

Közyűlési jegyzőkönyv

a 1116 Budapest, Fehérvári út 201-207. Társasház
2019. szeptember 25-én (szerda) 18:00 órakor megtartott
megismételt közgyűléséről

Helvszín: Hotel Ventura Étterem (1119 Budapest, Fehérvári út 179.), étterem

A meghívóban meghirdetett napirend:

1. Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása.
2. **Döntés** a 2019. szeptember 3.-i közgyűlésen terembérleti idő hiányában elmaradt 4.5. számú közgyűlési határozattervezet (az abban szereplő konkrét, még el nem fogadott 2019. évi felújítási munkák) és a 4.15-4.18., illetve 4.6 számú határozattervezetek (2020. évi költségvetés és formátuma) elfogadásáról.
3. **Döntés** a külön tulajdonokban található nyílászáró cserék közvetített szolgáltatásként a társasház általi lebonyolításáról és annak költségének társasház felé történő megfizetéséről **azon tulajdonosok** esetében, akik ezt kéri a társasháztól.

A közgyűlést Márcsev J. Zsolt közös képviselő nyitja meg. A jelenléti ív, valamint a meghatalmazások, és az írásos szavazások összesítése után megállapítja, hogy 17:30 órakor nem volt jelen a tulajdonosok 50%-a, ezért megismételt közgyűlés kerül megtartására.

A megismételt közgyűlést 18:00 órakor Márcsev J. Zsolt nyitja meg. A jelenléti ív és a meghatalmazások összesítése után megállapítja, hogy a megismételt közgyűlés megnyitásakor a képviselt tulajdoni hányad 3 468/10 000 (34,68%), mely alapján a közgyűlés minden napirendi pontban határozatképes.

1. napirendi pont

A közös képviselet részéről Marcsev Zsolt elmondja, hogy érkezett észrevétel, miszerint számítógép használatával gyorsíthatnánk a szavazást. A tapasztalatunk az, hogy a számítógép használata érdemben nem gyorsítja a szavazatok összeszámolását, mert mire a számítógépen kikeressük a nevet, addigra papíron is megvan és az elején összeadni lineárisan szintén gyors. Nem ez a fő probléma a számítógépes szavazással, hanem az, hogy nagyszámú meghatalmazások esetén 1 fő szavaz és arra is fel kellene készíteni a programot, hogy ilyenkor a meghatalmazásokat is kezelje, mert egyébként minden egyes meghatalmazót is ki kell keresni a névsorban. Ez papíron gyorsabb tud lenni, főleg, ahogy Dóra csinálja. Ahogy emlékezhetnek rá, az elején mi is számítógéppel csináltuk, de újra alkalmazhatjuk, ha ez a kérés. Elmondja továbbá, hogy az előző közgyűlésen - úgy, mint most is - már szavazás közben érkeztek tulajdonosok, nem egy esetben jelentős meghatalmazással. Ekkor a jegyzőkönyvvezető felírta az érkezett tulajdonosok tulajdoni hányadát, de a nevet nem. A jegyzőkönyv készítésekor kiderült, hogy valaki, aki megérkezett nem írta alá a jelenléti ívet, így a jegyzőkönyv a jogszabályoknak megfelelően a jelenléti íven is aláírt tulajdoni hányaddal lett kiadva, nem a hangfelvételen elhangzóval. Ez a tulajdoni hányad az Igen szavazatokat csökkentette, hiszen a NEM és Tartózkodás mindenesetben név szerinti volt, ugyanakkor ez minimális eltérés, a döntésekre semmilyen hatással nem volt, a fontos döntések így is $\frac{3}{4}$, illetve magasabb igen szavazattal kerültek elfogadásra.

Volt a hitelesítők részéről észrevétel és visszahallgatva a hangfelvételt, (bár elég nagy hangzavar volt és a jegyzőkönyvvezető közös képviselő is többször jelezte, hogy nem,) végül igazat adva a hitelesítőknek javítottuk a jegyzőkönyvet, konkrétan az utolsó határozat esetében a közgyűlés összehívásánál a kéthéten belül kiírja részt, 2 héten belül folytatja szövegre. Mindössze ennyi változtatás történt a kiadott határozat-kivonathoz képest, de a teljes jegyzőkönyv is elérhető az interneten.


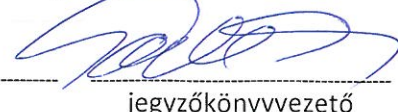
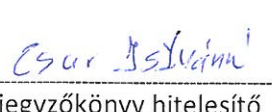
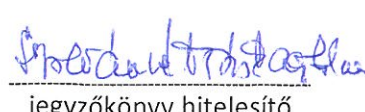
Jelenlévő tulajdoni hányad: 3 468/10 000 tulajdoni hányad

1./2019.09.25. sz. határozat: A közgyűlés levezető elnöknek Marcsev J. Zsoltot, jegyzőkönyvvezetőnek Gazdiczkó Anitát, a képviselet munkatársát választja meg.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
1./2019.09.25.:	2 850	0	618	igen	IGEN	82,17%

Tartózkodott: Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Sebő Gábor: 46 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

 levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

Az a vád ért bennünket most is, meg az előző közgyűlésen is, hogy nem szerveztük meg jól a közgyűlést. Valójában az előzőn és most is azzal megy el a közgyűlésen félóra-óra, hogy már a kezdési idő után érkeznek tulajdonosok, nem egy esetben jelentős meghatalmazással és azok adminisztrációja alatt áll a közgyűlés. A képviselet már többször kérte, érkezzenek időben, különösen akkor, amikor jelentős meghatalmazás is a kezükben van, vagy kérjék olyannak a meghatalmazást, aki képes megérkezni kezdet előtt. Ugyanakkor a teremérletti idők vége adott, így az időtartamot úgy lehetne csak növelni, hogy korábban kezdünk, de akkor még többen nem érnének ide, akár ki is a közös képviselő, ez nincs másként. Legtöbbször azzal ment el az idő, hogy többen azt kérdezték meg, amit nem sokkal előtte már más is megkérdezett, vagy éppen a műszaki ellenőr már elmondta a beszámolójában, de az ügy fontossága miatt mindenkinek lehetőséget akartunk adni a véleménye kifejtésére és/vagy kérdése feltevésére.

Tulajdonosi hozzászólás: Be van dugulva a város.

Levezető elnök: Én is egy szakértői konferenciáról jövök, ami még tart, de eljöttem előbb, hogy ideérjek.

Tulajdonosok érkeztek. Új tulajdoni hányad: 3 468/10 000 tulajdoni hányad

2./2019.09.25. sz. határozat: A jelenlévők hozzájárulnak, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készüljön azzal, hogy a jegyzőkönyv hitelesítői általi aláírását követően a hangfelvétel megsemmisítésre kerül.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
2./2019.09.25.:	2 850	0	618	igen	IGEN	82,17%

Tartózkodott: Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Sebő Gábor: 46 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

A levezető ezt követően megkérdezi a tartózkodókat, hogy a hozzászólásaik idejére kérik-e hangfelvétel leállítását, de a tulajdonosok azt nem kérték.

Tulajdonosi kérdésre a levezető elnök elmondja, az a baj, hogy most is érkeztek tulajdonosok jelentős meghatalmazással, tehát már jelen van, ha folytatnám a határozatok szavazásra bocsátását, azt Ők is hallják, tehát szavazhatnak benne, tehát amíg a jelenléti nem írta alá az összesen helyen, az adminisztráció, amíg tart, addig kénytelen vagyok megakasztani a közgyűlés tovább folytatását, hiszen nem zárhatom őket ki a szavazásból. Ez nem rajtunk múlik.

Új tulajdoni hányad: 4 001/10 000 tulajdoni hányad

Régen egyébként úgy szavaztak, hogy a lakások mérete szerinti kártyákkal és azokat számolták össze TH méretükkel felszorozva, nem pedig név szerint, ami jogellenes, hiszen nem lehet beazonosítani, hogy ki hogy szavazott. Lehet, hogy úgy gyorsabb, de nem szabályos. Egyesületnél, amennyiben így van az alapszabálya, akkor lehet. Társasháznál nem. Ezt követően megkérdezi, kik jelentkeznek hitelesítőnek.

Tulajdonosok érkeztek. Új tulajdoni hányad: 4 057/10 000 tulajdoni hányad

3./2019.09.25. sz. határozat: A közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztja Csur Istvánné tulajdonost.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
3./2019.09.25.:	3 429	628	0	igen	IGEN	84,52%

Nem szavazatot adott: Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Háy György: 56 th

A közgyűlési határozat elfogadásra került.


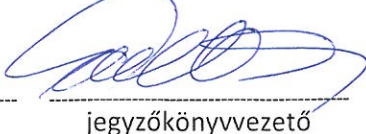
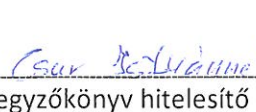
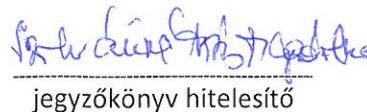
Képviselt tulajdoni hányad: 4 057/10 000 tulajdoni hányad

4./2019.09.25. sz. határozat: A közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztja Szilvásiné Mészáros Magdolna tulajdonost.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
4./2019.09.25.:	3 429	628	0	igen	IGEN	84,52%

Nem szavazatot adott: Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Háy György: 56 th

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

 levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

2. napirendi pont

Tulajdonosok érkeztek. Új képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

Kiss István jelzi, hogy úgy gondolja, ha új közgyűlés kerül kiírásra, akkor ugyanazon napirendi pontokkal, ugyanolyan részletesen megfogalmazva kell kiírni a közgyűlést, nem csak, ami a határozati javaslatban van.

