

Tisztelt Tulajdonostárs!

Tájékoztatjuk, hogy a Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2018. január 31. napján tartott közgyűlésen az alábbi határozatok születtek:

1/2018 (I.31.) sz. határozat:

A Lakásszövetkezet közgyűlése egyhangú többséggel megválasztja dr. Bercsényi Gábort levezető elnöknek.

2/2018 (I.31.) sz. határozat:

A Lakásszövetkezet közgyűlése egyhangú többséggel megválasztja Pusztainé Horváth Juditot jegyzőkönyvvezetőnek.

3/2018 (I.31.) sz. határozat:

A Lakásszövetkezet közgyűlése egyhangú többséggel megválasztja Bartyik Mariannát és Szalai Imrénét jegyzőkönyv hitelesítőknak.

4/2018 (I.31.) sz. határozat:

A Lakásszövetkezet közgyűlése egyhangú többséggel megválasztja Tóthné Szabó Andreát és Tóth Bálintot szavazatszámllálóknak.

5/2018 (I.31.) sz. határozat:

A Lakásszövetkezet közgyűlése elfogadja a napirendi pontok sorrendjét, a 4. napirendi pont elmaradásával.

6/2018. (I. 31.) sz. határozat:

A közgyűlés a 2015.07.02. közgyűlés 2. sz. határozatában megválasztott Horváth György igazgatósági tagot, a Lakásszövetkezet elnökét felhatalmazta, hogy az energiamegtakarítást célzó felújítással kapcsolatos ügyekben korlátozás nélkül eljárjon.

7/2018. (I. 31.) sz. határozat:

A lakásszövetkezet közgyűlése úgy döntött, hogy a Szövetkezet épületeit energia hatékony módon korszerűsíti, amelynek keretében a 19/2017 (IX.19.) számon meghozott közgyűlési határozatát megerősíti, az alábbiak szerint pontosítja és véglegesíti:

A Lakásszövetkezet neve: Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

A Lakásszövetkezet címe: 1119 Budapest, Etele út 65.

A felújításban érintett épületek megvalósítási helyszínei:

- Etele út 26., Etele út 28.
- Etele út 30., Etele út 32C.
- Etele út 63., Etele út 69.

A felújítás melynek keretében a következő energia megtakarítást célzó munkákat kívánja végrehajtani:

- a. Lakóépület homlokzati hőszigetelése (BAUMIT 12 cm hőszigetelő rendszerrel), és járulékos munkái,

- b. Tető víz és hőszigetelése (15cm hőszigeteléssel),
- c. Alsó födém szigetelése (15 cm hőszigeteléssel),
- d. Lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni döntés szerint)
- e. Földszinti kopolit üvegfelületek elbontásával vázkitöltő falazat kialakítása,
- f. Projektmérnöki, tervezési, műszaki ellenőrzési feladatok
- g. Az erkélyek betonelemeinek javítása.

A műszaki tartalom épületenként megegyező munkanemeket tartalmaz, a lakások ablakcseréje épületenként, a tulajdonosi igények szerint kerül meghatározásra.

A Beruházás forrásösszetétele:

Maximális Beruházási költség / épületek összesen:	547 433 322 Ft.
Maximális Önerő / épületek összesen:	40 433 322 Ft.
Maximális Hitelösszeg /épületek összesen	507 000 000 Ft.

A Lakásszövetkezet a teljes beruházás finanszírozásához maximum 10 év futamidőre, maximum 507.000.000,- Ft. Thermo/Stílus felújítási hitelt kíván felvenni az OTP Bank Nyrt.-től, amely a 12/2001 (I.31.) Korm. rendelet alapján nyújtott forint alapú, államilag kamattámogatott, LTP-vel és Cash flow-val kombinált hitel típus.

A szükséges önerő rendelkezésre áll. A hitelfelvétel, illetve a hitelszerződések megkötése a csatolt táblázat szerinti bontásban épületenként történik.

