

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ 2025. május 30-án 17.30 órakor megtartott közgyűlésén, az Egry utca 9. épület földszinti zárt előterében.

Jelen vannak: A lakók jelenléti ív szerint
Fazekas Róbert közös képviselő

Fazekas Róbert közös képviselő: Köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést. Megállapítja, hogy a Tulajdonosok közül 20 fő jelent meg 3406/10000 tulajdoni hányaddal (34,06 %), 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 21 fő, 3544/10000 tulajdoni hányaddal (35,44 %).
A közgyűlés határozatképes.

Javaslatot tesz a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítők személyére.

- Levezető elnöknek javaslat: Fazekas Róbert
- Jegyzőkönyvvezetőnek javaslat: Fazekas Róbert
- Jegyzőkönyv hitelesítőknek: dr. Varga László, Kun Lajos

Észrevétel, javaslat hiányában kéri, aki egyetért a javasolt személyek megválasztásával, az kézfeltartással szavazzon!

Megállapítja, hogy a szavazáson 3544/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 3544/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan megválasztotta a 2025. május 30-i közgyűlés levezető elnökének és jegyzőkönyvvezetőnek Fazekas Róbertet, jegyzőkönyv hitelesítőnek dr. Varga Lászlót és Kun Lajost.

Fazekas Róbert: Ismerteti a meghívóban is rögzített, tervezett napirendi pontokat.

1. napirendi pont: Hulladékdíj fizetési változások (tájékoztatás)

Fazekas Róbert: A MOHU általános szerződési feltételeinek változása értelmében 2025. január 1-től megváltozott a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj fizetés rendje, feltételei, illetve az igénybe vehető kedvezmények köre:

a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díjat az egyéni fogyasztók helyett közvetlenül a társasház részére számlázza a MOHU,

a korábban lakásonként 60, 80, illetve 120 liter hulladékmennyiség helyett a kihelyezett társasházi hulladékgyűjtő űrtartalma, illetve az ürítések száma alapján fizetendő a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj,

a társasházat terhelő hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj (a lakások száma szerint felosztott) egy lakásra eső részét a tulajdonos közös költségként a társasház részére köteles havonta megfizetni,

a MOHU ÁSZF alapján a lakatlan lakás után díjmentesség nem érvényesíthető, továbbá a bejelentett lakók száma szerinti kedvezmény sem érvényesíthető,

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024.12.15-i döntésének megfelelően a 70. év felettiek díjmentessége megszűnt.

2025. januártól fizetendő hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj egy lakásra eső része, lakásonként egységesen: 1.950 forint, amit a közös költséggel együtt kell a Társasház részére befizetni.

A tulajdonosok felvetik, hogy a heti 7 ürítés helyett kevesebb is elegendő lehet, javasolják az ürítések számát csökkenteni. Vita alakul ki a javaslatról. Végül egyezség születik abban, hogy ösztől heti 6 ürítésre tér át a társasház!

További kérések, javaslatok:

A hulladékgyűjtőket továbbra is zárni kell, a hiányzó láncos zárt pótolni kell, mivel idegenek is használják a kukákat.

A szelektív kukák körüli takarítást is oldja meg a takarító.

2. napirendi pont: Földhivatali bejegyzések

Fazekas Róbert: Módosult a Társasházi törvény, illetve az Ingatlannyilvántartási törvény, amely értelmében 2025-től a Társasházak nyilvántartását a Földhivatalok látják el. A társasházaknak egy ügyvéd által ellenjegyzett okirattal regisztrálniuk kell a Földhivatalnál a társasház elnevezését, címét, a közös képviselő nevét, elérhetőségeit. A Földhivatal az adatokat a társasház törzslapjára bejegyzi. Ezek az adatok hivatalosan elérhetők a földhivatali nyilvántartásokban.

2025-től a jóváhagyott beszámolókat is be kell nyújtani a Földhivatalba, aki a benyújtás tényét ugyancsak bejegyzi a társasház törzslapjára, illetve nyilvántartja a társasház pénzügyi adatait.