Márcsev Zsolt levezetőelnök elmondja, hogy az előző közgyűlés konkrét határozatot hozott, abban konkrétan szerepel, hogy milyen napirendi ponttal (mely elmaradt határozattervezetekre, azok pontja szerint) legyen kiírva a közgyűlés. Őn hitelesítő volt és aláírták a jegyzőkönyvet, ezt nem kifogásolták.

Kiss István jelzi, hogy nem a határozattervezetről van szó, hanem arról, hogy akinek nincs itt az előző évi, vagy a két héttel ezelőtti anyaga, akkor igazából semmiben nem tud felkészülni, érdemi döntést hozni

Márcsev Zsolt levezetőelnök elmondja, hogy ez a korábbi képviseletek idejében könnyen eljátszható volt, mert a képviseletek leszámolták ennek költségét, azonban a jelenlegi képviselet díja ezt tartalmazza, vagyis nekünk 200 példányban újra lemásolni az előző közgyűlés anyagát, mert hátha azt valaki kidobta, az több, mint 40eFt-ba kerülne nekünk. Könnyen lehet a mi pénzünkkel játszózni, de ha egyszer kiküldünk egy anyagot és abban változás nincs, akkor azt nem kell újra kiküldeni, kivéve annak, aki azóta vált tulajdonossá és azt nem kapta meg. De konkrét határozattervezeteket változatlanul mostani meghívó is tartalmazza.

A levezető elnök megkérdezi, hogy van-e akinek nincs meg a korábbi meghívó.

Kiss István jelzi, hogy például neki, de joga van elhagyni. Annyi kellett volna, hogy kicsit összefoglalni, de ebben a meghívóban nincs semmi, ellenben van 3-4 oldal arról, hogy miért hülyeség az, amit Kapros Józsi javasolt.

Levezető elnök: az Interneten ezek is elérhetőek a jegyzőkönyvekkel együtt.

Beszéltünk ezekről már áprilisban, a júliusi megakasztott közgyűlésen és a szeptember 3.-i közgyűlésen is, így nem szeretném szaporítani a szót, átadom a teret a tulajdonosoknak, majd szavazásra bocsátom a benyújtott határozati javaslatokat.

Tulajdonosi hozzászólás: kimaradt határozati pont a meghívóból, például a 4.7. pont.

Márcsev Zsolt levezetőelnök elmondja, hogy a közgyűlés döntött a mai közgyűlésre mely elmaradt határozati javaslatok legyenek benyújtva. Az SzMSz-ről szóló határozati javaslat nem volt közöttük.

Tulajdonosi hozzászólás: Fel lehetne tenni most a kérdést, hogy tárgyaljuk, vagy sem.

Márcsev Zsolt levezető elnök: Nem lehet, mert nem napirendi pont.

A tulajdonos jelzi, szerinte nem kapott választ a kérdésére.

Márcsev Zsolt levezető elnök: Szerintem egészen konkrét választ kapott, konkrétan azt, hogy „mert így döntött az előző közgyűlés”, meg kell nézni a határozatokat.


Tulajdonosi hozzászólás: Menjünk már a napirendi pontok szerint, mindig ilyenekkel megy el az idő.


Tulajdonos kérdezi, hogy miért emelkedik a fizetendő közös költség.

Márcsev Zsolt levezetőelnök: A tulajdonosok 90%-nál csökken a közös költség, ott emelkedhet a szemétszállítási díj miatt, ahol 3, vagy több személy él, ott is csak minimális összeggel. A fizetendő közös költség albetétenként, név szerint is meg volt adva az előző közgyűlési meghívóban. Láthatják tehát pontosan, hogy a fizetendő közös költség nem, hogy nem nőtt, de csökkent, kivéve a 3 főnél többek által használt lakások esetében, ahol a szemétdíj miatt pár száz forinttal nőhetett.

A közös költségen belül a felújítási pénzekkel a Társasházi törvény szerint tételesen kell elszámolni. Ugyanakkor korábban a felújításra költött pénzt valójában Önök nem felújítási alapra fizették be, hanem fűtés és üzemeltetési költség címén, miközben soha nem költöttek ennyit fűtésre és üzemeltetésre, mint amit ilyen címszóval kellett befizetni, ellenben jóval többet költöttek felújításra, mint amit felújítási alap címén szedtek be. (jegyzőkönyvvezető kiegészítése: Korábbi SzvB, azon belül Kapros József pl. a 2015 évről szóló jelentésében maga is leírta, hogy többszörösét költi a társasház felújításra, mint amit ilyen jogcímen a tulajdonosok fizetnek, összeg is szerepel, mely szerint 6 MFt a felújítási célú befizetés és 20,5MFt, illetve 16,5 MFt volt a felújítási kiadás).


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő

Miközben a fűtés szabályok szerint közvetített szolgáltatás és a fűtés elszámolásának szabályait kormányrendelet tartalmazza. Ehelyett szabálytalanul járt el a ház, mert a fűtés címén fizetendő tulajdonosi előírások és a valós fűtési költségekről el kellett volna számolni és a különbség többletét vissza kellett volna fizetni a tulajdonosok részére. Ehelyett a társasház benyelte ezt a pénzt úgy, hogy a benyelésről sem hozott közgyűlési határozatot.

A költségvetés szerkezetének átalakításának másik oka azon kívül, hogy meg kellett felelni a vonatkozó előírásoknak, abból jól láthatóan, kimutathatóan kellett lennie, hogy valóságban mennyi a felújításra, illetve hiteltörlesztésre fordítható pénz, egyébként nem lettek volna hitelképesek.

Tulajdonosok többen sérelmezik, hogy nem itt tartunk a napirendi pontok sorrendje alapján, kérik, hogy a 4.5 határozati javaslatot tárgyalja a közgyűlés.

Tulajdonosi kérdés: Nekem nem jön ki a 2,2 Mft-os műszaki ellenőrzési költség.

Kiss István tulajdonosi hozzászólás: az a szigetelés műszaki ellenőrzési díja.

Márcsev Zsolt levezető elnök: Ez a műszaki ellenőr 1%-on vállalja munkát, ami kifejezetten jónak (alacsonynak) számít. Létezik dömping ár a magyar mérnök kamaránál, ami alá nem etikus lemenni, mert szankciót vonhat maga után, ha feljelentik az adott mérnököt. Ez többek között a szakma presztízsének és hitelének megtartását is célozza. Eddig általában az ellenőrzött munka 2,5%-át fizettek a műszaki ellenőrnek.

Kérdést feltevő tulajdonos: De nincs odaírva, hogy ez a szigetelés műszaki ellenőrzési díja.

Több tulajdonos sérelmezi, hogy megint nem sorban megyünk a határozati javaslatokon. Kérik, hogy sorban haladjunk. Vita alakul ki a tulajdonok között.

Márcsev Zsolt levezető elnök: Betettünk a költségvetésbe tartalék kereteket. A tulajdonosok közötti vita kapcsán elmondja, hogy a képviselet nem szeretne most a múlttal foglalkozni, előre szeretnének nézni. Így például nem megy bele, hogy mi volt a régi víz-, csatorna felújításnál, hogy a képviselet kihagyásával lett pótmunka megrendelve a volt SzVB által, közben már nem egyszer kellett garanciában visszahívni a vállalkozót, előre kellene nézni, nem a múlttal foglalkozni. Most a 4.5/A pontnál tartunk.

A közös képviselő megkérdezi, a 4.5/a határozati javaslattal kapcsolatban van e kérdés. Elmondja, hogy egyébként erre volt érvényes szerződés a régi vállalkozóval, amit ő nem csinált meg, így akár kötbérezni is lehetne. De a további munkát nem vállalta be, részben ár, részben lifteknél jelentkező nehézségek, részben problémás lakók miatt, akik például beelértek a friss aljzat kialakításba. De nem érdemes pereskedni, inkább keresett mást a képviselet.


Tulajdonosi kérdés: Van vállalkozó, aki még az idén eltudja végezni?

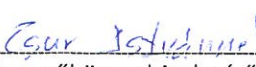
Márcsev Zsolt levezető elnök: Van, bár augusztus végig tartott fent időt, amit most már túlléptünk, így ha a határozatot elfogadják, akkor fogja tudni megnézni, hogy tudja e még idén vállalni, azt is elmondja, hogy vita tárgya volt a m² -el kapcsolatban. A fogadóórán a vállalkozó elmondta, hogy az egész tekercset számláz anyagban, ha úgy jön ki, hogy meg kell kezdenie egy tekercset, akkor azt is ki kell fizetnie, mert azt ő máshol már nagy valószínűséggel nem tudja felhasználni. Az anyagmennyiség ez alapján lett megadva. Ugyanakkor, ahogy áprilisban, majd júliusban is elmondtuk a közgyűlésen, valóban hibás volt az első m² adat, de azt is elmondtuk, a műszaki ellenőr feladata lesz a valós m²-ek felmérése és ellenőrzése. Tehát csak annyi kerülne kifizetésre, amennyit a műszaki ellenőr leigazol.

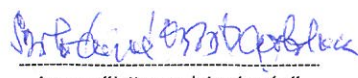
Ez viszont tételes elszámolású szerződést jelent, nem átalánydíjas szerződést, ami viszont kétirányú utca, vagyis akkor, ha kevesebb a felhasználás kevesebbet fizet a ház, ha viszont több, akkor többet.

Kapros József tulajdonos (572 tulajdoni hányad nevében): Itt van október, ennek a munkának a velejárója, viszont hogy aljzatot kell önteni, annak ki kell száradnia. Normális körülmények között ez megvan 1 nap alatt, most viszont napokig kellene szárítani. Novemberben ez nehézséget jelent a lakóknak. Úgy gondolom ez a munka idén már okafogyottá vált, normális ember idén már nem vág bele. A másik, hogy ez az árajánlat kifejezetten drága, az előző vállalkozó erre 1,7-1,8 Mft-ot vállalt, a mostani ehhez képest 2Mft-al drágább. Akikkel én eddig beszéltem senki nem vállalná idénre a munkát, de 2-2,5Mft körüli árakat mondtak erre a területre. Tehát a benyújtott javaslat durván 1,5 Mft-al drágább, mint amennyiért a konkurencia elvállalná. Már nyáron nem volt olyan burkoló, aki ezt az idén elvállalta volna.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő

Marcsev Zsolt levezető elnök: Megkérdezi, hogy mindenki elolvasta-e a meghívót.