Épület címe	maximális beruházási költség	maximális Szükségesség önerő	maximális Hitelösszeg
Etele út 26	91 029 161 Ft	6 529 161 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 28	89 882 710 Ft	5 382 710 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 30	94 573 949 Ft	10 073 949 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 32C	89 550 349 Ft	5 050 349 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 63	89 947 397 Ft	5 447 397 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 69	92 449 755 Ft	7 949 755 Ft	84 500 000 Ft
összesen:	547 433 322 Ft	40 433 322 Ft	507 000 000 Ft

Az LTP-vel le nem fedett részt a Lakásszövetkezet kiegyenlített törlesztéssel kívánja visszafizetni.

A hitel fedezete a Lakásszövetkezet meglévő LTP szerződésai (az adatokat és felhasználási helyüket az alábbi táblázat tartalmazza) és a lakók által megkötött OTP LTP szerződések megtakarítási összege, melyet az OTP Bank Nyrt-re engedményeznek.

LTP szerződés szerződés-száma	LTP szerződés szerződéses összege	LTP szerződés lejárat ideje	Várható kiutalás összege
11773999-24160706 (Etele 26)	13 500 000 Ft	2022.szeptember	5 633 930 Ft
11773999-24160720 (Etele 28)	13 500 000 Ft	2022.szeptember	5 633 930 Ft
11773999-24160744 (Etele 30)	13 500 000 Ft	2022.szeptember	5 633 930 Ft
11773999-24160696 (Etele 32C)	13 500 000 Ft	2022.szeptember	5 633 930 Ft
11773999-24160689 (Etele 63)	13 500 000 Ft	2022.szeptember	5 633 930 Ft
11773999-24158224 (Etele 69)	13 500 000 Ft	2022.szeptember	5 633 930 Ft

A hitellel kapcsolatos költségeket (LTP + tőke + kamat) a kiegészítő felújítási hozzájárulással (hiv.: KELSZ alapszabály) megemelt közös költségből kívánják törleszteni, a hitel futamideje alatt.

A lakásszövetkezet tagjai tudomásul veszik, hogy a lakásszövetkezet ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész és LTP betétfizetés, amely a közös költség részét képezi végrehajtási eljárással behajtható.

A közgyűlés felhatalmazza és megbízza a Lakásszövetkezet képviselőjét ellátó igazgatóság mindenkor elnökét, (továbbiakban: Lakásszövetkezeti elnök) arra, hogy a Lakásszövetkezet nevében a beruházás kivitelezésével megbízott Alpin Szig és Szerkezet Kft-vel (Székhely: 1183 Budapest Margó Tivadar utca 170., adószám: 13970264-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-882467) a Vállalkozói szerződést, a lebonyolítással megbízott Magyar Panelrehabilitációs Non-profit Kft.-vel (Székhely: 1173 Budapest, Ujlak utca 40. 3. em. 11.b, Adószám: 2-42-80873242; cégjegyzékszám: 01-09-999597) a lebonyolítói szerződést, és kapcsolódó egyéb szerződéseket aláírja, továbbá a felújítással kapcsolatos feladatok teljesítése érdekében a Lakásszövetkezet nevében teljes jogkörrel eljárjon.

A Lakásszövetkezet közgyűlése megbízza a Lakásszövetkezeti elnököt, hogy az OTP Bank Nyrt-vel a kölcsönszerződéseket aláírja, valamint felhatalmazza arra, hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat a lakásszövetkezet tagjai nevében is beszerezze, valamint szükség esetén a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett kötelezettségvállaló nyilatkozatokat aláírja. A Lakásszövetkezet közgyűlése felkéri a Felügyelőbizottság elnökét a hitelszerződés ellenjegyzésére.

A felújításban résztvevő épületekben a közös költség (kiegészítő felújítási hozzájárulás) megemelésének induló összegét épületszinten a nyilatkozó lapok adatai szerint kell megállapítani, ami fedezi a hitelösszeg adósságszolgálatát (havi kamat + tőketörlesztés + LTP betét). Az egyes lakásokra eső pontos kiegészítő felújítási hozzájárulást a felújítás lakásonkénti elszámolólapja tartalmazza.

A Lakásszövetkezet tagjai vállalják a közös költség megemelését a kiegészítő felújítási hozzájárulás összegével a hitel futamidejére. A kiegészítő felújítási hozzájárulással megemelt közös költség és célbefizetés a Szövetkezet felhívására teljesítendő.

