ARANY HÁZ
1078. Budapest Hernád u. 32
T:341-66-22
aranyhaz@t-online.hu

Jegyzőkönyv

készült **2021. augusztus 4.**–én a közös képviselet irodájában (VII. ker. Hernád u. 32.)

a Bp. VII. ker. Hársfa u. 45. Társasház éves elszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak a jelenléti ív alapján:

Magántulajdonosok:	**1532/10000 th**
Önkormányzat:	**835/10000 th**
Összesen:	**2367/10000 th**

A közös képviselő megállapítja, hogy az ismételt közgyűlés határozatképes, a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a mellékelt jelenléti ív tartalmazza.

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2367/10000 th

1/2021 sz. Határozat

A közgyűlés Kovács Erzsébetet levezető elnöknek, Németh Katalin és dr. Fonyódi Mariann tulajdonosokat hitelesítőknek, György Ildikót jegyzőkönyvvezetőnek választotta meg.

2367/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

Napirendi pontok:

1. **Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal.**
2. **Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.**
3. **2019. évi elszámolás megtárgyalása, határozathozatal.**
   - *Számvizsgáló Bizottság javaslatai*
4. **2020. évi elszámolás megtárgyalása, határozathozatal.**
5. **2021. évi költségvetési terv megtárgyalása, határozathozatal.**
   - *Kéményekkel kapcsolatos felújítások ismertetése*
   - *Célbefizetés megszavazása kémény felújításhoz*
   - *Felújítási alapképzés mértékének meghatározása*
6. **Erzsébetváros Önkormányzat által kiírt tartószerkezeti pályázaton való részvétel, határozathozatal.**
7. **Fsz-i üzlethelyiség peres ügyének ismertetése. Vizesedési problémák megtárgyalása.**
8. **Banki aláírási jog frissítése, határozathozatal.**

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2367/10000 th

2/2021. sz. Határozat

A közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

2367/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök elmondja, hogy a Számvizsgáló Bizottság a 2019. és 2020. évi számlákat átnézte, kéri mondják el észrevételeiket.
Dr. Fonyódi Mariann:
Az ellenőrzéshez minden segítséget megkaptak, minden kért anyagot biztosítottak, az árajánlatok nem voltak túlzottak. Negatívum: a közös képviselet nem volt proaktív, nem keresett pályázati lehetőségeket.
Németh Katalin:
Számszakilag minden rendben volt. Megjegyzések, javaslatok:
- hiba bejelentés dátuma, személye legyen dokumentálva,
- a munka elvégzését követően a bejelentő igazolja a munka elvégzését
- vannak stabil partnerek, nincsenek befogadva olyan számlák, amelyeket felszámolt cégek adtak ki
- pozitívum, hogy 2020.-ban már stabil partnerekkel dolgoztatnak
- jótállásokat érvényesítsék
- a javításokról készüljenek fotók és legyenek megőrizve
- az udvari vízcsapra legyen belső elszámolásra alkalmas vízóra felszerelve
- javítsanak a kommunikáción.

A műszaki előadó elmondja, hogy gépészeti rajzok nincsenek így a vízvezetékek nyomvonala és elzáró szerelvényeik helye ismeretlen. A felszálló vezetékek elzáróinak többsége (7db) nem működik, ezek

Fonyódi

cseréje a jövőben indokolt lehet. Jelenleg megnyugtatóan csak a kapualjban lévő főcsappal lehet a vizet elzárni.

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 2367/10000 th

3/2021. sz. Határozat

A közgyűlés jóváhagyja az Arany Ház Hungary Kft. 2019. évi ügykezelő tevékenységét, az elszámolást elfogadja

2367/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

A 2020. évi elszámolással kapcsolatos SzVB észrevételek:
- a pályázathoz szükséges egyik árajánlatot egy felszámolás alatt lévő cég adta
- javasolja, hogy készüljön egy számítás, hogy akár hitelből is, egyszerre csináltassák meg a kéményeket, ezt követően készüljön egy hosszú távú felújítási terv finanszírozási javaslatokkal: pályázat, hitel