Tulajdonosok: Igen.

Marcsev Zsolt levezető elnök: Szerepel benne egy rész. Már áprilisban, majd júliusban, majd szeptemberben is szerepeltek az árak a meghívóban. Pont a Kapros úr volt az, akik már több hónapja hangoztatta, hogy van „olcsóbb” ára a témában, de sem az árajánlatokat, sem az azt adó vállalkozók adatait kérésünk ellenére máig nem juttatta el részünkre. Ha Ő valóban úgy gondolja, hogy van olcsóbb árajánlat ugyanazon műszaki tartalomra, akkor vajon miért nem küldte meg azt, vagy a vállalkozó elérhetőségét a képviselő részére?

Kapros József tulajdonos: Nem azt mondtam, hogy volt olcsóbb árajánlat, hanem azt, hogy van olyan kivitelező, aki ezt olcsóbban csinálja, csak senki nem vállalta idénre.

Marcsev Zsolt levezető elnök: A fogadóórán azt mondtad van árajánlatod. De ha az árajánlatot nem is, akkor a vállalkozó elérhetőségét miért nem adtad meg máig a képviselőnek? Ez negyedik hótól ismert tétel, most szeptember van és még mindig nincs a kezemből sem a vállalkozó ára, sem az elérhetősége. Ha valóban van olcsóbb vállalkozó és Te valóban a társasház érdekét nézed, akkor ezt már rég közzé kellett volna, hogy tegyed, illetve eljuttatni képviselő részére. Még akkor is, ha azzal, hogy idén nem tudja, de jövőre igen. Már rég beterjesztettük volna, ha azonos műszaki tartalommal olcsóbb, még akkor is, ha jövőre tudná elvégezni, de olcsóbban.

Kapros József tulajdonos: Egyszerűen beírtam a Google-be és 3 embert felhívtam.

Erre több tulajdonos felhőrdült.

Marcsev Zsolt levezető elnök: A Google keresés és valós árajánlat és a valós műszaki tartalom, illetve minőség nem mindig egyezik meg, de hagyjuk is.

Kapros József tulajdonos: Az előző vállalkozót is így találta és jóval olcsóbb, mint a most javasolt, 6-8eFt/m² volt az ára, mostani 17eFt/m².

Marcsev Zsolt levezető elnök: Aki már nem vállalja, és aki szintén emelt árat még korábban is és az az ár, amit említ az 2014-2017 időszakra vonatkozó ár. Azóta már nem azok az árak vannak.

Kapros József tulajdonos: Ennyit nem nőtt az ár.

Marcsev Zsolt levezető elnök: Több ok miatt sem vállalja, sem az ár, sem a lakói viselkedés, sem a lifteknél lévő többletmunka miatt nem vállalja. De továbbra is azt mondom, hogy ha van olcsóbb kivitelező és ezt 6 hónapja tudod, akkor miért nem vagy hajlandó ezt a képviselőnek átadni, hogy tárgyaljunk vele. Máshol is csináltattunk PVC burkolást és lehet, hogy 200m²-et nem, de mondjuk 3 000m²-t már vállalt volna idén. De megrendelhettük volna jövő évre is, lekötve az időpontot.



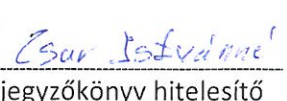

Továbbra sem értem, hogy ha valakinek fórumon, levélben leírva azt állítja, hogy van olcsóbb ára, de sem az árajánlatot, sem a vállalkozók elérhetőségét nem hajlandó leírni, azzal nem lehet érdemben tárgyalni, az fikció, de az is biztos, hogy nem a társasház érdeke ez a viselkedés. Nem csak a közös képviselővel szemben kell elvárásokat támasztani, hanem ha a közös képviselő kér valamit, akkor abban a tulajdonosnak is együtt kéne működni. Ráadásul (legalább is kifizetések és igazolások alapján) az előző vállalkozó is dolgozott novemberben. A most javasoltnál ez miért nem lehetséges, ha nála az volt? Több napon keresztül is tudja a bejutást biztosítani, mert felében készíti az aljzatot és padlókat rak le.

Kapros József tulajdonos: Elfogadom a válaszod, megértettem a válaszod.

Marcsev Zsolt levezető elnök: Az a javaslatom, hogy keretet fogadjanak el, azzal, hogy bárki hozhat árajánlatot szeptember 30-ig, akár jövő évi kivitelezéssel és az olcsóbbtól kell a munkát megrendelni.

Tulajdonosi kérdés: Akkor Önök miért a drágábbat javasolták? A június 3-i meghívóban (jegyzőkönyvvezető kiegészítése: 24. oldal) az önök feljérével ellátott meghívóban van egy januári 1 146 703 Ft-os ajánlat. Gondolom tévedésből hagyták ott.

Marcsev Zsolt: Nem véletlenül, és igen bent volt mind a kettő ajánlat, a most javasolt is (jegyzőkönyvvezető kiegészítése: ugyanazon jegyzőkönyv 21. oldal). A kettő árajánlat műszaki tartalma nem teljesen egyforma és a minőségük sem. Áprilisban pedig az alapterületek voltak hibásak, magasabb alapterületre szóltak az ajánlatok. A mostaniban pedig azért nincs már benne, mert már nem tudta idén vállalni és az árat sem tudta tartani a vállalkozó.

 levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

Mindezek mellett a 600eFt-tal drágább ár sokkal jobb minőséget tartalmaz. Nem titkoltuk el, mindkettő benne volt a meghívóban. Erre jó példa a mostani nyílászáró árajánlat. 3 ajánlat van, benne van az is akit eddig kért fel a társasház és nem ő a legolcsóbb, tudunk olcsóbbat is hozni (mert azt általában mindig lehet). De nem ugyan az a műszaki tartalom. A pincei ablakokat nem számolva ő ugyanis az egyike annak, aki nem 2, hanem 3 rétegű, jobb Uw értékkel rendelkező, azaz magasabb minőségű ablakot ajánlott ki. Egy régi közmondással élnek: Olcsó húsnak híg a leve. Van ennek egy ellentéte is: nem minden arany, ami fénylik.

Tehát az olcsó nem biztos, hogy megfelelő, a drága viszont nem biztos, hogy jobb is. Vagyis mindig a műszaki tartalmat is kell nézni, ezért kell ilyen nagy munkáknál már az előkészületekhez is szakértőt igénybe venni és ezért nem lehet egyes elemeket, vagy csak az árat kiragadni egy ajánlatból.

A beérkezett nyílászáró árajánlatok összesítője vállalkozói név nélkül a közgyűlés megkezdésekor kiosztásra került.

Nem értem a vitát. Azért nem értem, mert azt javasoltam, hogy ne vállalkozót, hanem keretet szabjunk meg műszaki ellenőrral és, ha valaki tud ideit, vagy jövő évi kivitelezéssel vállalkozót ajánlani, aki a megfelelő műszaki tartalommal olcsóbb, akkor azt bízzuk meg. Ezzel elkerülhető a jövő évi áremelkedés is. Innentől kezdve okafogyottá vált a vita.

Háy Zoltán: A 201-203 épületrészben elég jó még a PVC burkolat, a 205-207 az mástészta. A javaslatom az, hogy most úgy is pénzszűkében lesz a ház, inkább fordítsuk arra, hogy kevesebb hitelt vegyünk fel. Kapros József: Támogatom, hogy így tedd fel a javaslatot. De azt javaslom a lakóknak, hogy a jövő évi közgyűlésen térjünk erre vissza, ez nem létkérdés és akkor májusban, jobb időben el lehet végezni a munkát. Addig meg ez felhasználható a szigeteléshez, hogy jóval kevesebb hitelt keljen felvenni és jóval kevesebb legyen a törlesztő részlet.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Csak annyi lenne a kérdésem, hogy szerinted, ha létezik olcsóbb ajánlat, akkor az jövőre drágább lesz e?

Kapros József: Igen, néhány százezerrel.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Aki idén nem tud olcsóbb árajánlatot hozni, az jövőre sem?

Kapros József: Te is tudod, hogy ideit munkavégzésre már júniusban sem kaptam ajánlatot.

Tulajdonosi hozzászólás: van olyan rész földszinti rész a 203-ban, ami már balesetveszélyes.

Kapros József: Szavazzuk meg 205-207. felújítását, ezt támogatom.

Tulajdonosi hozzászólás: Legyen egységes, egyszerre kell elvégezni a két részt.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Felteszi a teljes földszintet egyben, az eredeti betervezés alapján, kiegészítve, hogy a tulajdonosok hozhatnak ajánlatot és, vagy vállalkozókat, illetve azzal, hogy amennyiben van olcsóbb ajánlat az ideit, vagy akár a jövő évre, akkor az olcsóbb ajánlatot adó vállalkozóval kell szerződést kötni, hiszen ideit szerződés még, ha a jövő évre is, pár százezerrel olcsóbb lehet, mintegy jövő évi szerződés és korábbi kivitelezést tenne lehetővé.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

a.) Melegburkolat (PVC) cseréje földszinten műszaki ellenőrral (keret: 3 731 000 Ft), azzal, hogy 2019.09.30-ig bármely Tulajdonos javasolhat vállalkozót, illetve hozhat árajánlatot és amennyiben azonos műszaki tartalommal ideit munkavégzéssel olcsóbb, vagy amennyiben nem tudja idén vállalni, de jövő évi munkavégzéssel is olcsóbban tudja vállalni a kivitelezést, a legolcsóbbal kössön szerződést a közös képviselővel.

