

Beszámoló az elszámoló közgyűléshez

Közös költség 2015. december 31-én:

- Valamennyi albetét egyenlege összesen: -2 133 638 Ft (hátralék)
- Összes tartozás: -3 002 740 Ft (hátralék)
- Összes túlfizetés: 869 102 Ft

A közös költség behajtására tett intézkedések:

- A Társasház pénzügyi helyzetének áttekinthetősége végett 2015 januárjától áttértünk az eHáz rendszer használatára, mely lehetővé teszi, hogy a tulajdonosok mindig tisztában legyenek a folyószámla egyenlegükkel, a közös képviselő, az SZB, a jogász munkáját maximálisan támogatja, a könyvelő például az összes bizonylatot szkenneli.
- A hátralékosok felszólítása e-mail-ben minden hónapban az eHáz rendszerrel gombnyomásra történik. A folyamatos tájékoztatás (felszólítások) hatására három tulajdonosra csökkent a kintlévőség: dr. Szeéphalmi István, Takács József, Vari-Coord Kft. Az összegek a részletes kimutatásban olvashatók.
- Takács József úr és dr. Szeéphalmi ügyvéd úr tulajdonára a jelzálogjog bejegyzése folyamatban van, a Földhivatal lépésére várunk. Ezzel párhuzamosan az ügyvédnő kezdeményezte az Ügyvéd úrral kapcsolatos, 2013-ben felfüggesztett per folytatását.
- A Vari-Coord Kft. ingatlanaira a jelzálogjog bejegyzése megtörtént.
- A Vari-Coord Kft. ellen felszámolási eljárás indítása folyamatban van. (A Társasház és a Kft. között január 14-én 15:00 órakor egyeztetésre kerül sor.)

Az épület:

Az épület állapota kielégítő, de nem elegáns. A közelmúltban végzett faanyagvédelmi vizsgálat szerint elfogadható állapotban van a fedélszék, azonban három helyen ki kell javítani a megereszkedett vápák miatt átázó tetőt az emeleti folyosó felett.

A kémények, kéményseprő járdák rendben vannak. A Papnövelde utcai front közelében még vannak béleletlen kémények.

A pince szinte teljesen száraz, a Cukor utcai oldalon a mennyezetnél látszik, hogy inkább az utcáról ázik.

A pár éve felújított gázvezeték rendszer egy közelmúltban folyt alapos vizsgálat szerint teljesen zárt.

