

Jegyzőkönyv

A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet (1039 Budapest, Gyűrű utca 15.)
 2022. április 4-én hétfőn 18 órára a Gyűrű utca 18-32 épület
Milton Friedman Egyetem
1039 Budapest, Kelta utca 2. tartandó
 összehívott, határozatképes részközgyűlésről.

Német Ferenc Szövetkezet elnöke

2022. április 4-én 18 órára összehívott

megismételt részközgyűlést 18 óra 05 perckor megnyitotta.

Megjelent 41 fő ebből 13 meghatalmazás.

Köszönti a megjelent tulajdonostársakat.

Üdvözli Vendégeinket

LÉTESZ-től dr. Vass Ferenc urat,

jogi képviselőnként dr. Vincze Tamás urat,

és a jegyzőkönyv készítőnként Spigelhalter Erikát

Elmondta a megismételt részközgyűlés összehívásának, okait:

A 2022-04-04-én 17óra 30 percre összehívott határozatképtelen részközgyűlés helyett megismételt részközgyűlést kell tartani. 2022-04-04-én 18.00 órakor. A megismételt részközgyűlés a megjelent tagok számától függetlenül határozatképes lesz.

Napirendi pontok

1. A részközgyűlés levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, a hitelesítők megválasztása.
2. Közősköltség felújítási alapjának emelése megtakarítás céljából 2022. áprilistól 18 hónapon keresztül 9950,-Ft/hó.
3. Közősköltség felújítási alapjának emelése megtakarítás céljából 2022. áprilistól 18 hónapon keresztül 7950,-Ft/hó.

Valamint elmondta, miként készül a jegyzőkönyv: „a megismételt részközgyűlésről hangfelvétel, amit elmentünk, meghallgatható, és jegyzőkönyv készül a határozati pontok eredményéről.”

1. napirendi pont

A részközgyűlés levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, a hitelesítők megválasztása

- Jegyzőkönyv vezetőnek jelölte az elnök Spigelhalter Erikát
- szavaztak:

Jegyzőkönyv vezetőnek megválasztották Spigelhalter Erikát

41 igennel, 0 nemmel, és 0 tartózkodással

- Levezető elnöknek jelölte az elnök dr. Vincze Tamást
- szavaztak:

Levezető elnöknek megválasztották dr. Vincze Tamást

41 igennel, 0 nemmel, és 0 tartózkodással

- Jegyzőkönyv hitelesítőnek az elnök felkért 2 tulajdonost.

Elsőnek jelentkezett:

Név: Balázs Gyuláné

Cím: Gyűrű u. 28. III/7.

- szavaztak:

Jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztották Balázs Gyulánét (Gyűrű u. 28. III/7.)

41 igennel, 0 nemmel, és 0 tartózkodással

Másodiknak jelentkezett

Név: Sziva Györgyné

Cím: Gyűrű u. 30. I/4.

- szavaztak:

Jegyzőkönyv-hitelesítőnek megválasztották Sziva Györgynét (Gyűrű u. 30. I/4.)

41 igennel, 0 nemmel, és 0 tartózkodással

dr. Vincze Tamás visszaadja a szót Német Ferencnek azzal, hogy a felújításról Ő ad tájékoztatást a megjelent tulajdonosoknak.

Német Ferenc megköszöni a szót. A felújítás tájékoztatása előtt elmondja, hogy úgy érzi a vezetőség, hogy a 2022. március 7.-i közgyűlésnek az volt célja, hogy a közgyűlést szétzillesszék és a vezetőség hitelképességét rontsák. Elmondja, hogy az utcai visszhangok is ezt erősítik meg, valamint a két tulajdonostól kapott levelek is.

Elmondja, hogy az egyik levelet Kollár úrtól kapta a vezetőség, mely levélre adott válaszukat felolvassa a jelen lévő tulajdonosoknak. Ebből a válaszlevélből tájékoztatást kapnak egyben ennek a felújításnak a lehetőségéről és milyenségéről is.

Német Ferenc tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat a felújításról.

Hozzászólások: Kérdések és válaszok, dr. Vincze Tamás levezető irányításával.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Az új tulajdonosoknál a lakás felújításakor megtörténtek ezeknek a cseréje, nekik miért kell fizetniük?

