

# MEGHÍVÓ

## Tisztelt Tagtárs és Tulajdonos!

Ezennel meghívjuk Önt a Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (1116 Bp., Sáfrány u. 44-46.) közgyűlésére.

A közgyűlés kezdési ideje: **2020. 03. 12 (csütörtök) 18<sup>00</sup> óra.**  
Az ismételt közgyűlés időpontja: 2020. 03. 12. (csütörtök) 18<sup>10</sup> óra.

A közgyűlés helye: **Don Bosco Iskola ebédlő  
1116 Bp., Albertfalva u. 13.**

### **Napirendi pontok:**

#### **1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők, napirendi pontok elfogadása.**

... **Határozati javaslat:** a határozatképes közgyűlés ... szavazati arányban megszavazta: a levezető elnök:  
... **Határozati javaslat:** a határozatképes közgyűlés ... szavazati arányban megszavazta: a jegyzőkönyv vezető:  
... **Határozati javaslat:** a határozatképes közgyűlés ... szavazati arányban megszavazta: a jegyzőkönyv hitelesítők:  
... **Határozati javaslat:** a határozatképes közgyűlés ... szavazati arányban megszavazta a meghívóban előterjesztett napirendi pontokat

#### **2. A felújítás műszaki tartalmának, a közös tulajdonú részek felújításának (homlokzat hőszigetelés, tető vízszigetelés, közös területek és lakások nyílászáróinak cseréje, lépcsőházak felújítása, felújításhoz kapcsolódó szakértői, tervezői, műszaki ellenőrzési feladatok) meghatározása, elfogadása – tájékoztató.**

*Tájékoztató a felújítás előkészületeiről és a tervezett ütemezéséről a mérnök iroda és az előzetesen kiválasztott kivitelezők részvételével.*

#### **3. A felújítás megvalósításához szükséges államilag támogatott hitelfelvételre vonatkozó tájékoztató, határozathozatal.**

...**Határozati javaslat:** a határozatképes közgyűlés .... szavazati arányban megszavazta:

**A 3.1-3.7. határozati pontok a határozat egymástól elválaszthatatlan részei. A szavazás így valamennyi érintett határozati alpontra egyetemlegesen vonatkozik.**

##### **3.1. sz. határozati pont – műszaki tartalom**

- A Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (cím: 1116 Budapest, Sáfrány utca 44-46.) (továbbiakban: Szövetkezet) az alábbi energiahatékonsági és épület-felújítási programot, munkákat tervezi végrehajtani a részletezett műszaki tartalommal és keretösszegekkel:
  - lakóépület 16 cm homlokzatszigetelése szigetelőrendszerrel és járulékos munkái
  - tető vízszigetelése és járulékos munkái
  - közös területek nyílászáróinak cseréje
  - lakások nyílászáróinak cseréje (egyéni döntés szerint)
  - Épületgépészeti strangok cseréje
  - Projektmérnöki, tervezési és műszaki ellenőri feladatok

### 3.2. sz. határozati pont - alapadatok

- A lakóközösség energia-takarékos módon kívánja felújítani a közös tulajdonában álló épületrészeit az alábbiak szerint:  
A Szövetkezet neve: **Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet**  
A felújítás megvalósításának helyszíne: **1116 Budapest, Sáfrány utca 44-46.**  
A felújítás tárgya a közös tulajdonban álló teljes épület.  
A felújítás forrása: a ház öneroje, vissza nem térítendő támogatásokkal pl.kamattámogatás, stb. kiegészített pénzügyi finanszírozás.

### 3.3. sz. határozati pont – szerződések, felhatalmazások

- A Lakóközösség felhatalmazza Lakásfenntartó Szövetkezet elnökét, Gábri Katalint és az Igazgatóságot, illetve a közgyűlés által felhatalmazott Panelbizottságot, hogy a Szövetkezet nevében kivitelezői versenyeztetés alapján – munkanemenként - a legkedvezőbb azonos műszaki tartalomra vonatkozó ajánlatot adó kivitelezőkkel a versenyeztetést lezárja. Fenti munkanemekre az elfogadott költségkereten belül a kivitelezőket kiválassza.
- A Lakóközösség felhatalmazza a Magyar Panelrehabilitációs Nonprofit Kft.-t, hogy a projekt tervezési és műszaki szakértői feladatait sikerdíjas konstrukcióban bonyolítsa le. A sikerdíj mértéke megvalósuló kivitelezési költség 3 %-a, amely költséget a fent nevezett maximális keretösszeg tartalmazza.
- Lakóközösség felhatalmazza és megbízza a Lakásfenntartó Szövetkezet elnökét, Gábri Katalint illetve a mindenkori választott szövetkezeti elnököt (továbbiakban: mindenkori választott elnök) hogy a Szövetkezet nevében a beruházás lebonyolítására a projektmérnökkel/műszaki ellenőrrel valamint kivitelezésére kiválasztott kivitelezőkkel a vállalkozói szerződést aláírja.
- A lakóközösség megbízza, felhatalmazza Lakásfenntartó Szövetkezet elnökét, Gábri Katalint és az Igazgatóságot, illetve a közgyűlés által felhatalmazott Panelbizottságot, hogy a banki ajánlatok közül kiválassza a Szövetkezet számára legmegfelelőbb finanszírozó pénzügyintézetet.
- A lakóközösség megbízza Lakásfenntartó Szövetkezet elnökét, Gábri Katalint, hogy a kiválasztott bankkal a kölcsönszerződést és a kapcsolódó biztosítéki szerződéseket aláírja, valamint felhatalmazza arra, hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszeresse, valamint szükség esetén a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett kötelezettségvállaló nyilatkozatot aláírja.
- Egyben felhatalmazzuk a mindenkori választott elnököt, hogy a felújítással kapcsolatos feladatok teljesítése érdekében a Szövetkezet nevében teljes jogkörrel eljárjon.