A bejegyzéseket csak ügyvéd közreműködésével lehet elvégezni, a regisztráció költsége egyszeri 40.000 Ft, a beszámoló benyújtásának költsége 10.000 Ft.

A tulajdonosok részéről kérdés észrevétel nem merült fel.

3. napirendi pont: 2024. évi beszámoló

Fazekas Róbert: A napirendhez készült írásbeli előterjesztést a meghívóhoz csatolva megkapták a tulajdonosok. Tételeken ismerteti a beszámolót.

Kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják-e a 2024. évi gazdálkodásról készített beszámolót.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3544/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 1/2025. (05.30.) sz. határozatával, 3544/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta 2024. évi gazdálkodásról készített beszámolót.

4. napirendi pont: Fűtés költségsztás, fűtésdíj előleg, fűtés költségek

Fazekas Róbert: A következő fűtési szezonra vonatkozó költségsztási szabályokról, előleg fizetési szabályokról minden évben dönteni kell. Az előző fűtési szezonra alkalmazott új, a 676/2023. (XII.29.) számú kormányrendelet előírásai szerinti szabályok eredménye még nem ismert, de ezzel együtt is javasolja a korábbi szabályok fenntartását, azaz az 50-50 %-os költségsztási arányok, illetve az előző szezon átlagfogyasztásának megfelelő előlegfizetési szabályok megerősítését.

Kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, egyetértenek a javaslattal?
A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3544/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 2/2025. (05.30.) sz. határozatával, 3544/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta, hogy a fűtési hőmennyiség 50%-át az épületrészek fűtött légtérfogata arányában, a fennmaradó részét fogyasztásarányosan kell az épületrészek között felosztani.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 3/2025. (05.30.) sz. határozatával, 3544/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta, hogy a fűtésdíj előleg az előző fűtési szezon fogyasztása szerint kerüljön megállapításra.

5. napirendi pont: Udvari térburkolat felújítás: műszaki tartalom pontosítása, finanszírozási javaslatok megvitatása

Fazekas Róbert: A garázsok előtti gyeprácsos burkolat feljutásra szorul. A korábbi közgyűléseken többször felmerült a burkolat felújításának igénye. Mintegy 250-300 m² felületen indokolt a felújítás elvégzése. Az ajánlatkérésre felkért vállalkozók többsége nem vállalná a meglévő betonelemek kézi munkával elvégzett szintre emelését, új térkőburkolat elkészítését javasolták, melynek költsége 22.000 Ft/m². Kézi munkás felújítás költsége 28.000 Ft/m² lenne. A javasolt felújítást csak célbefizetéssel lehetne finanszírozni.

A tulajdonosok tanácskoznak. Vita alakul ki a felújítás szükségességéről, hogy azt miért a lakástulajdonosok fizessék, miközben elsődlegesen a garáztulajdonosok hasznát szolgálná. Végül javaslatként elhangzik, hogy a bejáratok környezetében, ahol a lakók is közlekednek készüljön el a beton gyeprács szintre emelése, maximum 1.000.000 Ft költség keretel.

Fazekas Róbert: Kérdezi a tulajdonosokat, egyetértenek a bejáratok előtti gyeprácsos burkolat felújításával, melynek költsége maximum 1.000.000 Ft.
A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3544/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 4/2025. (05.30.) sz. határozatával, 2396/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 860/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat és 288/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta a bejáratok előtti gyeprácsos burkolat felújítását, melynek költsége maximum 1.000.000 Ft.

6. napirendi pont: A 2025. évi költségvetés

Fazekas Róbert: A napirendhez készült írásbeli előterjesztést a meghívóhoz csatolva megkapták a tulajdonosok. Tételesen ismerteti a költségvetést. A költségvetés a gyeprács burkolat felújítás 1.000.000 Ft-os költségével egészül ki, a korábbi döntésnek megfelelően.

Az épület üzemeltetési költségei éves szinten több mint 1.000.000 Forinttal meghaladják a bevételeit, mely összeggel a társasház pénzügyi tartaléka csökken. A pénzügyi tartalékok további csökkenése csak a közös költség emelésével érhető el.