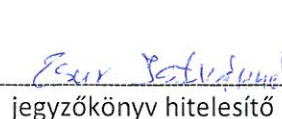
határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
5./2019.09.25.:	1 817	788	1 554	igen	NEM	43,68%

Nem szavazat: Budavári György 114th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572th., Hágy György: 56th., Halász Orsolya 46 th., Tartózkodott: Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th., Sándor András 114th., Nikowitz Géza 46 th., XI. kerületi Önkormányzat 926 th., Sebő Gábor 46 th., Merza József 68 th.

A közgyűlési határozat nem került elfogadásra.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő

Marcsev Zsolt levezető elnök: Most, hogy megvult a szavazás már elmondhatja hogy, nem érti, miért nem fogadták el úgy sem, hogy ha a tulajdonosok tudnak olcsóbb árajánlatot hozni idei, vagy jövő évi kivitelezésre. Ezzel garantálták, hogy ha létezne olcsóbb ajánlat, az is drágább lesz jövőre, mint idén.

Tulajdonosok között vita alakult ki a PVC cserével kapcsolatban.

Marcsev J. Zsolt, levezető elnök: Tekintettel, hogy a korábbi vitában megígérte, nem teheti meg, illetve korábbi szavát nem vonhatja vissza, ezért a korábban felvetett lehetőséget, miszerint csak 205-207 lépcsőházban végezzék el a munkát szavazásra bocsátja:

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

a.) Melegburkolat (PVC) cseréje 205-207 földszinten műszaki ellenőrrel, azzal, hogy 2019.09.30-ig bármely Tulajdonos javasolhat vállalkozót, illetve hozhat árajánlatot és amennyiben azonos műszaki tartalommal idei munkavégzéssel olcsóbb, vagy amennyiben nem tudja idén vállalni, de jövő évi munkavégzéssel is olcsóbban tudja vállalni a kivitelezést, a legolcsóbbal kössön szerződést a közös képviselő.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
6./2019.09.25.:	1 520	1 153	1 486	igen	NEM	36,54%

Igen szavazatot adott: Háy György 56 th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Fogas Nikolett 46 th., Budavári György a meghatalmazói nevében is: 114 th., Halász Orsolya 46 th., Erdélyi Árpád 46 th., Koncz Annamária 68 th., Horváth Csabáné a meghatalmazói nevében is: 114 th., Orosz Zoltán 46 th., Csur Istvánné a meghatalmazói nevében is: 412 th.,

Tartózkodott: Szederjesi Miklós 46 th., Joó Mária 46 th., Sándor András 114 th., XI. kerületi Önkormányzat 926 th., Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th.,

A közgyűlési határozat nem került elfogadásra.

Hay Zoltán a szavazás közben: Illene feltenni még egyszer a kérdést, hogy lakók értsék miről szavaznak.

Marcsev Zsolt, levezető elnök szavazás közben: Szerintem elég egyértelmű volt, ugyanaz volt a határozat, mint az előbb, csak most a teljes földszint helyett csak a 205-207 lépcsőházra vonatkozóan.

Tulajdonosi kérdés: ki fogja fizetni a különbséget, aki megakadályozta a földszint burkolását?

Marcsev Zsolt, levezetőelnök: inentől ez a tulajdonosok közös felelőssége.

Hay Zoltán: A lakók itt egy kicsit megvannak zavarodva, hogy melyik pontról szavaztak. Szavazás közben mondtam, hogy álljunk meg és tisztázzuk.

Marcsev Zsolt, Megálltunk és elmondtam, felolvastam a határozati szöveget. De megkérdezem a jelenlévőket:

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Van itt olyan, aki nem tudta, hogy az előbb a földszinti burkolás 2. feléről (205-207 lépcsőház) szavaztunk?

A kérdésre senki nem jelentkezett.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Akkor mégis mindenki értette. Folytassuk a következő felújítási tétellel.


Kiss István tulajdonos: Hány ablakról van szó?

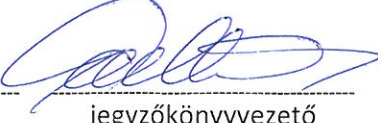
Marcsev Zsolt, levezető elnök: 25 db


Tulajdonosi kérdés: Hol van a költségvetésben a műszaki ellenőr díjazása?

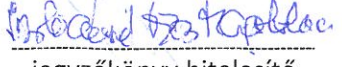
Marcsev Zsolt: A műszaki ellenőrzés a szigetelés kapcsán ~1%, ami nagyon jó ár, már majdnem dömping ár, korábban ennél sokkal drágábban alkalmazott ház műszaki ellenőrt, általában 2-2,5%-on. A általános céltartalék 300eFt felújítási céltartalék 637eFt és az előkészítés, tervezés 250 eFt, ami nem lesz, mert ezt beraktuk a szigetelés árába, így az egyéb munkák műszaki ellenőrzési díja ebbe belefér.

A levezetőelnök szavazásra bocsátja a 4.5./b. határozati javaslatot.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő

Szavazás közben a levezető elnök megkérdezi az önkormányzati képviselőt, hogy amennyiben az Önkormányzat nem szavazza meg a határozatot és így az nem kerülne elfogadásra, akkor az Önkormányzat mentesíti a társasházat az alól, hogy 2 évig nem indulhat újra a pályázaton, hiszen az Önkormányzat szavazatán is múlna, hogy azt a társasház nem használja fel a pályázati összeget? Az Önkormányzat képviselője telefonon egyeztet.

Kiss István tulajdonos: Elnézést, de 3 lehetősége van a tulajdonosoknak a szavazásnál, igen, nem és a tartózkodás. Ha azt mondom, hogy a tartózkodom és a nem szavazatokat ugyanoda teszem, akkor teljesen felesleges megkérdezni, hogy van-e tartózkodó, mert gyakorlatilag ugyanoda jutunk el.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Nem egészen.

Kiss István tulajdonos: Akkor mi a különbség?

Marcsev Zsolt, levezető elnök: A társasházi törvény elég egyértelmű ebben, akkor kerül egy határozat elfogadásra, ha a jelenlévő tulajdoni hányad többsége elfogadja, azaz igennel szavaz (*vannak minősített szavazások, ott nem a jelenlevőkhöz képest, hanem az összes tulajdoni hányadhoz képest kell számolni*). A nemmel szavazó támadhatja a közgyűlési határozatot kisebbség jogos érdeksérelmére hivatkozva.

Kiss István tulajdonos: Szerintem bárki támadhatja a közgyűlési határozatot?

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Nem, kúriai határozat van arról, hogy aki nem szavazott ellene, az nem támadhatja azt érebben a kisebbség jogos érdeksérelmére hivatkozva.

Az Önkormányzat szerint a tulajdonosoknak az Önkormányzat nélkül is el kellene tudni dönteni ezen kérdéseket. Az Önkormányzat nem szeretne a mérleg nyelve lenni. Ha Önök ezt nem tudják eldönteni, akkor magukra vessenek. Az Önkormányzatnál az osztályvezetővel megbeszéltük, hogy mely kérdésekben hogyan szavazunk és melyekben tartózkodunk.

Levezető elnök ismerteti más Önkormányzatok ilyen esetben történő gyakorlatát.

Az Önkormányzat képviselője telefonos egyeztetést követően úgy dönt, hogy ebben a kérdésben úgy szavaz, ahogy a többség.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

b.) A 3./2019.04.30. sz. határozattal már elfogadott pincei szennyvíz-, és esőcsatorna vezeték cseréje (keret: 4 805 000 Ft)

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
7./2019.09.25.:	2 971	354	834	igen	IGEN	71,43%

Nem szavazatot adott: Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th. Tartózkodott: Sándor András 114 th., Halász Orsolya 46 th., Nikowitz Géza 46 th., Háy György 56 th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került (Önkormányzat nélkül is, többségben az igen, de az Önkormányzat tartózkodása esetén már nem lenne elfogadva a határozat).

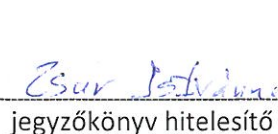
Kiss István tulajdonos: A műszaki tartalmával nem értek egyet, mert ennek a munkának sokkal kevesebből és sokkal kevesebb csővel elvégezhetőnek kellene lennie. Fogalmuk sincs arról, hogy hány csövet kell kicserélni és miért?

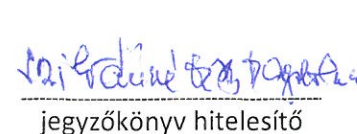
Marcsev Zsolt, levezető elnök: Pontosan fel lett mérve. Önök mondták, hogy pár csövet nem kéne kicserélni. Ezzel ellentétben a vállalkozó, (*aki úgy csinálta meg a függőleges szakaszt, hogy máig nem volt még garanciális igény a javításra, ellenben az előzővel, akinél már jó pár alkalommal volt garanciális igény*), hogy nem minden új cső felel meg (*új alatt azt értve, hogy nem 30-40 éves, hanem csak 3-5 éves*), mert az nem oda való, vagy kötésében nem csereszavatos. Ami jó, azt nem fogja kicserélni. De ezért kell a műszaki ellenőr, döntsön ő, nem én akarok a vitában dönteni, mert akkor úgylis én leszek egyesek szemében a bűnbak. Döntsön a felelős műszaki ellenőr. Ráadásul a műszaki tartalmat nem most kéne megtárgyalni, hiszen egyszer már elfogadták.

Háy Zoltán: Eddig rácsok voltak. Most rácsok, vagy biztonsági üveg lesz?