Német Ferenc: A cserék nem nagyon tudtak megtörténni, hiszen ehhez a lakásszövetkezet engedélye kell, valamint el kell záratni a strangon a vizet, melyet a szövetkezet végez. Ha esetleg mégis megcsinálta, akkor is be kell fizetnie, ekkor lép be az, hogy az az összeg megtakarításként meg fog maradni, amit a szellőző rendszereknél vagy a száraz tűzi vezetékek felújításánál fel fogunk használni.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Ha valakinél már volt csőtörés és ez meg lett már csinálva, - a vpls honlapján feltüntetett adatok szerint az összes strangnak kb 12-13 % már cserélve lett - ezek levonásra kerültek már a kalkulációból?

Német Ferenc: A kalkuláció az összesre készült, teljes bekerülés lett szétszétva, minden lakásnak egyforma összeg, így van a lényege a megtakarításnak.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Önök leírják, hogy 50.000,- Ft, vagy a legolcsóbb 41.000,- Ft egy csere, a 100 lakásos Füst Milán u. 1-ben és a Juhász Gyula u. 4-ben vannak egy strangos és két strangos lakások. Az egy strangosoknak akkor 100.000,- Ft-ba kerülne a csere, és Önök kérnek 176.000,- Ft-ot.

Német Ferenc: Egy dolgot kell tudatosítani. A csövek, amik a szerelvényfalak mögött vannak, azok közös tulajdon, az 956 tulajdonosé. A teljes csőhálózat a 956 tulajdonosé, ugyanúgy, mint a lift, vagy a tető. Ezek is 956 tulajdonosé.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Kaptak egy árajánlatot február vagy márciusban. Ebben a felújításban vannak műanyag és acél elemek. Ezeknek az ára év végére a mai viszonylatokban sokkal drágább lesz, nem beszélve a 10 %-os inflációról.

Német Ferenc: Ezért is számoltunk azzal, hogy ahol már megtörténtek a cserék, ott befizetett összegek egy tartalékalapot fognak képezni, és a drágulásnál lehet erre a tartalék összegre számolni.

Azt sem kell elfelejteni, hogy ahol történtek csőtörések és meg lettek csinálva, azokat az üzemeltetési közös költség karbantartási összegéből csináltuk meg, a 956 lakó költségéből.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Említette elnök úr, hogy a kárhányadunk magas és a biztosítást jelentősen akarták emelni. Miről mire nagyságrendileg? Mennyi lett volna az emelt díj?

Német Ferenc: Változó épületenként, ezért nem került sor magasabb díjemelésre. Ennek az épületnek 3.742.800,- Ft/év, ebből 2.509.445,- Ft fizetett ki a biztosító kárként. De például a Gyűrű utca 2-16 épületnél 3.742.800,- Ft/év díjból 3.644.918,- Ft-ot fizettek ki kárként. Az emelés olyan 80 %-os lehetett volna a biztosító részéről.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Ha 80 %-kal felemeli a biztosító az éves díjat, akkor egy háznak kb 7.000.000,- Ft-ra emelkedne az éves díja. Végzett a szövetkezet egy olyan becslést, számítást, hogy még mindig jobban megéri a 7.000.000,- Ft-ot kifizetni, mint a tulajdonosoktól beszédni 170.000,- Ft-ot?

Német Ferenc: Meg kell kérdezni azt a tulajdonost, akit kár ért. Volt régebben, akinek 3.000.000,- Ft-ot fizetett ki a biztosító, és messze nem közelítette meg ez az összeg az Őt ért kár értékét.

Én megkérdeném akkor azt, hogy egy ilyen esetben nem e a lakásszövetkezetet fogja hibáztatni ez a tulajdonos.

Fáber Dávid (Gyűrű u. 30.): Ha jelen közgyűlésen a tulajdonosok nem szavazzák meg ezt a felújítást, és én felelős tulajdonosként egyénileg szeretném megcsináltatni... mondta elnök úr, hogy a havi közös költségből 4.560,- Ft a havi megtakarítás, akkor nekem ezt jóváírják a havi közös költség összegéből?

Erre a kérdésre Vass Ferenc úr a LÉTÉSZ (Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetsége) elnöke kéri át a szót és Ő válaszol.

dr. Vass Ferenc (LÉTÉSZ elnöke): Köszönti a megjelent tulajdonosokat. Rövid tájékoztatást ad a covid helyzet miatti, és egyébkénti behajtások nehézségeiről.

