

**Papnövelde u.2. Társasház**  
**Budapest, V. ker., Papnövelde u.2.**

## Tisztelt Tulajdonostársak!

2014. május 16. péntek délután 18 órára a Társasház elszámoló közgyűlését összehívom.

### A tanácskozás helye:

Arany Oroszlán Klub, a Társasház közösségi helyisége  
Budapest, V. ker. Papnövelde u.2. (34-es kapucsengő)

### Napirend:

1. A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása.
2. A közgyűlés napirendjének megszavazása.
3. Beszámoló a Társasház 2013. évi munkájáról, gazdálkodásáról.
4. A Társasház 2014. évi költségvetésének megbeszélése, elfogadása.
5. Javaslat a Társasház 2014. évi Önkormányzati, felújítási pályázatára.
6. További észrevételek, bejelentések.

A napirendi pontok fontosságára való tekintettel minden tulajdonos megjelenésére számítok. Aki személyesen nem tud részt venni a közgyűlésen, az meghatalmazottal képviseltesse magát.

Ha a közgyűlés határozatképtelen lenne, akkor megismételt közgyűlést hívok össze 2014. május 16-án 18 óra 30 perckor változatlan napirendi pontokkal és helyen. Felhívom a figyelmet, hogy a megismételt közgyűlés **a megjelentek számától és tulajdoni arányától függetlenül határozatképes.**

Ezt a közgyűlési meghívót minden tulajdonos megkapja e-mailben, a postaládájában, illetve elolvashatják a Társasház hirdetőtábláján, vagy a [www.papnovelde2.hu](http://www.papnovelde2.hu) weboldalon.

**Budapest, 2014. május 7.**



Jeney Attila

Tel.: +36/30/9-642-169

E-mail: [attila.jeney@gmail.com](mailto:attila.jeney@gmail.com)

## **M e g h a t a l m a z á s** **(Általános)**

Alulírott .....szám

alatti lakos meghatalmazom .....,

hogy a Papnövelde u. 2. Társasház közgyűlésein engem, mint tulajdonost képviseljen, az elfogadott napirendi pontokra vonatkozóan véleményt nyilvánítson, és a nevemben szavazzon.

A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2014. ....

meghatalmazó

A meghatalmazásban meghatározott feladatok ellátását elfogadom:

meghatalmazott

Előttünk, mint tanuk előtt:

1.) Név:.....  
(olvasható)

2.) Név:.....  
(olvasható)

Aláírás: .....

Aláírás: .....

Lakcím: .....

Lakcím: .....

## **M e g h a t a l m a z á s** **(Egy alkalomra)**

Alulírott .....szám

alatti lakos meghatalmazom .....,

hogy a Papnövelde u. 2. Társasház ..... - én tartott közgyűlésen engem, mint tulajdonost képviseljen, a meghirdetett napirendi pontokra vonatkozóan véleményt nyilvánítson, és a nevemben szavazzon.

Budapest, 2014. ....

meghatalmazó

A meghatalmazásban meghatározott feladatok ellátását elfogadom:

meghatalmazott

Előttünk, mint tanuk előtt:

1.) Név: .....  
(olvasható)

2.) Név: .....  
(olvasható)

Aláírás: .....

Aláírás: .....

Lakcím: .....

Lakcím: .....

## Beszámoló a 2013. évi gazdálkodásról

Nagyon szerettem volna, ha az elszámoló közgyűlésem ismertetni tudtam volna a tetőn végzett munkálatok végeredményeit. A kivitelezés a célegyenesben van, már csak apróságok vannak hátra. Amit elértünk jó is meg nem is, attól függ, hogy [a sárga vagy a fekete kalapot](#) teszem fel. Nagyon jó, hogy Veres Pálné u. 16. megemelt tűzfalától mind a 15 méteren belüli, mind a 15 méteren túli kémények ügye, hosszú vajúadás után rendeződni látszik (legalább is a sárga kalappal a fejünkön):

Minden, a tűzfaltól 15 méteren belüli albetét, összes aktív kéménye ki lett bélelve FuranFlex technológiával, ami maximálisan megfelel az elvárt tömörségnek, 20 éves garancia van rá, gyakorlatilag elnyűhetetlen. A műemléki okok miatt indokolt kitorkollás magasztást helyettesítő huzatfokozó ventilátorok helyett a FŐKÉTÜSZ-szel és a Műemlékvédelemmel egyeztetve a Veres Pálné 16. Kft. düse-ket szereltetett a kéményekre, melyek nem fogyasztanak áramot, nem zajosak, és nincs magas karbantartási költségük. Ez azt jelenti, hogy a FŐKÉTÜSZ által jelzett életveszély több mint két év után elhárult. Nem utolsó szempont, hogy a sokmillió költséget nem a társasházunk fizette.

