

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Budapest, II. ker. Jurányi u. 1 Községi ház
Időpont: 2025. május 09-én 17:00 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(10/57 tulajdonos).

A részközségi ülés határozatképtelen

Készült: Budapest, II. ker. Jurányi u. 1 Községi ház
Időpont: 2025. május 09-én 17:15 órakor.
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(22/57 tulajdonos).

A megismételt részközségi ülés határozatképes

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a részközségi ülést és megállapítja, hogy a részközségi ülés határozatképes, a jelen levők tulajdoni aránya (22/57 tulajdonos).

Egyik tulajdonos részéről felmerül, hogy nincsenek napirendi pontok. Levezető elnök elmondja, hogy a meghívó tartalmazta a napirendi pontokat és a határozati javaslatokat. Tulajdonos elmondja, hogy eddig nem ilyen formátumban érkezett a meghívó, megítélése szerint az úgy átláthatóbb volt.

1. Községi ülés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása:

A jelenlévő tulajdoni hányad 22 / 57 tulajdonos, a községi ülés határozatképes

1/2025.(05.09.) számú határozat: a községi ülés 22 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett 2025. május 9.-i részközségi ülés levezető elnöknek Vémann Szabolcsot, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Tamást, jegyzőkönyv-hitelesítőnek, Erdős Attila és Haibach – Pertorini Noémi tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

Javaslat érkezett egyéb témák megbeszéléséről, levezető elnök elmondja erre a költségvetési napirendi pont után van erre lehetőség.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A jelenlévő tulajdoni hányad 22 / 57 tulajdonos, a községi ülés határozatképes

2/2025.(05.09.) számú határozat: A községi ülés 21 igen, 0 nem, és 1 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat. Az utolsó napirendi pont után egyéb kérdésekben lehet hozzászólni.

3. 2024. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

Vémann Szabolcs tájékoztatta a jelenlévőket a 2024-es év kiadás számairól, illetve a Fundamenta LTP megkötéséről. Felsorolta a tartozók listáját. Az OTP Életjáradékkal kapcsolatban érkezett észrevétel. Rudas Andrásné kérte, hogy kerüljön jegyzőkönyvbe Füzeses tulajdonostárs garázstulajdona mert ott láthatóak hibák. Az E-házban Füzeses garázstulajdonos az OTP Életjáradék tulajdonában van tévesen, így a közösköltség befizetést növeli. Kérdésként merül fel, hogy Füzeses tulajdonostárs által a garázs után befizetésre kerülő közösköltség hova kerül könyvelésre?

Levezető elnök elmondta azt is Vízdíj elszámolás készült a tavalyi évről. Ezzel a költséggel el kell számolni minden esetben minden egyes évbe. Felújítási alapképzés 90 Ft. Ebből kerül elkülönítésre a lakáskassza is, illetve a többi része elhatárolásra kerül. Galkó tulajdonostárs elmondja, hogy nem tartja



szerencsésnek ezt, nem is érti miért kellett a tavalyi évben lakáskasszát kötni. Az a javaslata ne kerüljön ennek a finanszírozása a felújítási alapból. A gondnoki díjként könyvelt költség az a takarítási díj. Tulajdonosok kérik ennek átvezetését a takarítási naplófőkönyvi sorra. Ez a költség Benedek László takarítási díja, aki nyugdíjasként végzi a 3. Lh.-ban a takarítást Rácz úr egyéni vállalkozó az 1-2 lépcsőházban végzi a takarítást vállalkozóként. Kérés az volt, hogy a gondnoki tevékenység helyett a takarítás egy költségnek alatt fusson, ne legyen ketté bontva. Jávorszki Valéria a fenntartási közös költség megemlése miatt emelt szót. Szerinte a 60%-os emelés sok és egy olyan küldöttgyűlésen történt erről szavazás, amely nem volt határozatképes. Vémann Szabolcs elmondta, hogy a 2024-es központi költségvetés nem fedezte a kiadásokat. 2 milliós kiadás mellett 1,6 millió Ft-os bevétel volt. 2025. februárban kiigazító költségvetést kellett benyújtani. Rudas Andrásné szerint nem, volt jogos az emelés. Jávorszki Valéria szerint szabálytalan volt az akkori küldöttgyűlés. Rudas Andrásné szerint meg kell számolni a jelenlévők szavazatát minden esetben egy küldöttgyűlésen. Megkérdezte, hogy valós az-e, hogy szerződést módosított a Vemtek Kft. ügyvezetője? A Levezető Elnök elmondja, mint ahogy a küldött gyűlésen is elhangzott a tényleges albetétszám (lakás, iroda. üzlet) alapján történik a számlázás, ami az ajánlatban is szerepelt. dr. Angyal Pál felügyelő bizottsági tag elmondja azt vállalta, hogy működőképes szövetkezetet képviseljen. Többen nem ezt képviselik a küldöttek közül. Hauptman Irma a felügyelő bizottság elnöke elmondja az energiáját lopják a vezetéseknek a felügyelő bizottságnak. Minden esetben a felmerült kérdésekben írásban megküldte a válaszát a küldötteknek, ez a jelenlegi kérdésben is meg fog történni. Jávorszki Valéria kéri a Felügyelőbizottságot, hogy jobban képviseljék a szövetkezet érdekeit.

