

KG7: 2009.05.11.

Jegyzőkönyv

a Budapest II., Bem József u. 12. sz. társasház 2009. május 11-i közgyűléséről

Helyszín: a ház előcsarnoka
Időpont: 2009. május 11., 18 óra

Részvevők a külön felvett jelenléti ív alapján:

Bucher Rezsőné (884/10 000 tulajdoni hányad),
Dobos Márta (692),
dr. Szabó Zoltán (884), a következők képviselőiben is:
Kiss Pálné (328),
dr. Oláh Gyula (702),
Ferkai Tamás (872),
Bodnár János (392)
Ügyvédi Irodák (310)
Lorán Beáta (693),
Kiss Gábor (872),
Németh Szilvia (707), képviseli Németh András,
Csegezi Andrásné (876),
Bodnár János (392)
Bőráru kereskedés (287), képviseli Kovách Péter,
Fogtechnikai laboratórium (290), képviseli Kovách Péter,
Ételbár (186) – II. kerületi Önkormányzat, képviseli Budép Kft., Fürst Gáborné.

Az Intézőbizottság elnöke, dr. Szabó Zoltán megnyitja a közgyűlést, és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes. Ezután megkezdődik a meghívóban meghirdetett témák tárgyalását.

1. Beszámoló a 2008. évi gazdálkodásról, beszámoló a pénzügyi mérlegről

A 2008. évben és 2009 elején elkészült a lift teljes felújítása, beleértve az új ellensúly áthelyezését és az utasfülke külső-belső felújítását is. A felújítást a társasház már régebben tervezte. Végül 2008. márc. 28-án a lift súlyos meghibásodása miatt az ÉMI elrendelte a lift azonnali leállítását. Ekkor azonnal el kellett kezdeni a lift teljes felújítását.

A társasház már a 2007.03.19-én megtartott közgyűlésén döntött a lift felújításáról és ennek fedezeteképpen határozatot hozott arról, 2007. április 1-től elkezdjük a lift felújítási alap képzését a közös költségek arányos, 14 hónapon keresztül vállalt megemelésével. Ez havi 156.389 Ft-ot jelent, ami a 14 hónapon keresztül 2.189.446 Ft-os felújítási alapot hozott létre. A 2008.07.08-án megtartott közgyűlése határozatot hozott egyfelől a „havária pályázat” II. ker. Önkormányzathoz való benyújtásáról, másfelől arról, hogy a felújítási alap növelése érdekében a havi 156.389 Ft-os hozzájárulásokat a tulajdonostársak folytatólagosan továbbra is megfizetik 2008.12.30-ig, azaz további 6 hónapon keresztül. Ez az eddigi alapot 938.334 Ft-al növelte meg, azaz a lift teljes felújítási alapja 3.127.780 Ft-ra növekedett.

A II. ker. Önkormányzatához benyújtott „havária pályázat” eredményeképpen 2008-ban 1.680 eFt, 2009-ben 1,900 eFt. támogatást kaptunk. A felújítási alap, a támogatások és egyéb megtakarítások fedezték a lift teljes felújításának kiadásait. A kiadások meghaladták a 7 millió forintot.

2008-ban az utcai gázvezeték felújítása során a Gázművek megállapította, hogy a ház gáz-fővezetéke a nyomáspróbát nem állta ki, ezért a gázszolgáltatást nem állította helyre addig, amíg a gáz-fővezetéket nem cseréltük le. Ezért soron kívül elvégeztettük a fővezeték teljes felújítását. A felújítás 900.000 Ft-ba került, amelyhez a II. ker. Önkormányzatnál vissza nem térítendő támogatást pályáztunk meg, ennek során 450.000 Ft. támogatást nyertünk el. A maradék részt közös költség megtakarításai nyújtották fedezetet.

Megtörtént az udvar rendezése, talajjavítása, füvezése, a téglakerítések borostyán futónövény telepítése, fűnyíró és ultrahangos kisállat-riasztó készülék beszerzése.

Míndezeket a ház korábbi megtakarításaiból a pályázatokon elért támogatásokkal és az időlegesen megemelt közös költséggel sikerült finanszírozni.

A ház pénzalapját 2008 elején csökkentette a váratlanul beérkezett mintegy 300.000 Ft-os víz-csatorna túlszámlázás, amelyet többszöri reklamálásunk és bizonyítási számításaink alapján 2009-ben sikerült visszaigényelnünk. A visszatérítés folyamatban van.

A ház 2008. évi bevételeiből a kiadásokat fedezni lehetett, sőt a végleges elszámolások és a még folyamatban levő felújítások után tartalék is marad, ami annak köszönhető, hogy az önkormányzati támogatások viszonylag későn érkeztek és három külön határozatban (2008.07.10-én: 593.451 Ft; 2008.09.03-án: 1.515.550 Ft; 2008.12.16-án 1.406.000 Ft. Az első határozat után a már egy éve több mint kétszeresére emelt közös költséget további félévre meghosszabbítottuk, mert nem gondoltuk, hogy további támogatásokat kapunk. Ennek következtében az összesen mintegy 3 éve tartó szigorú elő-takarékosságunk következtében a fejlesztésre összegyűjtött pénzből maradt, amit azonban nem osztottunk vissza, hanem további fejlesztésekre félretettük és befektettük

A beszámolót a közgyűlés egyhangúan elfogadta

2. A felújított felvonóval kapcsolatos tudnivalók

Annak ellenére, hogy a lift szerkezeti elemei újak, és mikroprocesszoros vezérlése van, nem valószínű, de előfordulhat, hogy a liftkabin az emeletek között megáll.