A 15 méteren túli kéménytestek az indokolt mértékben vissza lettek bontva és újra lettek falazva. Két új fedlap került fel, a többit lecsiszolták a falfelületekkel együtt, és impregnálták a tartósság érdekében. Némi vitatkozás, alkudozás, felszólítások eredményeként (melyben dr. Simon Zsuzsának és dr. Szeéphalmi Istvánnak komoly szerepe volt) nem csak a 15 méteren túli, hanem az összes kéményseprő járda fa járófelületét eltávolították, és fém járófelülettel helyettesítették.

Azt reméljük, hogy ötévenkénti karbantartással (újra impregnálással) még hosszú ideig életben tarthatjuk a ház kéményeit. A régi járdák meghagyása jó ötlet volt, mert a manapság használatos technológiával ellentétben igen erősek, és nem terhelik az amúgy elég rossz állapotban levő cserepeket.

Persze az erőfeszítéseink ellenére sem sikerül minden úgy, ahogy szeretttük volna. (Most jön a fekete kalap.) Nem sikerült elérni, hogy a kéményseprő járdák tartóoszlopai alatt a faszerkezetet kezeljék, tartósítsák. Erre akkor kerül sor, ha a héjazatot, a cserepeket cseréljük. Van néhány hiba (repedések, hegesztési hibák, el nem végzett ledugózások, széttaposott kijárók, hiányzó létrák...) amelyeket nem sikerült kijavíttatni, ám miután nem fizettük ki a szerződésben vállalt, de el nem végzett munkát, maradt erre fedezet. Rendes felfordulás van a padláson, a takarítást meglehetősen mértéktartóan végezték el a kollégák. (E sorok írásakor még nem történt meg az átadás.)

Sajnos későn derült ki, hogy célszerű un. P1 nyomásfokozatú szerelvényekkel a kéményekhez csatlakoztatni a fűtőberendezéseket, hogy egy későbbi kazáncsere kevésbé legyen költséges. Ezt a kivitelező kéményenként 35 ezer forintért – maszekban – vállalta. A négy beépített készlet árát a közös képviselő a saját pénzéből fizette ki, sem az Önkormányzat, sem a többi

érintett tulajdonos eddig nem adta meg. (Az Önkormányzat ab start megmondta, hogy nem fog ezért fizetni.)

Az árkád ügyében annyit sikerült elérni, hogy a Városüzemeltető a grafitit a saját költségén eltávolíttatta, ezt követően néhány művész annak fejében, hogy a műveiket kiállíthatják, az árkád alatt, elvégezték a 340 m<sup>2</sup>-es felület tisztasági festését, illetve a rácsokat is rendbe tették. Na, nem estek túlzásba a minőség tekintetében, de még mindig jobb lett, mint volt. Az első kiállítás május 15-én nyílik, az Új Nemzeti Szalon Kulturális Egyesület rendezi.

A Budapest Bank Budapestért Alapítvány pályázatain kétszer indultunk, és mindkét esetben nyertünk, egyszer 250, egyszer 100 ezer forintot a pincében található barokk kemence bemutatására, egy bemutató tér kialakítására. A munka – miután a pályázott 1.1 Mft helyett csak 0.35 Mft áll a rendelkezésünkre – főként önkéntesek bevonásával halad, így anyagi terhet nem jelent a társasháznak. Abban reménykedünk, hogy a kulturális örökség megőrzésére, ápolására tett igyekezetünk elhallatszik az Önkormányzatig, és talán némi anyagi segítséget is kapunk tőlük.

Az épület homlokzata egyre tragikusabb állapotba kerül. Most már nem az árkád, hanem az épület kinézése miatt panaszkodnak a környéken lakók. Ez nem csak esztétikai szempontok miatt fontos, hanem azért is, mert csökken a lakások értéke. Nagyon fontos lenne a felújítás!

A külső homlokzaton túl továbbra is napirenden van a fedélszék és a tető héjazatának felújítása, és egyre többen panaszkodnak a belső homlokzat tisztasága miatt, lassan gondolkodnunk kell a vízvezeték rendszer cseréjéről.