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Eddig mindig biztonsági üveggel lettek kicserélve a pincei ablakok, most is ezt szeretnénk. Ráadásul nagyon kicsi az ablak, ha valaki ki tudná vágni a biztonsági üveget, akkor is kérdés, hogy még egy gyerek is beférne-e.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

c.) Még hátralévő, elmaradt lépcsőházi és pincei ablakok cseréje (keret: 1 700 000 Ft), biztonsági üveggel.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
8./2019.09.25.:	4 113	0	46	igen	IGEN	98,89%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th. (új tulajdonos ezért tartózkodik)

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Tulajdonosi kérdés: Mindkét lépcsőháznál?

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Igen.

Tulajdonosi kérdés: Nem lehetne a másik oldalon, elől?

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Nem. Ott nagyon nagy a szintkülönbség. Ott lifttel, vagy kerengővel lehetne megoldani.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

d.) Akadálymentesítés (keret: 500 000 Ft)

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
9./2019.09.25.:	3 759	0	400	igen	IGEN	90,38%

Tartózkodott: Kiss István a meghatalmazó nevében is: 354 th., Nikowitz Géza 46 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

e.) Földszinti kukatárolók mosható burkolattal történő felújítása (keret: 500 000 Ft)

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
10./2019.09.25.:	4 113	0	46	igen	IGEN	98,89%


Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th. A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Több tulajdonosi bekiabálása: Nem festünk, hiszen nincs PVC burkolás.

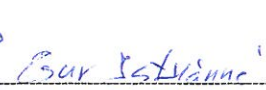
Tulajdonosi hozzászólás: Logikus sorrend a PVC burkolás után lenne, hiszen a PVC burkolás esetén a lábazat is cserére kerül, melynek bontásánál sérülhet a fal és így az új fest is, vagyis azt javítani kellene.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Valóban, a logikai sorrend alapján a festést a PVC burkolás után kellene elvégezni.

Tulajdonosi hozzászólás: 2017-ben volt egy határozat már a festésről, de szavazzunk.


levezető elnök


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

f.) Földszinti folyosók és hozzájuk tartozó szelfogó terület falainak festése (keret: 900 000 Ft)

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
11./2019.09.25.:	1 835	1 260	1 064	igen	NEM	44,12%

Nem szavazatot adott: Fogas Nikolett 46 th., Joó Mária 46 th., Somogyi Józsefné 46 th., Losó Andrásné 46 th., Kriesch Tamás a meghatalmazói nevében is: 228 th., Lucza Sándorné 46 th., Szilvásiné Mészáros Magdolna a meghatalmazói nevében is: 276 th., Horváth Csabáné a meghatalmazói nevében is: 114 th., Csúr Istvánné a meghatalmazói nevében is: 412 th.,

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Szederjesi Miklós 46 th., Budavári György 46 th., XI. Önkormányzat 926 th., A közgyűlési határozat elfogadásra nem került.

Kapros József: Mivel már elkezdődött a fűtési időszak, nem javasolja, mert ehhez le kell engedni a strangokat, ezért halasszuk el. Ez közel háromszor ennyibe kerülne. Ez az összeg kb. 5 radiátorra lenne elég, ráadásul jóval több radiátor van még hátra (tízen sok radiátor, 60-80 Ft/db), ami 1,5-2MFt.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Valóban, nem célszerű idén már cserélni, de egyébként is ez rettentő lassan térül meg, főleg szigetelés után.

Tulajdonosi kérdés érkezik a postaládák cseréje kapcsán:

Márcsev Zsolt, levezető elnök: A postaláda cserét a tulajdonok szavazták le. A képviselet azt javasolta, hogy sokkal esztétikusabb lenne, ha minden postaláda cserére kerülne és egységesek lennének.

A tulajdonosok jelentős része kéri, hogy a következő évi közgyűlésre kerüljön be a postaládák egységes cseréje a földszint PVC burkolással és festéssel együtt.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

g.) A még el nem végzett folyosói radiátorok átalakítása, felújítása (keret: 500 000 Ft)

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
12./2019.09.25.:	0	3 187	972	igen	NEM	0%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., XI. kerület Önkormányzat 926 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra nem került.

Kapros József: Ha azt elmondod, hogy százalékosan ez a társasházban valaha volt legalacsonyabb szakértői díj, akkor azt is mondjuk el, hogy ez az összeg az eddig kifizetett szakértői díjak kétszerese, sokkal több mint amit eddig kifizettünk. Ha elmondjuk százalékosan, mondjuk el összecszerően is.

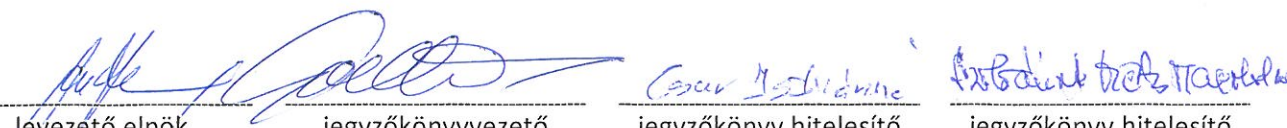
Márcsev Zsolt, levezető elnök: Örülök ennek, mert most bizonyítottad, hogy a százalékszámítás milyen érdekes eltérést jelenthet, ahogy az EPS és grafitos szigetelés kapcsán is fejtegetted ezt, csak ott pont fordítva köszön vissza. Ez a szakértői díj sokkal nagyobb munkára vonatkozik, sokkal több felelősséggel és a kijárási napok számában is több. Eddigi szakértők a munka volumenéhez viszonyítva és felelősséghez, valamint munkamennyiséghez nézve is sokkal drágábbak voltak százalékosan.

A szakértők is elmondták a leveleid kapcsán, hogy amiről te beszélsz az a képességben mért százalék, amiről meg én, illetve a szakértők, az a hatás százalékosan kifejezve. Nagy a különbség a kettő között és nem tévesztendő össze. Az energiamegtakarítás és Ft megtakarítás szempontjából a hatás a fontosabb.

Tulajdonosi kérdés: Mit jelent az eltakarás?

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Vannak olyan kivitelezési munkák, amit ha elvégeznek, akkor annak szakszerűsége már bontás nélkül nem ellenőrizhető.

Tulajdonosi kérdés: A szigetelés már el lett fogadva. Mi van akkor, ha most a műszaki ellenőrt nem fogadjuk el?


levezető elnök jegyzőkönyvvezető jegyzőkönyv hitelesítő jegyzőkönyv hitelesítő
~ 10 / 16 ~

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Akkor a képviselet kell, hogy átvegye a munkát, de semmiképpen nem javasoljuk, ez nem opció. Ekkora munka átvételéhez mindenképpen szükséges műszaki ellenőr alkalmazása.

Tulajdonosi javaslat: Legyen benne, hogy ez a szigetelésre vonatkozik.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.5. A közgyűlés a 2019. évi költségvetési tervben (II.D.3) szereplő felújítási munkák közül az alábbi, még el nem fogadott munkákat elvégzését hagyja jóvá azzal, hogy a munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása is szükséges:

h.) Szigetelési munkák műszaki ellenőrzése (keret: beruházás 1%-a, ~ 2,2MFt)

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
13./2019.09.25.:	3 703	0	456	igen	IGEN	89,03%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th., Háy György 56 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Az összes eddigi munkát ő készítette elő, így utólag érdekes lett volna, ha mégsem fogadták volna el, hiszen már eddig is sokat dolgozott.

Kiss István: Ez a vállalkozó kockázata.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Ez nem egészen így van, hiszen a közös képviselet az megrendelte, így annak a rész díja járna neki és erre az SZMSz is lehetőséget ad. A tulajdonosokra nézve pedig ez járt a kisebb kockázattal.

Háy Zoltán: Miért nem tették fel ezt a kérdés egyben, egy összegben a szigetelési munkákról szóló határozattal.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Nem volt itt a múltkori közgyűlésen. Egyszerűen nem jutott rá idő.

Háy Zoltán: Technikailag ki lehetett-e volna kerülni ezt a kérdést, ha egy határozatban teszik fel?

Marcsev Zsolt, levezető elnök: A határozati szöveget a bank adta meg, ahogy az neki kell, nem mi fogalmaztuk, mi meg nem akartunk abba belenyúlni.

Tulajdonosok jelzik, hogy haladni kéne.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Ismerteti a következő határozat lényegét és okait, főbb elemeit. Elmondja, hogy elfogadás esetén ezentúl ezt kell használni, és egyben ez alapján azon felújításra fordítandó pénzek, amit eddig nem ezen a címen fizettek be, de mégis felújításra lett fordítva, arra szigorúbb szabályok vonatkoznak majd, illetve látható a kiadás-bevétel költségnem párok révén az egyes költségnemek bevétel-kiadás arányai is, vagyis, hogy van-e elegendő fedezet az adott kiadásokra.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad

4.6. A közgyűlés az új költségvetési terv/beszámoló formátumát és tartalmi elemeit (a konkrét számok nélkül) elfogadja, egyben a régi formátum érvényességét visszavonja.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
14./2019.09.25.:	3 085	0	1 074	igen	IGEN	74,17%


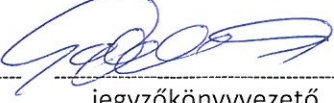
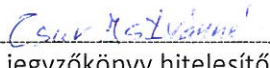
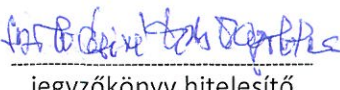
Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th., Háy György 56 th., Halász Orsolya 46 th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th.,

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Nem értem a tartózkodókat. Mi az ellenérvük?

Marcsev Zsolt, levezető elnök: A következő határozattervezetek a 2020-as költségvetésre vonatkoznak. A 2019-es évben még 8 hónapig a régi közös költséget (magas üzemeltetési és fűtési költségeket, alacsony felújítási alapot) fizették, majd szeptembertől 4 hónapig egy alacsony költséget, ami együtt fedezte a 2019-es éves kiadásokat az adott költségnemen belül. Azonban ez már nem igaz a 2020-as évre, ugyanis ott már egyforma 12 hónapra kivetett társasház felé fizetendő összegnek kell a 2020-as év egészére jelentkeznie, adott költségnem kiadását fedeznie. Tehát pl. a 4 hónapra meghatározott, és lecsökkentett 100 Ft/m²/hó üzemeltetési bevétel lenne elfogadva a 12 hónapra is, az nem fedezné az egész éves üzemeltetési kiadást.