Amit Ön felvetett. A következőkből kell kiindulni. Önöknél mindenki saját tulajdonú lakásban lakik. Az épület és a gépészet, a közös gépészet a lakásszövetkezet tulajdonában van. Tehát, ha én más tulajdonán szerelést, felújítást akarok végeztetni, akkor három feltételnek kell megfelelni. Engedélyt kell kérnem, hogy én azt megcsináltathassam, számlát kell benyújtani róla, hogy el is készült abban a minőségben, és a munkát át kell vetetnem.

De! Ez csak az én lakásom bekötési szintjét jelenti. Ha bárhol máshol még egy forintot el kell költenem, akkor az már ugyanúgy terhel engem is.

Amit Ön fölvetett a megtakarítás kérdéséről. Azon az épületen, ahol elkészültek ezek a munkák, ott világos, hogy nem kell újra elkészíteni. Kikalkuláljuk, megnézzük és annyit költünk rá amennyi. És itt jön a könyvelés, hogy kimutatják tételesen, hogy pl. a Gyűrű utcában – bocsánat, hogy nem mondok házsámokat – ennyit fizettetek be, ennyit használtunk fel, maradt ennyi, ez mire fog költődni. Tehát ez ellenőrizhető. A kalkuláció mindig egy kicsivel több. És itt jött be Önnek a nagyon jó ráérzése, hogy mennyit ér holnap reggel a forint, mennyi lesz az anyagköltség és ennek mindig követője a munkadíj.

Kérem, ez az előtakarékoság nem alaptalan. A biztosítók Budapesten 80 lakásszövetkezetnél megemelték a biztosítási díjat, még hozzá elég brutálisan, vagy pedig felmondják a kárhányad megnövekedésével kapcsolatosan. Ebbe három tétel van. A vízcsőtörések, üvegkár és a bejárati kapuknak a rongálása, szétszedése. Egy ilyen helyzetben mit lehet tenni? Az előtakarékoság annyit jelent, ha ez a döntés két hónappal ezelőtt megszületik, és ebből valami meg is valósul, akkor a mai számítások szerint gépészeti munkánál egy ilyen épületen 450-500.000,- Ft árkülönbözetet lehetett volna elérni.

Csukás Endre (Gyűrű u. 26.): Tegyük fel külön azt a kérdést, határozzon a közgyűlés külön pontban arról, hogy kéri-e a felújítást, vagy nem kéri.

Tóth Miklós (Gyűrű u. 32.): Ha történik egy csőtörés, akkor ilyenkor van e információja a szövetkezetnek, hogy mennyi víz folyik el?

dr. Vass Ferenc (LÉTÉSZ elnöke): képes 2.5 óra alatt 53 m²-es lakásban 21 cm-t emelkedjen az elfolyt víz egy ilyen csőtörésnél.

Koncsik Vilmos (Gyűrű u. 32.): Ha én ezt megcsináltatom magamnak saját zsebből, akkor mentesülök ez alól az összeg alól, amit Önök itt most megszavaznak?

Német Ferenc: Itt egy közös csőrendszerről van szó. Vass Ferenc úr a létész részéről már elmondta, hogy milyen feltételekkel csináltathatná meg egyénileg a tulajdonos. Önnek ugyanúgy meg kell fizetnie a megszavazott összeget.

Mocker Krisztina (Gyűrű u. 28.): Ha most ebben az évben összegyűjtünk, mondjuk 60.000,- Ft-ot, havi 10.000,- Ft-tal, akkor az még a fele költséget sem fedezi a felújítási alapba, még az anyag költséget sem fedezi. Akkor valószínűsíthetem, hogy erre hitelt fogunk felvenni.

Miért nem kezdjük először az energiatakarékos izzók cseréjével, amivel energiát takaríthat meg a szövetkezet, és ezt az ezzel megtakarított összeget el is lehetne különíteni a felújításra.

Valamint, ha ekkora közös költség kintlévősége van a szövetkezetnek, nem lesz elég tőke a felújítás megkezdésére sem.

Német Ferenc: Nem veszünk fel hitelt. A felújítás fokozatosan fog kezdődni. Lakásonként. Az anyagot nem egyszerre vesszük meg.

Baumann Péter (Gyűrű u. 20.): Az árajánlatokkal kapcsolatban nem mindegyik cég foglalkozik kivitelezéssel Ők majd fogadnak egy alvállalkozót. Tehát mindkét céget nekünk kell majd megfizetni.

