

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. április 19-én (szerdán) 17.30 órakor a **Juhász Gyula utca 45. TÁRSASHÁZ** közgyűlésén, a C. lépcsőház pince közös helyiségében

Jelen vannak: jelenléti ív szerinti tulajdonosok
Fazekas Róbert közös képviselő

Fazekas Róbert: Köszönti a megjelenteket és 17.30 órakor megnyitja a közgyűlést. Megállapítja, hogy a Tulajdonosok közül 27 fő jelent meg összesen 4986/10000 tulajdoni hányaddal (49,8 %), ami nem elegendő a határozatképességhez, ezért a közgyűlést bezárja azzal, hogy a meghívóban meghirdetetteknek megfelelően 10 perc múlva megismételt közgyűlés kerül megtartásra.

Fazekas Róbert: A megismételt közgyűlést 17.40 órakor megnyitja. Megállapítja, hogy a megismételt közgyűlésen megjelent 33 fő, 5902/10000 tulajdoni hányaddal. A közgyűlés határozatképes.

Javaslatot tesz a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítők személyére, a tisztségekre az alábbi személyeket javasolja:

Levezető elnök: Fazekas Róbert közös képviselő

Jegyzőkönyvvezető: Fazekas Róbert közös képviselő

Jegyzőkönyv hitelesítők: Kiss Ferenc László, Fűrné Rohonczy Katalin

Kérdezi a megjelenteket, hogy elfogadják-e a javasolt személyeket.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 5902/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

A Juhász Gyula utca 45. Társasház közgyűlése 6/2023. (IV.19.) számú határozatával 5902/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúlag megválasztotta a 2023. április 19-i közgyűlés levezető elnökének és jegyzőkönyvvezetőjének Fazekas Róbertet, jegyzőkönyv hitelesítőinek Kiss Ferenc Lászlót, és Fűrné Rohonczy Katalint.

Fazekas Róbert: Ismerteti a meghívóban is rögzített, tervezett napirendi pontokat. Kérdezi a tulajdonosokat, van-e valakinek javaslata, észrevétele a napirend tárgyában. Ha nincs, kéri, szavazzák meg a napirendet.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 5902/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt. Nemmel szavazott Kiss László Ferenc, tartózkodott Kozma Tibor.

A Juhász Gyula utca 45. Társasház közgyűlése 7/2023. (IV.19.) számú határozatával 4582/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 212/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat és 208/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta a 2023. április 19-i közgyűlés meghívóban rögzített napirendjét.

1. napirendi pont: Eseti (rendkívüli) közös költség megállapítása

Fazekas Róbert: Tájékoztatja a közgyűlést, hogy a januári kazán cserére a közgyűlés pénzügyi fedezetet nem biztosított, ezért az csak részben került kifizetésre. A kivitelező engedélyezte a bekerülési költség részletekben történő kiegyenlítését, de a fennmaradó részletekre nem áll rendelkezésre fedezet. Az éves biztosítási díjnak is csak a fele került kiegyenlítésre, a fennmaradó részre nincs fedezet. A pénzügyi egyensúly helyreállítása érdekében eseti közös költség befizetésére van szükség. Javasolja, hogy a kazán csere költségét a tulajdonosok eseti, azaz rendkívüli közös költségként fizessék be a társasháznak. A kazán csere költsége 2.450 millió forint volt. Az egyes épületrészekre eső összeget egyösszegben, vagy három havi részletben (április – június) javasolja befizetni.

Az eseti közös költség összege lakástípusonként (750 Ft/m²):

42 m²-es lakás: 1 × 31.500 Ft vagy 3 × 10.500 Ft

53 m²-es lakás: 1 × 39.750 Ft vagy 3 × 13.250 Ft

68 m²-es lakás: 1 × 51.000 Ft vagy 3 × 17.000 Ft

69 m²-es lakás: 1 × 51.750 Ft vagy 3 × 17.250 Ft

A tulajdonosok tanácskoznak.

Vita alakul ki a kazán csere szükségességéről, a meglévő pénzeszközök korábbi felhasználásáról. A tulajdonosok egyetértenek abban, hogy a szükséges kiadások csak rendkívüli befizetésből finanszírozhatók, ezért a többség támogatja a javaslat elfogadását.

Fazekas Róbert: További kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják 750 Ft / m² összegű eseti (rendkívüli) közös költséget, amelyet egyösszegben 2023. április 30-ig, vagy három részletben 2023. június 30-ig kell megfizetni?

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 5902/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt. Nemmel szavazott: Fazekas Livia, Egyed László, Kozma Tibor, Horel Nóra, Májer Jánosné. Tartózkodott: Zapletál Márta, Bebesi Gyöngyi.

A Juhász Gyula utca 45. Társasház közgyűlése 8/2023. (IV.19.) számú határozatával 4538/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 994/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat és 370/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta a 750 Ft / m² összegű eseti (rendkívüli) közös költséget, amelyet egyösszegben 2023. április 30-ig, vagy három részletben 2023. június 30-ig kell megfizetni.