Tulajdonosi javaslat: Javasolja, hogy csak 12 hónapra, 2019. december 31-ig, mivel 12 hónapot mondott.

 Levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Nem. Ez mindaddig érvényes, amíg egy közgyűlés másként nem dönt. Ha csak 12 db hónapra lenne érvényes, akkor decemberben, karácsony előtt közgyűlést kellene összehívni. A 12 hónap ebben az esetben csak egység. Az nem lehet, hogy 2021. január 1-től ne legyen érvényes fizetendő közös költség.

Kapros József: A 8/4 felosztás rendkívül félrevezető, nagyon megosztja a lakókat. Az első 8 hónapban 160 Ft közös költség + 96 Ft felújítási alap volt fizetve, ezt szeptemberben csak átváltoztatásra került, de összességében ugyanazt kellett fizetni.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Ezt mondtam.

Tulajdonosi közbe kiabálások.

Kapros József: Legyenek szívesek hagyni végigmondani. Most viszont nem ezt csináljuk, nem csak átváltoztatjuk, hanem emelünk. Az üzemeltetési és felújítási alap számait add össze, légy szíves Zsolt ezt a két számot add össze, ez most 2020-tól több, mint eddig (*Jegyzőkönyvvezető kiegészítése: 2019. 1-8 hónapban: 160+96=256Ft, 2020. 1-12 hónapban: 136+180=316Ft*).

Tulajdonosi közbe kiabálás, ne csak ezt a kettőt.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Ne csak kettőt, hanem mindet.

Kapros József: De én most 2 tételről beszélek, ezt a kettő számot add össze.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Na ez a lakók megtévesztése, itt jön be az, amikor én arról beszélek, hogyan lehet a tulajdonosokat félre vezetni. Még egyszer és nem akarok ezzel többet foglalkozni: Önöknek tulajdonosoknak a havonta fizetendő fix közös költségük összes tételét kell megnézniük, hogy hogyan változik. Nem lehet a közös költség tételeiből kényünk-rekedvünk-re kettő tételt kivenni, amit együtt nézve éppen emelkedik, hanem az összes fix tételt együtt (*Jegyzőkönyvvezető kiegészítése: üzemeltetési kgt. + Felújítási alap + Hőkötség*), egy egységben kell vizsgálni, (ezen felül van még a havi fix szemétszállítási díj /fő/hó és kettő fogyasztás alapú tétel a vízfelfűtési Ft/m³ és víz-, csatornadíj Ft/m³ értéke), (*Jegyzőkönyvvezető kiegészítése: 2019. 1-8 hónapban: 160+96+180=436, 2019. 9-12 hónap: 100+180 + 142= 422, 2020. 1-12 hónapban: 136+180 +99 =415*). Nézzék meg az előző közgyűlési meghívó azon táblázatát, ahol tulajdonosonként és albetétenként látható a havonta fixen fizetendő összeg, aszerint csökkent (kivéve ahol 3 fő, vagy több érintett a szemétszállításban).

Kapros József: De a költségnemek között átrendezünk.

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Pont ez a lényeg. A bevételi költségnemek összegét pontosan hozzáigazítottuk ugyanazon költségnem kiadásához, csak most 12 egyforma hónapra felosztva.

Kapros József: Mi történik azzal a megtakarítással, amit a szigeteléssel nyerünk? Átesszük üzemeltetésbe?

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Nem igazán. Korábban 180 Ft/m²/hó összeget kértetek fűtésre, ami baromira nem annyiba került, hanem jóval kevesebbe (és eközben te voltál a fűtő, aki ezt jól tudta), illetve 160 Ft/m²/hó összeget kértetek üzemeltetésre, ami szintén baromira nem annyiba került, hanem jóval kevesebbe. Most ezeket rendeztük, adtuk vissza és ezen felül van a tartalékkeretekkel együtt további 5,1 MFt megtakarítás még évente a költségvetésben. Ebből az éves tervezett pénzügyi eredmény közel 4,5 MFt/év (*növekedés*), miközben a költségvetésben belül a bevétel-kiadás egyenleget közel nullára terveztük, ahogyan azt kell egy költségvetésben.

Kapros József: Egyetlen dologban van igazad, hogy utólag a valós fűtési kiadás és a fizetendő fűtési költség közötti többletet vissza kellett volna fizetni a tulajdonosoknak, vagy a tulajdonosoknak kellett volna dönteni a felújítási alapba áthelyezésről, ami egyszer megtörtént.

Hosszas vita alakul ki fentiekről a tulajdonosok-tulajdonosok és tulajdonosok-közös képviselő között.

Kapros József: Nem értem miért most szavazunk a jövő évi költségvetésről

Marcsev Zsolt, levezető elnök: Azért, mert a hitelfelvételhez be kell tudni mutatni, hogy megvan a fedezet. Határozat közben Sebő Gábor úr felvetésre válaszol, bekerül a 2019. 1-8. és 2019. 8-12 havi mérték is.

Kiss István tulajdonos a szavazás megkezdése közben kéri jegyzőkönyvben venni, hogy Marcsev J. Zsolt, levezető elnök szavazás közben kijelentette, hogy 100 Ft/m²/hó üzemeltetési költség nem elég havonta a számlák kifizetésére.

 levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Ez így a valóság elferdítése lenne. Eddig 8 hónapon át fizettek 160 Ft/m²/hó összeget, majd 4 hónapon át csak 100 Ft/m²/hó összeget. Ennek a kettő összegnek együtt kellett a rá eső éves üzemeltetési kiadást fedezni. Ez nem egyenlő azzal az éves összeggel, mintha 12 hónapon át végig csak a 100 Ft/m²/hó összeget fizetnének. Az valóban nem fedezné a kiadásokat. Ezért kell egy közbeeső értékre, 136 Ft/m²/hó összege visszaemelni, amit, ha 12 hónapon át fizetnek, akkor az már valóban fedezi a rá eső éves kiadásokat. Erről beszéltünk az elmúlt félórán végig.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad.

4.15. A közgyűlés 2019.09.01-től az üzemeltetési költség fajlagos mértékét 160 Ft/m²/hó összegről 100 Ft/m²/hó összegre csökkentette, 2020.01.01.-től, de legkorábban a társasház hőszigetelési munkák átvételét követő 2. hónap 1-jétől az üzemeltetési költség fajlagos mértékét újabb döntésig felemeli 136 Ft/m²/hó összegre.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
15./2019.09.25.:	3 017	0	1 142	igen	IGEN	72,54%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th., Sándor András 114 th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Háy György 56 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: A következő határozatok is pont ugyan ezt tartalmazzák, csak más költségnemre.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad.

4.16. A közgyűlés 2019.09.01-től a fűtési átalánydíj mértékét 180 Ft/m²/hó összegről 142 Ft/m²/hó összegre csökkenté, majd 2020.01.01.-től, de legkorábban a társasház hőszigetelési munkák átvételét követő 2. hónap 1-jétől a fizetendő közös költségen belül a fűtési átalánydíj mértékét újabb döntésig 99 Ft/m²/hó összegben határozza meg.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
16./2019.09.25.:	3 645	0	514	igen	IGEN	87,64%

Tartózkodott: Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th., Nikowitz Géza 46 th., Sándor András 114 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Kapros József: Ez akkor is annyi marad, ha nem döntünk, mert az előző közgyűlésen már arról döntöttünk, hogy újabb döntésig megemeljük 180 Ft/m²/Hó összegre, így most okafogyottá vált.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Ebben igaza van Kapros József úrnak, de ha minden tételtől szavaztunk, akkor ezt az egy tételt miért ne erősítenénk meg.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad.

4.17. A közgyűlés 2019.09.01-től a felújítási alap mértékét 95 Ft/m²/hó összegről 180 Ft/m²/hó összegre emeli, majd 2020.01.01.-től, újabb döntésig változatlanul 180 Ft/m²/hó összegben határozza meg.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
17./2019.09.25.:	3 439	674	46	igen	IGEN	82,68%

Nem szavazatot adott: Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th., Háy György 56 th., Halász Orsolya 46 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Kapros József tulajdonos kérése, hogy a szavazást egészítse ki Márcsev J. Zsolt levezető elnök, azzal a kitéttel, hogy a közgyűlés a 2020. évi költségvetési tervet bármikor módosíthatja.

Márcsev Zsolt, levezető elnök: A törvény erejénél fogva is így van, de legyen.

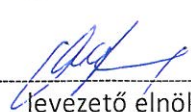

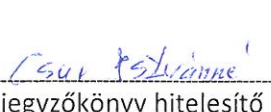
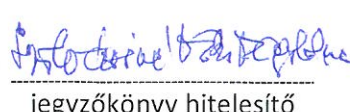
Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad.

4.18. A közgyűlés a beterjesztett 2020. évi költségvetési tervet, az elfogadott módosításokkal együtt újabb döntésig végszavazással elfogadja, és bármikor módosíthatja.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
18./2019.09.25.:	3 759	0	400	igen	IGEN	90,38%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Kiss István a meghatalmazói nevében is: 354 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

 levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

3. napirendi pont

Márcsev Zsolt, levezető elnök: Ismerteti a 3. napirendi pont okát és lényegét, illetve a kiosztott ablak árajánlat összehasonlító leírásról is beszél.

Kiss István: Tisztázzuk, hogy ez azokra vonatkozik, akik eddig nem akartak, vagy nem tudnak cserélni?
Márcsev Zsolt, levezető elnök: Igen.