Ilyen esetben, amennyiben van mobil telefon a bennrekedt utasnál, hívhatja dr. Szabó Zoltán intéző bizottsági elnököt (M: 06-304-36-26-36). Ha nem tudja elérni, az utas a fülkében levő gombbal a szirénát működtetheti, amelyre a házban tartózkodó lakók felfigyelnek. A földszint – udvar lépcsőszakaszon telefonkészülék van, amelyen beszélgetni lehet az utassal. Aki hallja a szirénát, kérjük használja a telefont, a beszélés közben a telefon aljzatán levő gombot nyomva tartva hangja a fülkében hallható. Kérjük, nyugtassa meg a fülkében levőt és közölje, hogy az intézkedés folyamatban van. A beszélgetés a liftben rekedt és a külső beszélgetés úgy működik, mint egy normál telefonbeszélgetés. Ez után a kinn levő személy haladéktalanul értesítse telefonon az intézőbizottság elnökét, vagy valamelyik tagját, akik a bennszorultat kiszabadítják.

Néhány lakó kiképzést fog kapni arról, hogyan lehet a liftkabin a gépházból a kiszálláshoz valamely emeletre vinni.

3. Javaslat az SZMSZ-szel kapcsolatos szabályok meghozatalára

A „Társasházi Törvény” (2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról) a szervezeti-működési szabályzat hatáskörébe utalja „a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolását”.

A ház esetében ezek a díjak: a víz-csatornadíj, a takarítás és szemétszállítás.

A közgyűlés ezekről az alábbiak szerint határozott:

Víz-csatornadíj: a ház összfogyasztásából levonandó a mérővel ellátott tulajdonrészek fogyasztása, majd mind a nem lakott, mind a mérővel rendelkező tulajdonrészek után terhelendő havi 1 m³ (takarítási, udvaröntözési) átalányfogyasztás. A fennmaradó fogyasztás a lakott lakásokban lakók száma szerint osztandó fel.

Takarítás és szemétszállítás: a ház takarítási és szemétszállítási összköltségéből levonandó nem lakott tulajdonrészenként havi 500 Ft átalány, majd a fennmaradó költség a lakott tulajdonrészek között a tulajdoni hányad szerint osztandó fel.

A gázkémények ellenőrzésének díját a ház részére évente együttesen számlázzák, ezt a ház a gázkéményt működtető tulajdonrészek között felosztja, és közös költségükbe számítja be.

4. A 2009. évi gazdálkodás tervének ismertetése

A 2008. év jelentős kiadásai után jelenleg csak kisebb teendők vannak a ház fenntartásával kapcsolatban, ezek a következők:

- általános nagytakarítás, beleértve a lépcsőház lépcsőinek lesúrolását,
- a III. emeleti fogyasztásmérő-kamrában a gázszivárgás megszüntetése,
- a liftgépház és a pinceelőtér meszelése,
- a pince falainak javítása, meszelése
- a pince átszellőztető berendezés ismételt üzembe helyezése,
- a liftakna-falak és -ajtók törött üvegtábláinak cseréje,
- az előtér világítás egyik működtető gombjának javítása.

A ház 2009. január 1-gyel visszamenőlegesen visszatér a korábbi (2 évvel ezelőtti!) közös költség összegéhez, és ezt igyekeznek tartani, amíg lehet, a továbbiakban is.

A közeljövőben a tulajdonostársak megkapják az általuk fizetendő közös költségnek az újraszámolt, a mai napon megszavazott érvényes rendszer szerint számított összegét. Az pontosított közös költségeket 2009. július 1-től kell fizetni. Addig a már kiadott ideiglenes (csökkentett) közös költségek érvényesek.

Mivel a ház pénzügyeit jelenlegi intéző OTP Rt. egyre nagyobb költségeket számít fel, a ház célszerűnek tartja, hogy más bankhoz térjen át. Szóba került az Unicredit bank.

Az ismertetést a közgyűlés egyhangúan elfogadta.

5. Intéző bizottság

Kiss Gábor tulajdonostárs, aki 2008 decembere óta nem lakik a házban, így távol került a ház mindennapi ügyeitől, lemond intéző bizottsági tagságáról. A lemondást a közgyűlés sajnálattal elfogadta, megköszönve eddigi tevékenységét.

Dobos Márta tulajdonostárs elvállalja az intéző bizottsági tagságot mindaddig, amíg dr. Szabó Zoltán a bizottság elnöke. Dobos Mártát a közgyűlés intéző bizottsági tagnak egyhangúan megválasztotta.


6. A társasház rendjével kapcsolatos kérdések

A ház rendjének fenntartása, a közös költség kiszámíthatósága, a nem lakott tulajdonrészek kárveszélyének elhárítása stb. érdekében az idézett törvény 22. §-ának megfelelően a szervezeti-működési szabályzatba felvételre kerül az, hogy tulajdonostársak kötelesek az intézőbizottság elnökének írásos információt adni elérhetőségükről, a tulajdonukat érintő tulajdonosváltozásról, valamint a tulajdonukat bérlő, használó személyekről név szerint, jogcímükkel, elérhetőségükkel és a részükre kiadott belső kapu-kulcsok számával együtt, valamint ezeknek az adatoknak mindenkori változásáról. Erre minden tulajdonostárs jelen jegyzőkönyvvel együtt a megfelelő űrlapot megkapja.

A közgyűlés felhívja a ház lakóit arra, hogy ügyeljenek a ház és berendezései (falak, lift stb.) állapotának és tisztaságának megtartására, akadályozzák meg ezek rongálását, piszkítását.

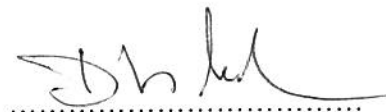
Felvette: Kiss Gábor
k.m.f.

Levezető elnök:


.....
dr. Szabó Zoltán

Hitelesítők:


.....


.....