A tulajdonosok hosszan vitatkoznak a küldöttgyűlésekről, többször felmerül, hogy nem az a napirendi pont a részközgyűlésen térjen vissza a megbeszélés a meghirdetett napirendi pontokra.

A tulajdonosok a beszámoló naplófőkönyv rovatait kérdezik a képviselőtől Csenger Tamás elmondja a kertészettel kapcsolatos eseményeket. A tulajdonosok nehezményezik, hogy a szóbeli megállapodás ellenére, az eddig is meglévő kertész helyett egy másik vállalkozó lett megbízva. Ez drágább is volt, mint az előző. A képviselő hozzáteszi, hogy célszerű ilyen esetben egy szerződésben meghatározni kivel szeretne a ház dolgozni és hogy mennyiért.

A tulajdonosok nehezményezik, hogy a szomszéd ház (Erőd utca 6.) erkélyére a kertben lévő hársfáról belógó ágak eltávolítását a képviselő a szomszéd ház egyik lakójának (Varjasi Borbála) kérésére úgy rendelte meg, hogy a kertészek a szomszéd ház nevezett lakójának egyéni érdeke szerinti irányítása alatt dolgoztak. Így a munka legnagyobb része indokolatlan volt, és a túllógó ágak levágásán túli, még nagyobb pusztítást a ház lakóinak az észlelést követő kérése akadályozta meg, amit szerencsére a kertészek tiszteletben tartottak, tekintettel arra, hogy a költségek a tulajdonosokat terhelik.

Rudas Andrásné kérdést tett fel azzal kapcsolatban, hogy a pályázatukban vállalt az épület műszaki állapotát felmérő vizsgálat mikor történik meg?

Csenger Tamás válaszában elmondta, hogy megtörtént az épület szemrevételezése és annak alapján megállapította, hogy műszaki vonatkozásban sürgős intézkedést igénylő feladat jelenleg nincs. A lambéria fedéssel kapcsolatban kellett intézkedni el kellett távolítani. Illetve csőtöréssel kapcsolatban kellett intézkedni. A vízvezeték szerelő szakember vizsgálta meg az alapvezetékek állapotát és jelezte a víz nyomóvezetékek rossz állapotát, amivel foglalkozni kell.

Tulajdonos érkezett a részközgyűlésre, így 23 főre növekedett a létszám.

3/2025.(05.09.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés szavazat 21 igen, 0 szavazat nem, és 2 szavazat tartózkodás (Jávorszki Valéria, Mercsek Lászlóné) mellett, úgy dönt, hogy a 2024. évi beszámolót elfogadja. A vízdíj jóváírás mértéke 750,15 Ft/ nm lesz a vízőrával nem rendelkező tulajdonosok részére.

18:55-kor Váradi Jánosné távozott a részközgyűlésről, így 22 főre módosult a szavazati arány. 19:17-kor Mercsek Lászlóné távozott a részközgyűlésről, így 21 főre módosult a szavazati arány.