Képviselt tulajdoni hányad: 4 159/10 000 tulajdoni hányad.

3.1. A társasház közgyűlése hozzájárul a külön tulajdonukban történő nyílászárók társasház általi (közvetített szolgáltatásként történő) lebonyolításához azon tulajdonosok esetében, akik a külön tulajdonukban a nyílászáró cserét még nem végezték el és írásban kérték a társasháztól a nyílászárók cseréjének a társasház szigetelésével együtt történő társasház általi lebonyolítását, egyben előre és időben befizették annak költségét, mint felújítási célbefizetés.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
19./2019.09.25.:	3 541	0	618	igen	IGEN	85,14%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

3.2. A társasház közgyűlése felújítási célbefizetést ír elő azon tulajdonosok esetében, akik a külön tulajdonukban a nyílászáró cserét még nem végezték el és egyben írásban kérték a társasháztól a nyílászárók cseréjének társasház általi elvégzését. Az egyösszegű felújítási alap célbefizetés összege a tulajdonos által a társasház által biztosított vállalkozók ajánlatai közül kiválasztott árajánlatban szereplő összeg. A befizetési határidő: legkésőbb a szigetelések megkezdésének napja.

határozat száma	igen	nem	tartózkodott	Érvényes	Elfogadva	igenek %-a
3.2./2019.09.25.:	3 541	0	618	igen	IGEN	85,14%

Tartózkodott: Nikowitz Géza 46 th., Kapros József a meghatalmazói nevében is: 572 th.

A közgyűlési határozat elfogadásra került.

Márcsev J. Zsolt levezető elnök felhívja a Tulajdonosok figyelmét, hogy aki rendel nyílászárót, 2019.09.30-ig jelezzen vissza, hogy melyik ablakos árajánlat mely ablakokra kéri.

Jegyzőkönyvvezető kiegészítése: Tekintettel a több, mint 3 órás hangfelvétel miatt a jegyzőkönyv elkészítése nem lesz meg csütörtökön, így a határidő október 3-ig meg lett hosszabbítva.

Továbbá tájékoztatja a Tulajdonosokat, hogy a felújítás várhatóan 2019. október 15 – 20 között megkezdődik, és várhatóan 2019. november 20-ra be is fejeződik.

Műszaki ellenőr elérhetősége:

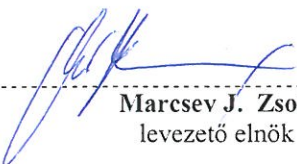
Semperger Gábor (Panel Tender Kft.), e-mail: semperger.gabor@paneltender.hu

A levezető elnök a közgyűlést 21:02 órakor berekeszti megköszönve a közgyűlés munkáját.


A 2003. évi CXXXIII. számú társasházi törvény 42.§ (1-2) alapján, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, 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.

Jelen közgyűlési jegyzőkönyvet elolvastuk és kijelentjük,
hogy az abban leírtak a közgyűlésen elhangzottaknak megfelel.


Kmf.



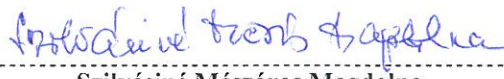
Marcsev J. Zsolt
levezető elnök



Gazdicskó Anita
jegyzőkönyvvezető



Csűr István
jegyzőkönyv hitelesítő

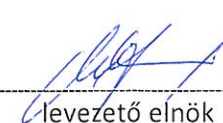

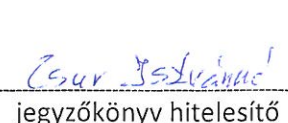
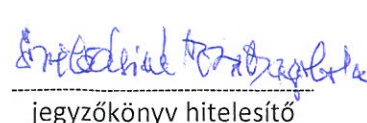


Szilvási Mészáros Magdolna
jegyzőkönyv hitelesítő

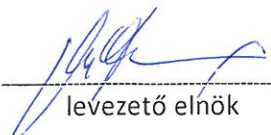
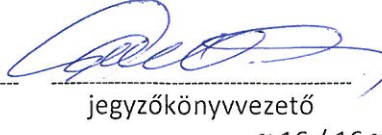
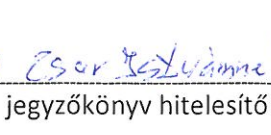
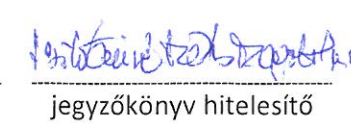
1. sz. melléklet
Elfogadott 2019. és 2020. évi költségvetési terv

tény)	Időszak (terv és Megnevezés)	2018. terv Ft-ban	2018. tény Ft-ban	2019. terv eFt-ra kerekítve	2020. terv eFt-ra kerekítve
I.) Források:		118 522 329 Ft	121 944 973 Ft	300 168 145 Ft	91 139 145 Ft
A.) Nyitó pénzkészletek:		46 108 529 Ft	46 108 529 Ft	65 847 145 Ft	22 452 145 Ft
1.) Üzemeltetési számla - 11600006-00000000-18647907		9 965 320 Ft	9 965 320 Ft	19 756 248 Ft	17 776 648 Ft
2.) Fundamenta lakástakarék: 88000019-48831370-01000003		2 132 909 Ft	2 132 909 Ft	3 399 497 Ft	4 675 497 Ft
3.) Fundamenta lakástakarék - csoportos - 3364954		34 010 300 Ft	34 010 300 Ft	42 691 400 Ft	- Ft
B.) Bevételek:		72 413 800 Ft	75 836 444 Ft	234 321 000 Ft	68 687 000 Ft
I.) Alaptevékenység		65 057 800 Ft	68 462 124 Ft	229 827 000 Ft	64 054 000 Ft
1.) Tulajdonosi befizetések [II.D.]		59 789 800 Ft	62 993 452 Ft	59 774 000 Ft	63 649 000 Ft
1. Üzemeltetési bevétel [II.D.1.]		16 886 000 Ft	18 105 126 Ft	16 885 000 Ft	16 402 000 Ft
2. Felújítási alap bevétel [II.D.3.]		10 855 000 Ft	9 514 853 Ft	14 875 000 Ft	21 710 000 Ft
3. Közvetített szolgáltatás (átfutó tételek) [II.D.2.]		32 048 800 Ft	33 734 160 Ft	31 085 000 Ft	25 537 000 Ft
a. Víz- csatornadíj [II.D.2.a.]		69 000 Ft	684 337 Ft	3 400 000 Ft	3 400 000 Ft
b. Hőköltés (fűtés és vízfemelegítés) [II.D.2.b.]		27 242 800 Ft	28 622 116 Ft	23 287 000 Ft	17 338 000 Ft
1. Vízfemelegítési díj:		5 532 800 Ft	5 573 456 Ft	5 398 000 Ft	5 398 000 Ft
2. Fűtési díj:		21 710 000 Ft	23 048 660 Ft	17 889 000 Ft	11 940 000 Ft
c. Hulladékszállítás [II.D.2.c.]		4 593 000 Ft	4 338 062 Ft	4 303 000 Ft	4 704 000 Ft
d. Csekk és banki KP befizetés költsége [II.D.2.d.]		144 000 Ft	59 250 Ft	95 000 Ft	95 000 Ft
e. Egyéb a külön tulajdonra áthárított [II.D.2.e.]		- Ft	30 395 Ft	- Ft	- Ft
4. Hátralékbehalatásból befolyt összeg		- Ft	1 639 313 Ft	- Ft	- Ft
5. Tulajdonosi túlfizetés (nem fog beérkezni)		- Ft	- Ft	3 071 000 Ft	- Ft
2.) Kapott támogatás		2 007 000 Ft	1 666 876 Ft	2 180 000 Ft	288 000 Ft
1. Központi költségvetésből		2 007 000 Ft	1 666 876 Ft	1 580 000 Ft	288 000 Ft
2. Helyi Önkormányzattól		- Ft	- Ft	600 000 Ft	- Ft
3.) Egyéb bevételek		3 261 000 Ft	3 801 796 Ft	167 873 000 Ft	117 000 Ft
1. Kapott kamat		861 000 Ft	1 086 742 Ft	1 172 000 Ft	117 000 Ft
a. Bankszámla kamat		1 000 Ft	1 730 Ft	2 000 Ft	2 000 Ft
b. Befektetési kamat		700 000 Ft	870 584 Ft	950 000 Ft	100 000 Ft
c. Állami támogatás kamata		160 000 Ft	214 428 Ft	220 000 Ft	15 000 Ft
2. Kártérítés (pl. biztosítói térítés, ítélet, végrehajtási ktg.)		- Ft	152 000 Ft	- Ft	- Ft
3. Szolgáltató által visszatérítés		2 400 000 Ft	2 563 054 Ft	- Ft	- Ft
a. Gázenergiadíj		2 400 000 Ft	2 400 000 Ft	- Ft	- Ft
a. Víz- csatornadíj		- Ft	163 054 Ft	- Ft	- Ft
4. Banki Hitel		- Ft	- Ft	166 701 000 Ft	- Ft
II.) Vállalkozó jellegű bevételek [II.E.]		7 356 000 Ft	7 374 320 Ft	4 494 000 Ft	4 633 000 Ft
Bérleti díjak		7 356 000 Ft	7 374 320 Ft	4 494 000 Ft	4 633 000 Ft