2. napirendi pont: Közös költség megállapítása

Fazekas Róbert: Jelenleg a tulajdonosok a korábbi döntéseknek megfelelően fizetik a közös költséget, illetve a fűtődíj előleget. Az összegek elemzése alapján megállapítható, hogy fűtődíj jogcímén sokkal nagyobb összeget fizetnek a tulajdonosok, mint a fűtéssel kapcsolatos kiadások. A fűtődíj üzemeltetési költség jogcímen szereplő befizetésekből több mint 1 millió forint épület üzemeltetésre kerül felhasználásra.

A közös költség és a fűtődíj összegének módosítására így azért van szükség, hogy arányban kerüljenek a tényleges bevételek és kiadásokkal.

2023. június 1-től a közös költség összegét 100 Ft/m²-ről 135 Ft/m²-re javasolja növelni, ezzel egyidejűleg a fűtődíj előleg összegét 53 Ft/lm³-ről 40 Ft/lm³-re javasolja csökkenteni.

A fizetendő közös költség és a fűtődíj összességében csak a kerekítési különbözettel változna.

Vita alakul ki a tulajdonosok körében a változtatás értelméről és eredményéről. Többen nem értik, hogy a változás után miért nem kell többet fizetniük. Kérdésként merül fel, hogy a korábban befizetett, de fel nem használt fűtődíj hol van, mire lett felhasználva.

Fazekas Róbert: A vita zárásaként, további észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják, hogy 2023. július 1-től a közös költség összege 100 Ft/m²-ről 135 Ft/m²-re emelkedjen, illetve egyidejűleg a fűtődíj előleg összege 53 Ft/lm³-ről 40 Ft/lm³-re csökkenjen?
A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 5902/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt. Nemmel szavazott: Horel Nóra, Kiss Ferenc László, Májer Jánosné. Tartózkodott: Fazekas Livia, Egyed László

A Juhász Gyula utca 45. Társasház közgyűlése 9/2023. (IV.19.) számú határozatával 4984/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 628/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat és 290/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta, hogy 2023. július 1-től a közös költség összege 100 Ft/m²-ről 135 Ft/m²-re emelkedjen, illetve egyidejűleg a fűtődíj előleg összege 53 Ft/lm³-ről 40 Ft/lm³-re csökkenjen.

3. napirendi pont: 2023. évi költségvetés

Fazekas Róbert: A napirendhez készült írásbeli előterjesztést a meghívóhoz csatolva megkapták a tulajdonosok. Tételesen ismerteti a költségvetést. A költségvetés tervezése a 2022. évi számokon alapult. Kiemeli, hogy a banki kamatok emelkedése miatt jelentős a hitelkamat teher. Javasolja a Fundamenta megtakarítási szerződés felmondását, és amennyiben már rendelkezésre áll megfelelő tartalék a bankszámlákon, a hitel visszafizetését. Az LTP felmondás díjköteles, azonban annak összege kisebb, mint a kiutalási időszak alatt fizetendő kamatok összege.

A tulajdonosok tanácskoznak. Egyetértenek a hitel kiváltására tett javaslattal, a költségvetés elfogadását támogatják.

Fazekas Róbert: További kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják a Fundamenta LTP szerződés azonnali hatályú felmondását, amely díja a kifizetendő összeg 3%-a, és a megtakarítás kiutalásának kérését, 30 % állami támogatással, hitelfelvétel nélkül, a felújítási hitel előtörlesztése céljából?

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy távozott a közgyűlésről Horel Nóra és Kozma Tibor. A szavazáson 5486/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt. Nemmel szavazott: Kiss Ferenc László.

A Juhász Gyula utca 45. Társasház közgyűlése 10/2023. (IV.19.) számú határozatával 5274/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 212/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat mellett, tartózkodás nélkül elfogadta, a Fundamenta LTP szerződés azonnali hatályú felmondását, amely díja a kifizetendő összeg 3%-a, és a megtakarítás kiutalásának kérését, 30 % állami támogatással, hitelfelvétel nélkül, a felújítási hitel előtörlesztése céljából.

Fazekas Róbert: További kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, hogy jóváhagyják-e a 2023. évi költségvetést.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 5486/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt. Nemmel szavazott: Kiss Ferenc László.

A Juhász Gyula utca 45. Társasház közgyűlése 10/2023. (IV.19.) számú határozatával 5274/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 212/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat mellett, tartózkodás nélkül elfogadta a 2024. évi költségvetést.

4. napirendi pont: Vegyes ügyek

A tulajdonosok részéről elhangzott felvetések, észrevételek:

- Baranyai Józsefné: D. lh. 4/1. konyhája ázik
- Bebesi Gyöngyi: B. lh. 3/10. északi szobája ázik
- Verő János: A. lh. 4. em. lépcsőház ázik
- kéri a lépcsőházi világítás beállítását.

Fazekas Róbert: További kérdések hiányában megköszöni a részvételt, a közgyűlést 18.55-kor bezárja.



Fazekas Róbert
levezető elnök
jegyzőkönyvvezető



Kiss Ferenc László
jegyzőkönyv hitelesítő



Fűrné Rohonczi Katalin
jegyzőkönyv hitelesítő