4. 2025. évi költségvetés. A közös költség mértékének meghatározása, határozathozatal.

Galkó Józsefné a felújítási alapból nem szabad a Fundamentát finanszírozni, teljesen külön kellene beszélni ennek a költségét. A tulajdonosok kérik, hogy a Fundamenta szerződéseket vizsgálja felül a

szövetkezeti vezetés és számszerűen mutassa ki, hogy mennyi veszteség éri az épületet egy felmondás esetén. Vémann Szabolcs elmondta, hogy alapból a szövetkezetnek 2 osztatlan közös tulajdonba tartozó iroda helyisége van. Az egyik a Varsányi Irén 26-34 számú 74 nm-es helyiség, amelynek bevételét a központi költségvetésbe kellene utalni. A tulajdonosok évtizedekkel ezelőtt alakították ki ezt az ingatlant, ami a tervek szerint a ház tulajdonába került volna, de végül (Galkó Józsefné szerint) a tulajdonosok lemondtak erről és szövetkezeti tulajdonba került. A ház alatti árkád beépítési költségét egy vállalkozás fizette annak fejében, hogy tulajdonrészt kap, ami meg is történt. Az akkori tulajdonosok a telekmegváltásért fizettek. Azt megelőzően gépkocsibeállók voltak az árkádos terület alatt. Ezért ennek bevétele a Varsányi Irén u. 26-34. tulajdonosai szerint ezt az épületet illeti. A küldöttgyűlésen az üzlethelyiség jogi helyzetét kell tisztázni. A jogvitát el kell rendezni, bizonyítva hivatalos dokumentumokkal.

A tulajdonosok ezt követően a fenttartási költség mértékét vitatják meg. A levezető elnök elmondta, hogy a felújítási alap a lakástakarékpénztár megtakarítást fedezi 1.800.000,- forint éves szinten, és különbözet pedig elhatárolásra kerül. A bérbeadás bevétel viszont az üzemeltetési kiadásokba lett beszámolva. A tulajdonosok kérik, hogy az is legyen elhatárolva, tehát legyen elkülönítve.

Levezető elnök elmondja ebben az esetben nem 150,- forint lenne négyzetméterenként a közös költség, hanem 251,- forint.

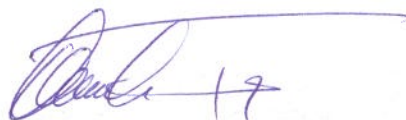
Levezető elnök elmondja, hogy a hiteles vízőrások részére betervezésre került a technikai vízdíj 300,- forint albetétenkénti mértékben. Az egyik tulajdonos (Ábrahám Péter) kifejti, hogy ennyi különbözet nem lehet hiszen az fél köbméter lakásonként, ami 12 hónapot figyelembe véve jelentős hozzájárulás a vízveszteség fedezésére. Levezető elnök javasolja akkor 100,- forint albetétenkénti összegre módosítani.

Haibach – Pertorini Noémi elmondta, hogy van egy gond a házba! Hajléktalan fekszik a bejárati ajtó előtt. Erre van egy megoldás, virágos láda vagy kaspó telepítése.

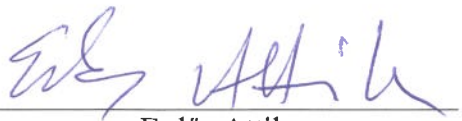
4/2025.(05.09.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés 16 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 5 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2025. évi költségvetést. 2025. júniustól a fenntartási költség (közös költség) mértéke a bérbeadás elhatárolásával 251 Ft/négyzetméter/hó, felújítási alap 90,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m2, nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m2, nem vízőrás fenntartási költség (közös költség) 40,- forint négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 100,- forint albetétenként / hónap a hiteles vízőrával rendelkezők részére. Szövetkezeti hozzájárulás mértéke 2025 júniustól: 279.490 Ft.



Vémann Szabolcs
levezető elnök



Csenger Tamás
jegyzőkönyvvezető



Erdős Attila
jegyzőkönyv hitelesítő



Haibach – Pertorini Noémi
jegyzőkönyv hitelesítő