Német Ferenc: A levélben, leírtuk melyik cég milyen összegű ajánlatot adott. Azok, akik nem gépezettel foglalkoznak, csak lebonyolítással és hoznak egy alvállalkozót, azok olcsóbbra árazták be a költséget. Kaptunk a Füst Milán u. 1-ből egy tulajdonostól két céget, hogy kérjünk azoktól is árajánlatot, gépezettel foglalkozó cégek voltak, itt is jóval magasabbról szóltak az ajánlatok. De tudni kell nem választottunk kivitelezőt, csak tájékoztató ajánlatokat kértünk.

Abelovszki László (Önkormányzat képviselőjében): Egyetértek a megtakarítással, de több problémát is látok. Az egész kommunikációs irányt nem látom. Önöknek arról kell a tulajdonosokat meggyőzniük szerintem, hogy javasoljuk, hogy 100,- Ft-os felújítási alapot képezzünk x hónap alatt, ez lakásonként ennyi, erre nagy szükség van, mert ilyen és ilyen munkákat kell elvégezni stb. De itt nem erről van szó, hanem sok minden másról. A mostani meghívóban is a hivatkozási alap az ezeknek a csöveknek a kicserélése, ilyen bekötő, olyan bekötő, azt sem tudjuk, hogy hány darab. Elhangzott itt, hogy nem mindegyiket kell megvalósítani, mert van, ahol ezt már megcsinálták. Na de mennyit csináltak meg? Azt azért tudhatná az összes tulajdonos, hogy ha 100,- Ft-ot befizetek, akkor ezekre a csövekre csak 50,- Ft-ot kell fordítani - előzetes becslés nyilván -, mert 50 cső vagy bekötő elem hiányzik, a másik 50-et meg használhatjuk akármilyen más munkára. De én itt ilyet nem látok ilyet konkrétan. Ha volt is ilyen, az kivétel volt az írásvetítőn. De azok így elhangzottak, azt én nem tudom nem tudom megjegyezni. Nem a vállalási díjról van szó egészében, hanem a részletekről, hogy az ennyi forint, az ennyi m³. Én úgy gondolom, hogy erről felelősség teljesen tudjon dönteni a közgyűlés, jobban elő kellene készíteni, hogy mindenki lássa. Én jobb előkészítést vártam volna el, mert én nem látom át ezt az egészet. Köszönöm szépen.

Német Ferenc: Az áraknak bekérésével beszabályoztunk egy lehetséges költséget. Az egy tudott dolog. Hogy mennyit költünk el? Konkrétum számokat akkor fogunk tudni mondani, amikor már látjuk azt, hogy van egy megtakarított összegünk, és a megtakarított összeghez tudunk hozzárendelni munkát. Most az a lényeg, hogy ezt a pénzt össze akarjuk-e gyűjteni és ezek a munkák elkészüljenek-e.

Indítsuk meg a szavazást és döntsünk erről a kérdésről. Köszönöm szépen.

dr. Vincze Tamás: Szavazzunk. Felolvasom a pontos határozati javaslatot:

2. napirendi pont

- a.) Közös költség felújítási alapjának emelése megtakarítás céljából 2022. áprilistól 18 hónapon keresztül 9950,-Ft/hó.

Szavazás előtt, megkérdezte, hogy változott-e a létszám

Megjelent: 42 fő ebből 13 meghatalmazás

- szavaztak:

25 igennel, 15 nemmel, és 2 tartózkodással a közgyűlés elfogadta.

Szavazzunk a 3. napirendi pontról:

3. napirendi pont

- b.) Közös költség felújítási alapjának emelése megtakarítás céljából 2022. áprilistól 18 hónapon keresztül 7950,-Ft/hó.


Szavazás előtt, megkérdezte, hogy változott-e a létszám

Megjelent: 41 fő ebből 13 meghatalmazás

- szavaztak:

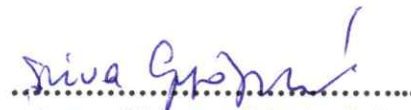
20 igennel, 19 nemmel, és 2 tartózkodással a közgyűlés elfogadta.

**A megismételt részközgyűlés bezárásra került:
20 óra 10 perckor**



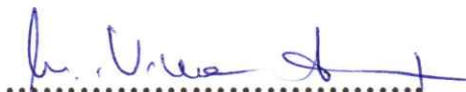
.....
jegyzőkönyv hitelesítő

Balázs Gyuláné



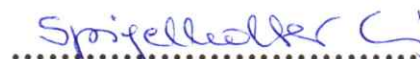
.....
jegyzőkönyv hitelesítő

Sziva Györgyné



.....
levezető elnök

dr Vincze Tamás



.....
jegyzőkönyvvezető

Spigelhalter Erika