A Közgyűlés megbízza a Lakásszövetkezeti elnököt, hogy nyisson és vezessen elkülönített számlát az OTP Bank Nyrt.-nél, amelyen keresztül bonyolítják a hitellel és a felújítással kapcsolatos pénzügyeket. Felhatalmazza továbbá a Lakásszövetkezet elnökét arra, hogy hozzájáruljon ahhoz, hogy a OTP Bank Nyrt. a hitelszerződésekből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében a Lakásszövetkezet bankszámláit esedékességkor megterhelje a hitelek havi törlesztésének és járulékainak összegével.

A felújítási munkák elvégzéséhez a munkaterületet a Lakásszövetkezet biztosítja.

A felújítás kötelező összegét egy összegben teljesítő tulajdonostársak eddigi előírás szerinti 4.000.-Ft felújítási hozzájárulása az összeg teljesítését követően 1.800.-Ft-ra módosul.

A csökkentett műszaki tartalmú felújítás lakásonkénti fizetési kötelezettségeit az 1. sz. mellékletként a határozathoz csatolt táblázat tartalmazza:

1. sz. melléklet:

Jelelegi kötelezettség	Felújítási hozzájárulás Ft/hó	4 000			
	Használati díj Ft/hó	6 000			
Fizetési kötelezettség a felújítás megkezdése előtti hónaptól	Választott fizetési mód	Egyösszegű befizetés	120 havi részlet LTP-vel	120 havi részlet LTP nélkül	60 havi részlet LTP-vel
	Egyösszegű befizetés Ft	759 189	0	0	0
	Felújítási hozzájárulás Ft/hó (60 hónapig)	1 800	1 800	1 800	1 800
	Használati díj Ft/hó	6 000	6 000	6 000	6 000
	Havi törlesztő részlet (kiegészítő felújítási hozzájárulás)	0	7 554	8 726	12 653
	Havi összes fizetési kötelezettség (60 hónapig)	7 800	15 354	16 526	20 453
	Változás a jelenlegi befizetésekhez képest	-2 200	+ 5 354	+ 6 526	+ 10 453

A táblázat nem tartalmazza az ablakcserék fizetési kötelezettségeit melyeket a 10/2018. (I.31.) határozat szerinti megállapodások tartalmaznak!

8/2018. (I. 31.) sz. h a t á r o z a t:

A közgyűlés a Lakásszövetkezet alábbiak szerinti (cím/forrásösszetétel) épületeinek felújításáról határozott:

Épület címe	maximális beruházási költség	maximális önerő	Szükséges maximális Hitelösszeg
Etele út 26	91 029 161 Ft	6 529 161 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 28	89 882 710 Ft	5 382 710 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 30	94 573 949 Ft	10 073 949 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 32C	89 550 349 Ft	5 050 349 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 63	89 947 397 Ft	5 447 397 Ft	84 500 000 Ft
Etele út 69	92 449 755 Ft	7 949 755 Ft	84 500 000 Ft
összesen	547 433 322 Ft	40 433 322 Ft	507 000 000 Ft

Az adott lakásra eső közös költség (felújítási hozzájárulás) mértékét és a választható közös költség (felújítási hozzájárulás) ütemezést a Lakásszövetkezet által kiállított lakói nyilatkozó lap tartalmazza.

Az egyes épületre vonatkozó felújítási hozzájárulás emelés és célbefizetés időpontjai az alábbiak:

- Etele út 69. 2017. december / előírva a (19.IX.) döntés szerint.
- Etele út 63. 2018. január
- Etele út 26. 2018. február
- Etele út 28., 30., 32C., 2018. március

amely időpontoktól a közös költség emelés (felújítási hozzájárulás) és célbefizetés a Szövetkezet külön felhívására teljesítendő.