SzVB kérdésére a műszaki előadó elmondja:
- a vállalkozási szerződésekben le van fektetve a jótállás.
- 2020. szeptemberben a kéményfelújításra kifizetett összeg a 2019. évi felújítás során a szakvélemény megérkezéséig visszatartott összeg
- a szakvélemény szerint a társasháznak összesen 73 kéménye, ebből 30 átépítve, 37 átépítendő , 4 zárt égéterű. Használatban 34 kéményjárat, 35 tartalék kéményük van.
- a kémények elbontása engedélyköteles tevékenység, azokról jelenlegi használóiknak le is kellene mondania, költségességén túl a megszüntetett kémény újra nem vehető használatba.
- a vápaszaru, tető ácsszerkezetének csomóponti-, ereszalj deszkázat és a függőfolyosók felújítására is szükség lenne.
- pályázati forrás mellett banki hitelt is felvehetnek, a hitel kamatára 5 éven keresztül 70%-os állami támogatást kapnak
- függőfolyosó felújítás annak állapotától és alkalmazott technológiától függően kb. 110 - 160 eFt négyzetméterenként

Néhány tulajdonos elmondja, hogy a bérlőkkel sok a gond, zajosak, nem figyelnek a társasház állagának védelmére. A közös képviseletnek arra van lehetősége, hogy a tulajdonost felszólítsa. A zajongó bérlők által bérelt lakás tulajdonosa ellen birtokvédelmi eljárás indítható. A társasházban a bérlők viselkedésével szembeni elvárásról készüljön egy házirend, amelyet lefordítanak angol, francia és német nyelvre, melyet a tulajdonos köteles átadni a bérlőinek.
Az aktuális tűzvédelmi házirendet a levelezőcsoporton keresztül a közös képviselet megküldi.

A levezető elnök ismerteti a tulajdonosokkal a 2020. december 31-i állapot szerinti befizetési és kiadási táblázatokat, a társasház anyagi helyzetét. Nőtt a társasház kintlévősége, de 2021. évben több nagy tartozó befizetett a felszólító levél, fizetési meghagyás vagy végrehajtási eljárás indítása után. Van aki részletben törleszti tartozását.
A vízelszámolást több évre összevontan kell megcsinálniuk, mert többen jelezték, hogy szereltettek és hitelesítették a vízórájukat, de a Vízművek nyilvántartásában még nem szerepelnek, így nekik jelenleg vízóra nélküli közös költség van előírva.

A műszaki előadó beszámol a váratlan kiadásokról és a kártérítésekről, válaszol a tulajdonosok kérdéseire.
A tulajdonosok kérik, hogy év közben is kapjanak tájékoztatást a kiadásokról.

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 3654/10000 th

4/2021. sz. Határozat

A közgyűlés jóváhagyja az Arany Ház Hungary Kft. 2020. évi ügykezelő tevékenységét, az elszámolást elfogadja

3451/10000 Igen 203/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök ismerteti a 2021. évi költségvetési tervet.
Tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a minimális felújítási alapképzés jó állapotú épület esetében a mindenkori újjáépítési érték 4 ezreléke, felújítandó épület esetében 8 ezreléke. 2021.-ben az újjáépítési érték 350 000.-Ft/m2.
A takarító jelezte, hogy évek óta nem változott a díja, emelést kért.
A költségvetési terv szerint 2021. január 1.-től a közös költség 395.-Ft/m^2/hó, a víz-csatorna díja a vízóra nélküli tulajdonosoknak +130.-Ft/m^2/hó kellene legyen.
Így a közös költség 95.-Ft/m^2/hó felújítási alapképzést tartalmaz.
Elkerülendő a visszamenőleges emelést, 2021. augusztus 1.-től a közös költség 405.-Ft/m^2/hó, a víz-csatorna díja a vízóra nélküli tulajdonosoknak +140.-Ft/m^2/hó lenne, ebből a felújítási alapképzés 95.-Ft/m^2/hó.
Fentiek nem tartalmazzák az esetleges sikeres pályázat esetén a törlesztéshez szükséges 25.-Ft/m2/hó összeget.