Nagyon jó lenne, ha nagy sebességű, közös internettel rendelkezne a ház ahelyett, hogy szinte mindannyian fizetünk 4-7 ezer forintot havonta egy meglehetősen gyenge szolgáltatásért. Sajnos a UPC egy korábbi konfliktus miatt megszüntette a szolgáltatást, akkor hajlandók visszajönni, ha az itt élők legalább 50%-a az ő rendszerükre térne át. Ezzel a közös, szélessávú internet is megoldódna.

Az anyagi fedezetet a továbblépésre a 2.9 milliós közös költség tartozás megfizetése, az árkád tartós bérbeadása, pályázat vagy kölcsön felvétele jelenhetné.

A hatalmas közös költség hátralék miatt éppen annyi pénze van a Társasháznak, hogy fizetni tudjuk a kötelezettségeinket, de fejleszteni már nem tudunk. Valahol megértjük, hogy egyesek a nehéz körülményeik miatt nem tudják az adósságukat rendezni és igyekszünk türelmeseknek lenni velük szemben, ugyanakkor ez nem korrekt azokkal, akik mindeneelőtt a kötelezettségeiknek tesznek eleget. Érdemben pályázni csak magas (több milliós) önrész vállalása esetén igazán érdemes.

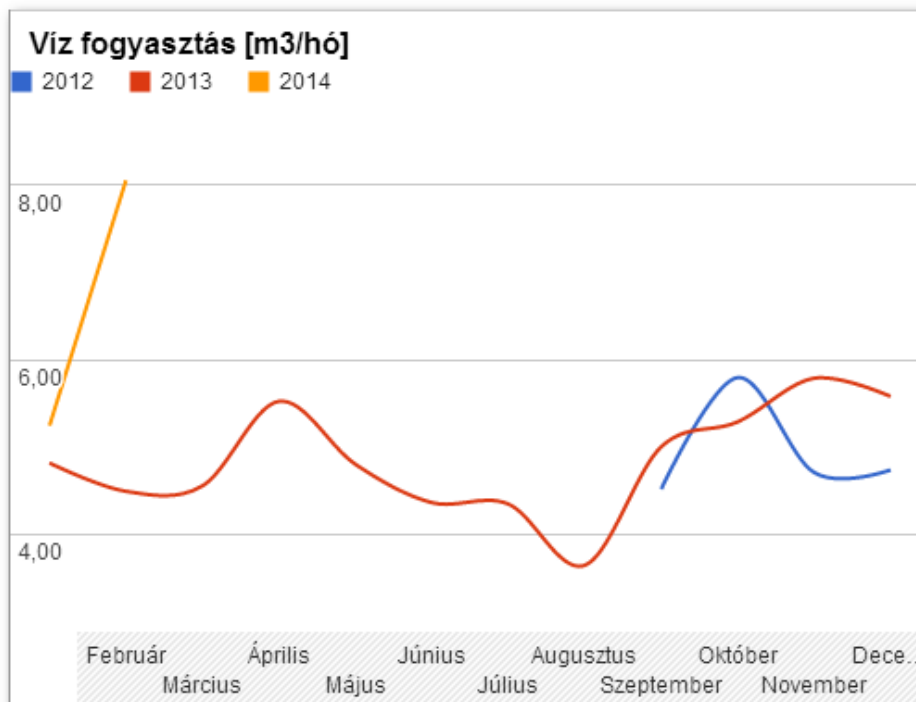
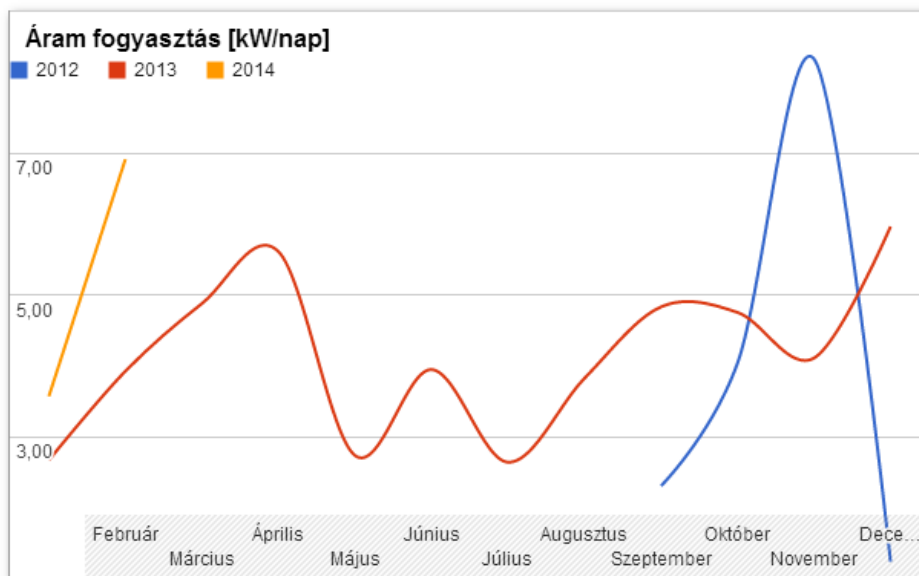
Folyamatosan szó van az árkád és a mögötte levő két albetét Vari-Coorddal közös hasznosításáról, ám a két helyiség igen rossz állapotban van, ami nagymértékben csökkenti a kiadás