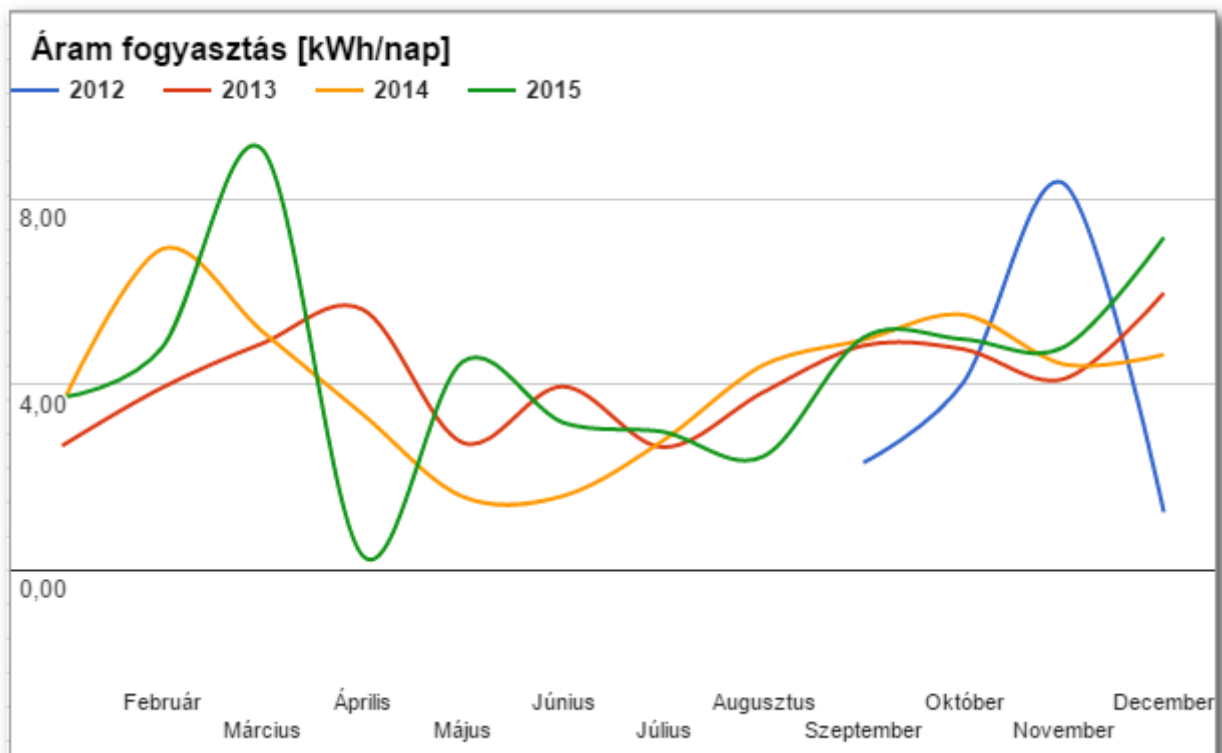
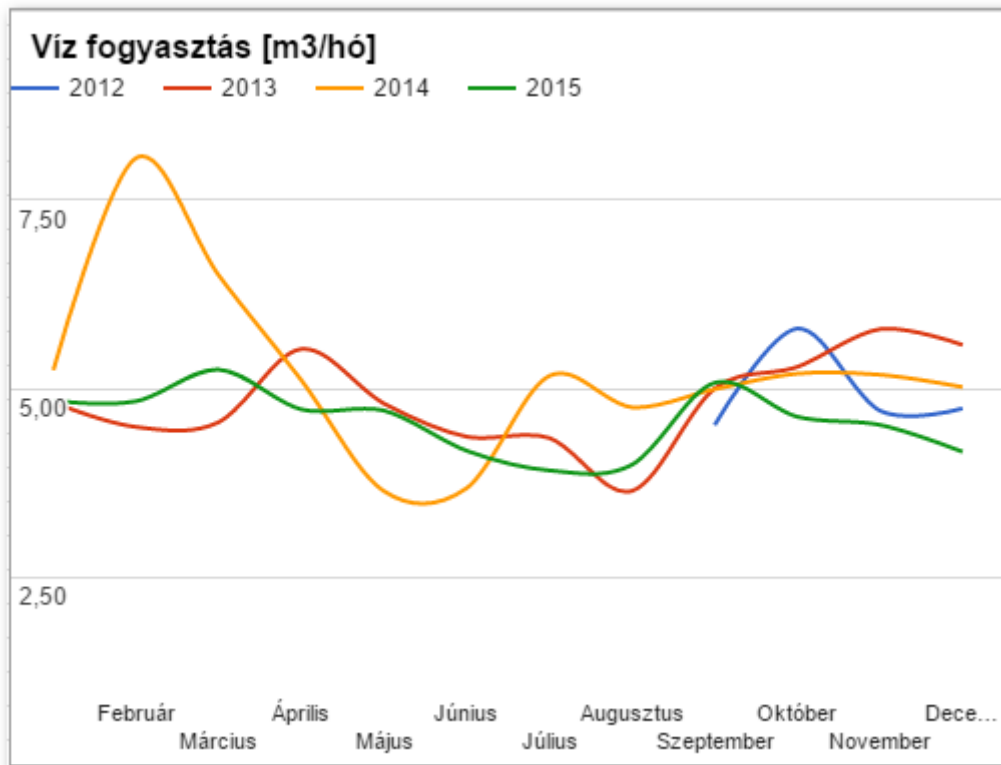
A víz és csatornarendszer is működik egyelőre.

A villamos hálózat működik, de nem felel meg az előírásoknak, az aktuális szabványoknak. A műemléki szempontok figyelembevételét is tartalmazó teljes újratervezés 500 ezer, a kivitelezés (ránézésre) 20 millió forint körüli összegre becsülhető.

A fentiek és a ház anyagi helyzete miatt a homlokzat karbantartására egyelőre nem gondolunk.

Fogyasztások:

A fő órákon mért értékek az utóbbi 3 évben szignifikánsan nem változtak:



Hasznosítás:

- A tetőtér beépítésére három tulajdonos tartana igényt, ám a műemlék felügyelet szerint ezt lift építésével kell kezdeni még akkor is, ha mindenki a lakásán belül fog közlekedni a tetőtérbe.
- Az árkád hasznosítására akkor lenne reális lehetőség, ha beüvegeznénk (2 millió forint), és közösen üzemeltetnénk a 7-es, 8-as albetét tulajdonosával a Vari-Coord Kft-vel.
- Felmerül a pince hasznosításnak a lehetősége, főleg a Cukor utcai fronton. Ebben Társasház függetlenül dönthet, a műemlék kemence és az utcáról kiépíthető lejárati 6-os albetéten keresztül vonzó lehet egy körülbelül 250 m²-es terület bevonásával.



Jeney Attila
közös képviselő

Budapest, 2016. január 11. (módosítva: 2016. január 13.)