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 3654/10000 th

5/2021. sz. Határozat

A közgyűlés megszavazza a 2021. évi költségvetési tervet, így 2021. augusztus 1.-től a közös költség 405.-Ft/m^2/hó, a víz-csatorna díja a vízóra nélküli tulajdonosoknak +140.-Ft/m^2/hó. A közös költség 95.-Ft/m^2/hó felújítási alapképzést tartalmaz.

3393/10000 Igen 0/10000 Nem 261/10000 Tartózkodás

Amennyiben 3 hónap alatt változik a takarítás minősége, a takarító megkapja visszamenőleg (közgyűlés napjáig) a havi 60 000.-Ft összeget.

3654/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 3654/10000 th

6/2021. sz. Határozat

A közgyűlés megszavazza az 1.000,-Ft/m^2 célbefizetést a kéményfej átépítésére, melyet 2021. december 31.-ig kell befizetniük.

2193/10000 (60%) Igen 1461/10000 (40%) Nem 0/10000 Tartózkodás

Az udvari részen 6 kéménycsoport nagyon rossz állapotban van, ezek átépítésével pályáznának. Az alacsony részvétel miatt jelen közgyűlésen nem tudnak, így erről a közös képviselet írásbeli szavazást fog kiírni. A pályázathoz szükséges önerőt a célbefizetéssel biztosítják.

Műszaki előadó ismerteti, hogy Pallai Mariann több ízben ázott be a tető felől. A tető héjazata ugyan felújított de alatta az ácsszerkezet rossz állapotú, mozgásban van a lakása felett. Árajánlatot kért a lakása feletti vápaszaru-fiókgerenda csomópont javítására és a lakása előtti ereszaljdeszkázat pótlására. Szándékában áll azt akár saját költségén is megcsináltatni. Mivel az érintett szerkezet osztatlan közös tulajdonban van a munkálatok elkészülte után Pallai Mariann kérheti költségének beszámítását vagy megtérítését a társasháztól.

Függőfolyosó állapota:
A társasház átvételekor, az első bejárást követően a közös képviselet felhívta a figyelmet a szerkezet rendkívül rossz állapotára. A függőfolyosó lemezei rétegrendi szigetelés hiányában a csapadék egy részét felszívják, a lapburkolat miatt a víz elpárologni, a szerkezet kiszáradni szinte nem tud, a tartószerkezet acél elemeinek gyorsuló ütemű tönkremenetele várható. Az acél korróziója során annak térfogata növekszik ez a kapcsolódó szerkezetekre repesztő hatást fejt ki. A jelenség megfigyelhető a függőfolyosót szegélyező lapburkolat felemelkedésénél ill. a konzolgerendák feletti burkolólapoknál stb.
A függőfolyosók állapotának felmérésére szakértőt kérnek fel.

A levezető elnök átadja a szót Németh Katalinnak, aki elmondja, hogy elkészült az igazságügyi szakértő véleménye, a bírósági ügy új szakaszba lépett. Dr. Fonyódi Mariann visszautasítja Németh Katalin állítását, mi szerint megkereste volna az igazságügyi szakértőt.
A közös képviseletet ellátó Arany Ház Hungary Kft. II. rendű alperesként perbe van vonva.
A vizesedés okait a szakértő véleménye tartalmazza.

Az ismételt közgyűlés határozatképes, a jelenlét 3654/10000 th

7/2021. sz. Határozat

A tulajdonosok úgy határoznak, hogy a Társasház bankszámlái feletti rendelkezéssel felhatalmazzák az Arany Ház Hungary Kft aláírásra jogosult ügyvezetőjét, Kovács Erzsébetet.

3654/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

Mivel más kérdés nem merült fel, az elnök megköszönve a tulajdonosok közreműködését, a közgyűlést 20^{20} perckor berekeszti.

Kmf.

Fonyódi Mariann
.....
hitelesítő

Kovács Erzsébet
.....
levezető elnök

Németh Katalin
.....
hitelesítő

.....
jegyzőkönyv vezető

2021. 09. 07.