lehetőségét. A Vari-Coord felajánlotta, hogy tartós bérletet fizet az árkádért, de érdemi lépés ez ügyben még nem született.

A kölcsön felvételét meg kellene gondolni a tulajdonosi közösségnek, ám ilyen fizetési fegyelem mellett elég kilátástalan a pontos törlesztés.

A közhangulat, a légkör a társasházban viszonylag jó, nincs peres ügy, kisebb konfliktusok főleg az éjszakai vircsaft és a figyelmetlen szemetelés miatt vannak. A szeméttárolók környéke néha minősíthetetlenül néz ki, rossz benyomást keltve az éppen belépőkben.

Az áram és vízfogyasztás 2013-ban a megelőző és következő év tekintetében különösebb változást nem mutat:



Rezsicsökkentés a Társasház gazdálkodását a kötelező, összesített kimutatások szerint nem különösen érinti, 2013-ban 73,800.- forintot jelentett. A részleteket a hirdetőtáblán, vagy [ide kattintva](#) találjuk a táblázat alább felsorolt fűlein:

- **Rezsi jelent** - havi jelentési kötelezettség, hogy a Földhivatal bejegyzése szerint melyik albetét tulajdonosa cég (ezek után nem jár csökkentés).
- **Rezsi 2013** – A 2013-as év összesített rezsicsökkentése.
- **Rezsi 2013 A** – Részletes analitika az előző ponthoz.
- **Rezsi 2014** – A 2014-es év összesített rezsicsökkentése.
- **Rezsi 2014 A** – Részletes analitika az előző ponthoz.

Felkérem az SZB-t, hogy a könyvelést és a beszámolót és a költségvetést ellenőrizze, és a közgyűlésen számoljon be a tapasztalatairól, a javasolt módosításokról.

<b>P2 Elszámolás: 2013. január 01-től december 31-ig</b>			
<b>Költségvetési tervezet: 2014.</b>			
<b>Nyitó egyenleg:</b>			
Megtakarítási számla:		0	0
Üzemeltetési számla:		131 801	131 801
Lakástakarék		2 221 321	2 221 321
Lekötött számla		410 174	410 174
Pénztár		62	62
<b>Összesen</b>		<b>0 2 763 358</b>	<b>2 763 358</b>
		2013	2013
		TERV	TÉNY
			2014
			TERV
<b>BEVÉTELEK</b>			
<b>Közös költség</b>		3 943 875	
2013 Közös költség vízóra nélkülieknek I.-IV. 1167 m2 x 4 hónap	1 377 000		
2013 Közös költség vízórásoknak I.-IV. 319 m2 x 4 hónap	251 000		
2013 Közös költség vízóra nélkülieknek V.-XII. 1167 m2 x 8 hó	2 754 000		
2013 Közös költség vízórásoknak V.-XII. 319 m2 x 8 hónap	503 000		
2014 Közös költség vízóra nélkülieknek I.-XII. 976 m2 x 12 hónap			3 630 720
2014 Közös költség vízórásoknak I.-XII. 512 m2 x 12 hónap			1 302 528
<b>Közös költség összesen:</b>	<b>4 885 000</b>	<b>3 943 875</b>	<b>4 933 248</b>
<b>Egyéb bevételek</b>			
Pályázati munka	600 000		500 000
BBB Alapítványi pályázat		250 000	100 000
Műszaki ellenőri támogatás	50 000		50 000
Csatorna térítés			
Bérleti díj	25 000		
Közös költség behajtás (dr. Szeéphalmi, Vari Coord)	300 000		500 000
Banki kamat	10 000	5 075	5 000
...			
LTP állami támogatás			
LTP kamat			
Kártérítés Generali	250 000	93 485	100 000

