeg. Tulajdonképpen két nagy tartozó van, a többi tulajdonos nagyrészt túlfizetéssel rendelkezik.

Mivel a tulajdonosok részéről egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, hogy határozathozatal előtt a tulajdonosok 4387/10000 th van jelen:

### 2./2017./04.25./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a társasház 2016.01.01.-12.31-ig terjedő időszakának elszámolását, és az ERIN CENTER BT 2016. évi ügykezelői tevékenységét egyhangúlag jóváhagyja.

### 3.Napirendi Pont:

A levezető elnök ismerteti 2017.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.

Elmondja továbbá, adminisztrációs hiba miatt a táblázatban a tavalyi évi tiszteletdíj összege elírásra került, helyes összeg: havi 24.000,-Ft.

A társasház folyamatos üzemeltetése érdekében a 2017. január 01-től a közös költség összege az alábbiak szerint alakulna:

Vízórával rendelkező albetétek: 257,-Ft/m<sup>2</sup>/hó

Vízórával nem rendelkező albetétek esetében: 392,-Ft/m<sup>2</sup>,

Vízórás és kwc-t használó: 257,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + 2 m<sup>3</sup> technikai vízdíj

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

A levezető elnök elmondja, f.év március hóban a pincei nyomóvezeték ürítő csapjának meghibásodás miatt vízfolyás történt a társasházban. A hiba kijavításra került, a felmerült problémát jelezte mind a Vízművek, mind a Csatornázási Művek felé, kérve jóváírásukat, méltányos elbírálásukat. A Vízművek levelében leírtak szerint jelezte, hogy az elszivárgott, elfolyt vízmennyiség szolgáltatottnak minősül, az érvényes kormányrendelet alapján a sérülésből származó vízfolyásra történő jóváírásra a vízdíj tekintetében nincs lehetőségük.

A Főv.Csat.Művek 03.27.-én helyszíni szemlét tartott, melyről vizsgálati jegyzőkönyv készült, f.év 04.04.-én kelt levelében jelezte, hogy 51 m<sup>3</sup> mennyiségre készítenek jóváírást, mely a következő számlában jelenik meg.

A tulajdonosok kérdésére elmondja, a pincében szivattyúzni kellett, a számla beérkezését követően, az összeg nagyságát figyelembe véve részletfizetést fog kérni a Vízművektől illetve újból megkeresi a Csatornázási Műveket.

Miután a tulajdonosok részéről kérdés nem merül fel, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, illetve határozathozatal előtt megállapítja, hogy a tulajdonosok 4387/10000 th van jelen:

### 3./2017./04.25./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4387 /10000 th igen, 0/10000 th tartózkodás, 0/10000 th nem szavazat mellett elfogadja a 2017. évre összeállított költségvetési tervet, és úgy határoz, hogy 2017. 01. 01-től a fizetendő közös költség összege:

Vízórával rendelkező albetétek: 257,-Ft/m<sup>2</sup>/hó ✓

Vízórával nem rendelkező albetétek esetében: 392,-Ft/m<sup>2</sup>/hó  
Vízórás és kwc-t használók esetében: 257,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + 2 m<sup>3</sup> technikai vízdíj  
Takarító vállalkozó díjazása 2017.01.01.-től: 35.000,-Ft/hó  
Közös képviselő díjazása 2017.01.01.-től: 82.000,-Ft/hó  
Tiszteletdíj: 24.000,-Ft/hó 2017.01.01.-től

#### 4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a 2.sz. napirendi pontban tájékoztatta a tulajdonosokat az előzményekről.

Jelenleg a ház üzemeltetési számláján 449.000,-Ft, megtakarítási számláján 1.217.000,-Ft áll rendelkezésre, így a tűzfal felújításának pénzügyi fedezet továbbra sem áll rendelkezésre. Dönteni kell a tulajdonosoknak, továbbra is fenntartják a célbefizetési előírást a tűzfal felújítására, vagy esetleg átcsoportosításra az előírás.

Juhosné Szücs Irén elmondja, több tulajdonossal beszélt, akik másra szeretnék fordítani a célbefizetést, akár elektromos felújításra, akár tetőfelújításra. Megjegyezni kívánja, a tűzfal felújításban közvetlenül érintettek többsége befizette az összeget.

Érsek László Tibor: a tavalyi évben már meglepődött, hogy az érintettek közül mennyien nem vettek részt a közgyűlésen, s nem fizették ki az összeget már a tavalyi évben.

Mindenképpen fontossági sorrendet kell felállítani az elvégzendő felújítási munkák között.

Több tulajdonos javasolja a használaton kívüli kwc megszüntetését, illetve azt kizárólagosan használók esetében a kwc üzemeltetéséből adódó javítási és karbantartási költségviselés előírását.

Piros Péter javasolja a tetőtér eladását, ezáltal több felújítási munka megvalósulhat.

Ezt követően hosszabb vita alakul ki, mind a munkák, a hitelkérdés, mind a tetőtér értékesítése kérdésében, végül a tulajdonosok az alábbi döntést hozzák:

#### 4./2017./04.25./sz.HATÁROZAT

A közgyűlés 4387/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, visszavonja a tűzfal felújítására 2016.04.27.-én meghozott közgyűlési határozatát, de az 1.500,-Ft/m<sup>2</sup> célbefizetési kötelezettséget továbbra is fenntartja, annak felhasználását más felújítási munkára átcsoportosítja. Felkéri a közös képviselőt, az utcai tetőszakaszt valamint a méretlen fővezeték felújítására kérjen be ajánlatokat, s ezek birtokában hívjon össze rendkívüli közgyűlést, melyen a tulajdonosok dönthetnek önkormányzati pályázati részvételről, illetve OTP LTP hitel felvételéről.

#### 5.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a fsz.1.sz. ingatlan esetében tulajdonosi változás következett be. Az új tulajdonos, Piros Péter szeretné a bérleti jogviszonyt tovább folytatni.

Piros Péter elmondja, a meglévő állapotot szeretné a továbbiakban is fenntartani.

Juhosné Szücs Irén: Bíró Artúr régi lakó volt, motorkerékpárt tárolt, az új bérelőnek magasabb bérleti díjat kellene fizetnie.

Piros Péter: igazából nincs rá szüksége egyenlőre, akkor el fogják bontatni, de havi 3.500,-Ft összegnél többet számára nem ér meg.

Tripolszki Gábor javasolja elfogadását, egy év múlva újratárgyalja a közgyűlés.

5./2017./04.25./sz.HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag úgy határoz, f.év 04.01.-vel az udvaron lévő garázst havi 3.500,-Ft összegben Piros Péter fsz.1.sz. tulajdonos részére bérbe adja, felhatalmazza a közös képviselőt a bérleti szerződés megkötésére.

6.Napirendi Pont:

Egyéb

Baranyák Csaba elmondja, a társasház által indított birtokvédelmi eljárás sikertelen volt, miután az eljárást kezdeményező és a tanú nem lehet ugyanaz a személy. Ebből kifolyólag személyesen kezdeményezi a birtokvédelmi eljárást, kéri a lakókat, tanúként segítsenek, miután a helyzet továbbra is tarthatatlan. Továbbra is üvölt a zene, kiabálnak, rohagnak, csapkodják a bejárati kaput.

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

K. m. f.

  
.....  
Levezető elnök

  
.....  
Jegyzőkönyvvezető

  
.....  
Hitelesítő

  
.....  
Hitelesítő