Javasolja 2025. június 1-től a lakásonként fizetendő közös költséget a jelenlegi 7.000 forintról 9.000 forintra emelni, a garázsok havi közös költségét 30 Ft/m²-ről 40 Ft/m²-re emelni.

A tulajdonosok tanácskoznak. Túlzónak tartják a közös költség emelést. Végül javaslat hangzik el, hogy most júniustól csak 1.000 forinttal, majd januártól további 1.000 forinttal kerüljön emelésre a közös költség.

Fazekas Róbert: Felhívja a figyelmet, hogy a javaslat elfogadása esetén várhatóan csak a felújítási alapból lesz finanszírozható a társasház! További kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják, hogy 2025. június 1-től a lakásonként fizetendő közös költség a jelenlegi 7.000 forintról 8.000 forintra, a garázsok havi közös költsége 30 Ft/m²-ről 35 Ft/m²-re emelkedjen, majd 2026. január 1-től a lakásonként fizetendő közös költség 9.000 forintra, a garázsok havi közös költsége 40 Ft/m²-re emelkedjen.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3544/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 5/2025. (05.30.) sz. határozatával, 3235/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 309/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett, ellenszavazat nélkül elfogadta, 2025. június 1-től a lakásonként fizetendő közös költség a jelenlegi 7.000 forintról 8.000 forintra, a garázsok havi közös költsége 30 Ft/m²-ről 35 Ft/m²-re emelkedjen, majd 2026. január 1-től a lakásonként fizetendő közös költség 9.000 forintra, a garázsok havi közös költsége 40 Ft/m²-re emelkedjen.

Kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják-e a 2025. évi költségvetést.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3544/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 6/2025. (05.30.) sz. határozatával, 3544/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta a 2025. évi költségvetést.

7. napirendi pont: Szervezeti-működési szabályzat módosítása: javaslatok megvitatása

Fazekas Róbert: A szervezeti-működési szabályzat több ponton elavult, vagy jogszabályellenes előírásokat tartalmaz. Javasolja az SZMSZ felülvizsgálatát, illetve módosítását elvégezni.

Tájékoztatja a közgyűlést, mely pontok módosítása lenne szükséges.

Felkéri a tulajdonosokat, tekintsék át az SZMSZ-t, és rögzítsék további módosítási javaslatukat.

A tulajdonosok tanácskoznak. Egyetértenek a módosítás szükségességével, és felkérlik a közös képviselőt, készítse elő a szervezeti-működési szabályzat módosítását!

8. napirendi pont: Számvizsgáló bizottsági tagok választása

Fazekas Róbert: Tájékoztatja a közgyűlést, hogy jelenleg a társasház nem rendelkezik működő Számvizsgáló bizottsággal. Kéri, hogy a tulajdonosok válasszanak maguk közül három főt számvizsgáló bizottsági tagnak.

A tulajdonosok tanácskoznak. Szükségesnek tartják a Számvizsgáló bizottság megválasztását. Senki sem vállalja a jelenlévők közül a megbízatást, így a soron következő közgyűlésen ismét napirendre kell venni a kérdést.

9. napirendi pont: Vegyes ügyek

A tulajdonosok részéről felmerült javaslatok, kérések:

- 7/A. lépcsőházban a postaládák alatti a falat javítani kell.
- A fűnyírási határokat tisztázni kell, hogy ne maradjon el terület.
- A 9/A. épületrészen leszakadt szigetelést vissza kell rögzíteni.

Fazekas Róbert levezető elnök felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. §-a szerint bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Ezt követően megköszönte a tulajdonosok megjelenését, aktív közreműködését és a közgyűlést 18.50 órakor lezárta.

A jegyzőkönyv 5 db számozott oldalt tartalmaz.

k.m.f



Fazekas Róbert
levezető elnök
jegyzőkönyvvezető



dr. Varga László
jegyzőkönyv hitelesítő



Kun Lajos
jegyzőkönyv hitelesítő