Árkád kiadás	1 055 000		300 000
...			
...			
...			
...			
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>2 290 000</b>	<b>348 560</b>	<b>1 555 000</b>
<b>Egyéb megtakarítások</b>			
Felújítási alap I.-IV. 1486 m2 x 15,-Ft x 4 hónap	89 000		
Felújítási alap V.-XII. 1486 m2 x 15,-Ft x 8 hónap	178 000		
Lakáskassza			
<b>Egyéb megtakarítások összesen</b>	<b>267 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>7 442 000</b>	<b>7 055 793</b>	<b>6 488 248</b>
<b>K I A D Á S O K</b>			
<b>Közüzemi díjak</b>			
Víz-csatorna	1 400 000	917 688	950 000
Áram	87 000	79 690	90 000
Kéményseprés és ellenőrzés	102 000	104 890	110 000
Szemétszállítás	413 000	525 691	550 000
<b>Közüzemi összesen</b>	<b>2 002 000</b>	<b>1 627 959</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Személyi jellegű kifizetések</b>			
Könyvelési díj	185 000	212 490	200 000
Előző évben fel nem vett könyvelési díj			
Közös képviselői díj + szakértői díj	600 000	550 000	600 000
Előző évben fel nem vett közös képviseleti díj		100 000	
...			
Takarítás	408 000	442 000	442 000
Tulajdoni lap + földhivatali illeték	25 000	6 600	15 000
Pályázat szervez., lebonyolítás, a bekerülési kts.2%-a			
Ügyvédi díj + közjegyző	129 000	26 360	30 000
Műszaki ellenőri díj saját megbízás	50 000		50 000
Egyéb jogi természetű kiadások			
Fizetési meghagyás, végrehajtás	50 000	23 135	30 000
<b>Személyi jellegű kifizetések összesen</b>	<b>1 447 000</b>	<b>1 360 585</b>	<b>1 367 000</b>
<b>Szakvélemények, tervek, engedélyek</b>			
Kéményseprő szakvélemények és műsz.ellenőrzés	20 000		10 000
Tűzoltó készülékek beszerzése + ellenőrzése	5 000	1 270	5 000
Tűz, érintés és villámvédelmi vizsgálat	130 000		130 000
Épületenergetikai tanúsítvány			
Hőkamerás vizsgálat			
Tető felújítás előkészítés (faanyagvédelmi, statikai szakvélemény...)	80 000		50 000
Épület modellezés pályázatokhoz	30 000		
Statikai szakvélemény		30 000	
Pályázati terv		20 320	
Szakértői díj		58 827	
Egyéb tanf.díj		2 000	6 000
Örökségvédelmi engedély		3 000	6 000
<b>Szakvélemények, tervek, engedélyek összesen</b>	<b>265 000</b>	<b>115 417</b>	<b>195 000</b>
<b>Felújítások</b>			
Tető felújítás			1 000 000
Vízvezeték rendszer teljes felújítás			
Kémény, kéményseprő járda felújítás pályázattal	1 800 000	2 221 320	300 000
Műszaki ellenőri díj pályázattal	50 000		50 000