A közgyűlés a felújításra kerülő épületek esetében az épület szigetelések maximális kivitelezési összegét épületenként 84.500.000,- Ft. + lakás nyílászáró és légbereztető szerelvények szerződéses értékben határozza meg. Ennek keretében épületenként 3.000.000,- Ft. összeget hagy jóvá az első lakószint alatti gerendarács homlokzati felületének pillérek felső síkjáig történő szigetelésére, valamint a pótmunkák költségére. A 3.000.000,- Ft-os költségkeret finanszírozása, adósságszolgálat a felújítási hozzájárulás terhére történik, külön lakásokat érintő költségnövekedés nélkül.

A közgyűlés határozatával elrendeli, hogy az épületek felújítási célú gazdálkodásáról a Lakásszövetkezet az összes épület esetében biztosítson elkülönített nyilvántartást.

9/2018. (I. 31.) sz. h a t á r o z a t:

A közgyűlés a lakás tulajdonosok nyilatkozatása alapján jelen határozatában rögzíti, hogy az alábbi épületek nem vesznek részt a felújítás ezen szakaszában:

- Etele út 32.
- Etele út 32B.
- Etele út 65.
- Etele út 67.

10/2018. (I. 19.) sz. h a t á r o z a t:**Egyéni elszámolású lakás nyílászárók**

A közgyűlés úgy határoz, hogy az egyéni nyílászáró csere lehetőséget választó tulajdonosoknak többletkötelezettség vállalási megállapodás aláírásával kell vállalniuk, hogy a plusz költségek megfizetését a közös terület felújítási hozzájárulásával egyidejűleg és azonos feltételekkel vállalják. A közgyűlés a meghívóhoz 1 sz. mellékletként csatolt megállapodási tartalmat jóváhagyta.

TÖBBLETKÖTELEZETTSÉG VÁLLALÁSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről a

Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet (1119 Budapest, Etele út 65., adószáma: 10109801-1-43, képviseli: Horváth György elnök) továbbiakban **Szövetkezet**

másrészről:

név: (születési név:,

anyja neve:, születési helye és ideje:,)

1119 Budapest, Etele út / szám alatti lakos, mint lakástulajdonos, továbbiakban: **Tulajdonos** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. A Szövetkezet 2017. szeptember 19-én tartott közgyűlésén meghozott 19/2017. (IX.19.) sz. határozata alapján részben saját forrás (önerő) és az OTP Bank Nyrt-től hitelfelvétel forrásból biztosítja az épület/ek energetikai felújítását. Annak érdekében, hogy az épület/ek korszerűsítése során a Tulajdonos a lakásában lévő nyílászárókat ki tudja cseréltetni korszerűbb, jobb hőszigetelő-képességű nyílászárókra a Szövetkezet a Tulajdonos által választott fizetési konstrukció szerint biztosítja a nyílászáró csere fizetési lehetőségét.
2. A Felek rögzítik, hogy az **1119 Budapest, Etele út/.....** lakástulajdonhoz kapcsolódóan a közgyűlési határozat alapján (lakás nm² szerint) megállapított közös tulajdonú épületrészek felújítási hozzájárulása mellett a Tulajdonos által igényelt lakás nyílászárók költségét jelen többletkötelezettség vállalási megállapodás alapján a Tulajdonos az alábbi döntése szerint választott módon köteles megfizetni a Szövetkezet számára.
3. A Tulajdonos vállalja, hogy a nyílászárók cseréjével keletkező Ft összegű költséget, havi részletben Ft/hó kiegészítő felújítási hozzájárulás formájában a Szövetkezet felé minden hónap 30. napjáig a közös területek felújítási hozzájárulásával együttesen teljesíti.
- 3.1. A Tulajdonos 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén a Szövetkezet 15 napos határidő tűzésével felhívja a késedelmesen teljesítő tulajdonost a hátralék kiegyenlítésére, majd a felszólítás eredménytelensége esetén jogosult megkezdeni a követelés jogi úton történő érvényesítését.
4. A Tulajdonosnak a jelen megállapodás alapján első fizetési kötelezettsége a nyílászáró cserével kapcsolatban napján keletkezik.
5. A felek az esetleges jogviták esetén a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit veszik alapul.

Budapest, 2018. február 14.

KELLENFÖLDI EGYESÜLT
LAKÁSFENNTARTÓ/SZÖVETKEZET

.....
Horváth György
elnök