tény)	Időszak (terv és Megnevezés)	2018. terv Ft-ban	2018. tény Ft-ban	2019. terv eFt-ra kerekítve	2020. terv eFt-ra kerekítve
II.) Kiadások		67 732 600 Ft	56 097 828 Ft	277 716 000 Ft	64 211 000 Ft
3.) Felújítási alap kiadások [I.B.I.1.2.]		20 560 000 Ft	16 076 168 Ft	228 670 000 Ft	21 800 000 Ft
1. Felszálló víz és szennyvíz szagt. csere (203-205) 10 db		12 900 000 Ft	11 890 500 Ft	- Ft	- Ft
2. Melegburkolat csere (PVC)		1 500 000 Ft	- Ft	- Ft	- Ft
3. Pincei szennyvíz- és csatorna vezeték csere (pályázat)		- Ft	- Ft	4 805 000 Ft	- Ft
4. Lépcsőházi és pincei ablakok cseréje		300 000 Ft	297 331 Ft	1 700 000 Ft	- Ft
5. Tető szigetelés		2 810 000 Ft	2 809 286 Ft	- Ft	- Ft
6. Akadálymentesítés		- Ft	- Ft	500 000 Ft	- Ft
7. Egyéb műszaki ellenőri díj (tervezés helyett)		- Ft	- Ft	250 000 Ft	- Ft
8. Kukatárolók mosható burkolattal felújítása		- Ft	- Ft	500 000 Ft	- Ft
9. Festés (földszint)		1 050 000 Ft	- Ft	- Ft	- Ft
10. HMV és fűtés csövek tüzei területi részek szigetelése		350 000 Ft	275 950 Ft	- Ft	- Ft
11. Folyósó radiátorok átalakítása vagy felújítása		1 350 000 Ft	703 101 Ft	- Ft	- Ft
12. Szigetelés Műszaki ellenőri díja		300 000 Ft	100 000 Ft	2 200 000 Ft	- Ft
13. Hőszigetelés önrő (lejárt csoportos Fundamenta)		- Ft	- Ft	49 539 000 Ft	- Ft
14. Hőszigetelés (hitelből)		- Ft	- Ft	166 701 000 Ft	- Ft
15. Hőszigetelés felújítás törlesztő részlete		- Ft	- Ft	1 838 000 Ft	21 671 000 Ft
16. Felújítási céltartalék		- Ft	- Ft	637 000 Ft	129 000 Ft
4.) Rendes gazdálkodást meghaladó kiadás [I.B.I.1.6.]		- Ft	- Ft	- Ft	- Ft

 Levelező elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő

tény)	Időszak (terv és	2018.	2018.	2019.	2020.
	Megnevezés	terv	tény	terv	terv
		Ft-ban	Ft-ban	eFt-ra kerekítve	eFt-ra kerekítve
II.) Kiadások		67 732 600 Ft	56 097 828 Ft	277 716 000 Ft	64 211 000 Ft
C.) Előző év(ek)ről áthúzódó, vagy rendezetlen kötelezettségek		- Ft	- Ft	1 367 000 Ft	- Ft
1.	Felszálló víz és szennyvíz szamg csere garanciális visszatartás	- Ft	- Ft	895 000 Ft	- Ft
2.	Folyósói radiátorok átalakítása vagy felújítása	- Ft	- Ft	472 000 Ft	- Ft
D.) Közös költség kiadások		66 468 600 Ft	54 933 346 Ft	275 584 000 Ft	63 423 000 Ft
1. Üzemeltetési kiadások [I.B.I.1.1.]		17 852 600 Ft	14 576 181 Ft	16 184 000 Ft	16 243 000 Ft
a. Közütemi díjak		1 710 000 Ft	1 554 414 Ft	1 510 000 Ft	1 510 000 Ft
1.	Elektronos áram	1 400 000 Ft	1 236 304 Ft	1 200 000 Ft	1 200 000 Ft
2.	Közös víz- csatornadíj	310 000 Ft	318 110 Ft	310 000 Ft	310 000 Ft
b. Személyi jellegű kiadások		7 740 000 Ft	7 440 000 Ft	7 860 000 Ft	8 220 000 Ft
1.	Gondnokság	4 140 000 Ft	3 840 000 Ft	4 110 000 Ft	4 320 000 Ft
2.	Közös kéviselet	3 600 000 Ft	3 600 000 Ft	3 750 000 Ft	3 900 000 Ft
c. Fenntartás, üzemeltetés		3 437 600 Ft	2 774 641 Ft	3 245 000 Ft	3 294 000 Ft
1.	Épületbiztosítás	2 019 000 Ft	2 018 640 Ft	2 150 000 Ft	2 236 000 Ft
2.	Jogi költségek (ügyvéd. illeték. perkoltség. stb.)	100 000 Ft	- Ft	- Ft	- Ft
3.	Rovarirtás	200 000 Ft	- Ft	200 000 Ft	200 000 Ft
4.	Ügyviteli költségek:	638 600 Ft	517 259 Ft	605 000 Ft	568 000 Ft
a.	Bankszámla költség	500 000 Ft	414 864 Ft	420 000 Ft	460 000 Ft
b.	Befektetések költségei (pl. Fundamenta kez.ktg.)	48 600 Ft	48 600 Ft	48 600 Ft	1 800 Ft
c.	Késedelmi kamatok	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
d.	Posta és adminisztrációs költség	30 000 Ft	28 395 Ft	46 400 Ft	46 200 Ft
e.	Terembérlet	60 000 Ft	25 400 Ft	90 000 Ft	60 000 Ft
5.	Egyéb fenntartási költségek	480 000 Ft	238 742 Ft	290 000 Ft	290 000 Ft
a.	Sikosságmentesítés és anyaga	- Ft	- Ft	50 000 Ft	50 000 Ft
b.	Fenntartási és üzemeltetési tartalék	480 000 Ft	238 742 Ft	240 000 Ft	240 000 Ft
d. Karbantartás és hibaellátás, ellenőrzés		3 945 000 Ft	2 807 126 Ft	3 169 000 Ft	2 919 000 Ft
1.	Lift fenntartás	1 095 000 Ft	836 171 Ft	1 073 000 Ft	1 073 000 Ft
a.	Üzemeltetés. karbantartás.	995 000 Ft	821 116 Ft	973 000 Ft	973 000 Ft
b.	Eseti javítások	100 000 Ft	15 055 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
2.	Központi hőellátó rendszer karbantartása, javítása	2 350 000 Ft	1 775 931 Ft	1 500 000 Ft	1 400 000 Ft
a.	Kazán gyártói karbantartás (évi 2 alk.)	420 000 Ft	381 000 Ft	385 000 Ft	385 000 Ft
b.	Vízlagyító berendezés javítása	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
c.	Szivattyú javítás	180 000 Ft	297 473 Ft	242 000 Ft	242 000 Ft
d.	Egyéb (hőellátó rendszer karbantartás. javítás)	1 750 000 Ft	1 097 458 Ft	873 000 Ft	773 000 Ft
3.	Hibaellátás, javítás (szolgáltatás és anyag)	200 000 Ft	28 250 Ft	50 000 Ft	50 000 Ft
a.	Elektronos rendszerek, beléptető rendszer	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
b.	Víz- csatorna. illetve dugulás	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
c.	Gépészet	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
d.	Lakatos	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
e.	Szkipar (festés. burkolás. kömüves. tetőfedő)	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
f.	Egyéb karbantartási és hibaellátási anyag	200 000 Ft	28 250 Ft	50 000 Ft	50 000 Ft
4.	Tűz-, ÉV-, és szabványossági vizsgálatok, vagy.véd	300 000 Ft	166 774 Ft	346 000 Ft	196 000 Ft
a.	OTSZ szerinti rendszeres feladatok	200 000 Ft	96 774 Ft	126 000 Ft	126 000 Ft
b.	ÉV és szabványossági vizsgálatok	- Ft	- Ft	150 000 Ft	- Ft
c.	Olaj- és zsímentesítés (pl. szemétdobók)	100 000 Ft	70 000 Ft	70 000 Ft	70 000 Ft
d.	Kamera és beléptető rendszer	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
5.	Egyéb karbantartási és hibaellátás célartalék:	- Ft	- Ft	200 000 Ft	200 000 Ft
e.	Egyéb kiadás, szolgáltatások	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
f.	Tárgyieszköz beszerzés	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
g.	Általános és célartalék	1 020 000 Ft	- Ft	400 000 Ft	300 000 Ft
2.) Közvetített szolgáltatás [I.B.I.1.3.]		28 056 000 Ft	24 280 997 Ft	30 730 000 Ft	25 380 000 Ft
a.	Víz- csatornadíj	60 000 Ft	- Ft	3 400 000 Ft	3 400 000 Ft
b.	Hőkölség (fűtés és vízfemelegítés)	23 260 000 Ft	19 598 277 Ft	22 530 000 Ft	17 180 000 Ft
1.	Energiaköltségek:	22 180 000 Ft	18 416 983 Ft	21 296 000 Ft	15 916 000 Ft
a.	Gázszolgáltatás alapdíja	2 416 000 Ft	2 415 912 Ft	2 416 000 Ft	2 416 000 Ft
b.	Gázenergia díja	18 784 000 Ft	15 033 435 Ft	17 930 000 Ft	12 550 000 Ft
c.	Fűtési- és melegvíz rendszer áramdíja	980 000 Ft	967 636 Ft	950 000 Ft	950 000 Ft
2.	Üzemeltetési költségek:	1 080 000 Ft	1 181 294 Ft	1 234 000 Ft	1 264 000 Ft
a.	Fűtési rendszer üzemeltetése - fűtő	1 080 000 Ft	1 056 000 Ft	1 104 000 Ft	1 134 000 Ft
b.	Fűtési rendszer egyéb üzemeltetési költsége	- Ft	125 294 Ft	130 000 Ft	130 000 Ft
c.	Hulladékszállítás	4 592 000 Ft	4 591 152 Ft	4 700 000 Ft	4 700 000 Ft
d.	Csekkes befizetés banki KP befizetés költsége	144 000 Ft	91 568 Ft	95 000 Ft	95 000 Ft
e.	Egyéb a külön tulajdonra áthárított szolgáltatás	- Ft	- Ft	5 000 Ft	5 000 Ft

 levezető elnök
 jegyzőkönyvvezető
 jegyzőkönyv hitelesítő
 jegyzőkönyv hitelesítő