...			
...			
...			
<b>Felújítások összesen</b>	<b>1 850 000</b>	<b>2 221 320</b>	<b>1 350 000</b>
<b>Karbantartási költségek</b>			
Bádogos munkák	30 000		40 000
Csőtörés	100 000	140 450	70 000
Vízvezeték szerelés	40 000		50 000
Kőműves munkák	60 000		
Kaputelefon javítás	20 000		
Üvegezés			
Tető javítás (cserép)	100 000		50 000
Festés mázolás			
Anyagköltség (pl. izzók)	20 000	1 794	10 000
Villanszerelés	60 000	9 000	15 000
Kapu, kapu behúzó javítás	25 000	51 372	30 000
Kulcsmásolás, zár javítás	2 000	2 200	2 000
Szeméttartály matricázás + kertészeti munka	15 000		
Postaláda zár mágnes		4 400	
Tartalék	100 000		100 000
Szakfolyóirat		7 110	5 000
Javítási anyag költség (kapcsoló, drót)		5 378	5 000
Kisgép		52 675	
...			
...			
...			
<b>Karbantartási költségek összesen</b>	<b>572 000</b>	<b>274 379</b>	<b>377 000</b>
<b>Egyéb rezi kiadások</b>			
Biztosítás	495 000	591 036	500 000
Bankköltség	70 000	88 174	85 000
Nyomtatvány, fénymásolás, postaköltség	25 000	21 113	20 000
Tisztasági szerek	10 000		10 000
Jégmentesítő útszóró só	13 000	5 030	5 000
Tartalék	100 000		100 000
LTP (plusz belépés)	320 000		
LTP számlavezetési díj	2 000	900	2 000
LTP számlanyitási díj		24 000	
Téves utalás		60 000	
...			
<b>Egyéb rezi kiadások összesen</b>	<b>1 035 000</b>	<b>790 253</b>	<b>722 000</b>
<b>KIADÁSOK MIND ÖSSZESEN</b>	<b>7 171 000</b>	<b>6 389 913</b>	<b>5 711 000</b>
<b>EGYENLEG (MEGTAKARÍTÁS) ÖSSZESEN *</b>	<b>271 000</b>	<b>665 880</b>	<b>777 248</b>
<b>Tájékoztató adatok:</b>			
<b>Közös költség hátralék</b>	<b>2 911 655</b>		
Közös költség túlfizetés	92 482		

Úgy gondolom, hogy a közös költséget nem kellene változtatni, fontosabb lenne a hátraléokra koncentrálni. Eszerint 2014-ben a közös költségek az alábbiak szerint alakulnának:

Hrsz.:	Cím/	Tul.hányad	m2	Kktg/m2	Tulajdonos neve:	Közös ktg.
24013/A	csengő	1/10.000				számított
1	Fsz1/33	450	67	310	Dr. Szeéphalmi István	20 770
2	Fsz2/12	222	33	310	Neubrand Judit, Trencinova Dasa	10 230
3	Fsz3/nincs	188	28	310	Önko. Vagyongazd.	8 680
4	Fsz4/11	215	32	310	Takács József	9 920
5	Fsz5/24	235	35	310	Váradai Viktória	10 850
6	FszÜ/-	174	26	310	Önko. Vagyongazd.	8 060
7	FszÜ/-	249	37	310	Vari-Coord Kft.	11 470
8	FszÜ/-	181	27	310	Vari-Coord Kft.	8 370
9	FszÜ/-	87	13	310	Cana és Társa Kft. Huszárné Molnár Rózsa	4 030
10	FszÜ/-	208	31	310	Vari-Coord Kft.	9 610
11	I.9/13	464	69	212	Farsang Zsófia VO	14 628
12	I.10/14	242	36	310	Gádor Zsuzsanna (János)	11 160
13	I.11/15	404	75	212	Dr. Kiss László VO	15 900
14	I.12/16	350	37	310	Szabadhegyi Viktor	11 470
15	I.13/17	578	86	212	Abraham Divon VO	18 232
16	I.14A/29	276	41	212	Petheő Ádám VO	8 692
17	I.14/31	591	88	212	Szilágyiné Tollner Ágnes VO	18 656
18	I.15/18	282	42	310	Dányi Béláné	13 020
19	I.8/30	511	76	310	Vásárhelyi Katalin, Stephane Marret	23 560
20	II.17/20	289	43	310	Németh Barbara	13 330
21	II.18/21	572	85	310	Kocsor Antal	26 350
22	II.19/19	417	62	310	Rádi Sándorné	19 220
23	II.20/25	349	52	310	Jeney Attila	16 120
24	II.21/32	255	38	310	Dr. Kiss Tóth Emőke	11 780
25	II.22/23	672	100	212	Renzo Moschini VO	21 200
26	II.23/22	296	44	310	Mátai József	13 640
27	II.24/26	578	86	310	Nagy Gabriella	26 660
28	II.25/27	309	46	310	Kürti Attila	14 260
29	II.16/28	356	53	212	Kézér Csaba VO	11 236
	Össz.:	10000	1 488			411 104

További részletek a [Társasház honlapján](#) érhetők el!

Budapest, 2014. május 7.

Jeney Attila

Tel.: +36/30/9-642-169

Fax: +36/1/317-99-82

E-mail: [attila.jeney@gmail.com](mailto:attila.jeney@gmail.com)