### 3.4. sz. határozati pont – finanszírozás

- A felújítás forrásösszetétele:

a. A teljes beruházás <b>maximális</b> összege:	298 592 503 Ft
b. Közös épületrészek tervezett beruházási <b>maximális</b> összege:	268 906 743 Ft
c. Lakások nyílászáró cseréjének tervezett <b>maximális</b> összege:	29 685 760 Ft
d. Beruházáshoz szükséges <b>maximális</b> saját erő összege:	30 592 503 Ft
e. Az önerő társasházi hitelből finanszírozott <b>maximális</b> összege:	268 000 000 Ft

- A lakóközösség a fent meghatározott műszaki tartalomra maximum bruttó 268.906.743 Ft összeget, a lakás nyílászárók cseréjére összesen maximum bruttó 29.685.760 Ft összeget fogad el. A beruházás teljes összköltség kerete a lakás nyílászáró cserék maximalizált keretösszegével együtt bruttó 298.592.503 Ft.
- A lakóközösség a felújítási munkákat maximum bruttó 30.592.503 Ft saját erőből + maximum bruttó 268.000.000 Ft bankhitelből kívánják finanszírozni. A szükséges önerő a rendelkezésre áll. A lakóközösség az általa biztosított maximum bruttó 30.592.503 Ft saját erőt a Szövetkezet megtakarításaiból/készpénzből kívánja biztosítani.

**(megjegyzés: saját forrás az egyösszegű befizetések)**

- A lakóközösség a felújítás önrészét a 12/2001 (I.31.) Korm. rendelet alapján nyújtott forint alapú, államilag kamattámogatott hitelből finanszírozza, a felvenni kívánt hitel összege maximum bruttó 268.000.000 Ft.

**(megjegyzés: A Szövetkezet által biztosított saját erő és a hitel összegét a finanszírozó által elvárt kötelező saját erő határozza meg. A kettő összege a végső forrásösszetételben (hitelszerződésben) nem haladhatja meg a beruházás maximális összegét. A Szövetkezet által biztosított saját erő mértéke nem lehet, több a táblázatban feltüntetettnél. )**

- A közös költség megemelésének induló összege épületszinten havonta 2.575.000 Ft, (220 Ft/m<sup>2</sup>) amely fedezi a hitelösszeg adósságszolgálatát (havi kamat + tőke). Az egyes lakásra eső pontos közös költséget a felújítás lakónkénti elszámoló lapja tartalmazza. Azon tulajdonosársaknak, akik a lakói nyilatkozatot/elszámolólapot nem küldik vissza, illetve nem határoznak meg a fizetési ütemezést/módozatot, a leghosszabb, 10 éves futamidejű közös költség előírás kerül előírásra.

- A közös költség emelkedése 2020. márciustól, de legkésőbb a kivitelezés megkezdése előtti hónaptól esedékes. A lakóközösség vállalja a közös költség megemelését a hitel futamidejére.

### **3.5. sz. határozati pont – banki általános feltételek**

- A finanszírozó pénzintézet megnevezése: mindenkori választott elnök illetve az Igazgatóság / közgyűlés által felhatalmazott Panelbizottság által választott finanszírozó pénzintézet. (határozat 5.3 határozati pont alapján). A bank megnevezését az „Igazgatósági nyilatkozat a finanszírozó kiválasztásáról” dokumentum tartalmazza. **(megjegyzés: Takarékbank, Raiffeisen Bank, OTP Bank az ajánlatok függvényében)**
- A felvenni kívánt hitel maximális összege: 268.000.000 Ft.
- A hitel maximális futamideje: 120 hónap
- A hitel kamata BUBOR referencia kamathoz árazott, kamat, mely alapján számolt, ügyfél által fizetendő kamat jelenleg évi ~2,5%.
- A hitel visszafizetése egyenletes/egyedi tőketörlesztéssel történik.
- A lakóközösség megbízza a mindenkori választott elnököt, hogy szükség szerint nyisson/vezessen üzemeltetési-fizetési-felújítási-elkülönített számlát a finanszírozó banknál, amin keresztül bonyolítják a hitellel és a felújítással kapcsolatos pénzügyeket. Felhatalmazza továbbá a mindenkori választott elnököt arra, hogy hozzájáruljon ahhoz, hogy a finanszírozó pénzintézet a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében a Szövetkezet bankszámláit esedékességkor megterhelje a hitel havi törlesztésének és járulékainak erejével, illetve hozzájáruljon a más banknál vezetett bankszámlá(k)ra vonatkozó, felhatalmazó levélen alapuló inkasszó benyújtásához.
- Lakóközösség megbízza mindenkori választott elnököt, hogy a hitellel kapcsolatos összes havi rendszeres költséget havonta teljesítse a választott finanszírozó pénzintézet által kijelölt számlákra, állandó összegű rendszeres átutalási megbízás vagy csoportos beszedés alapján, a finanszírozó pénzintézet szabályozása alapján. A lakóközösség tudomásul veszi, hogy elmaradás esetén a tulajdonosokra eső hitelrész közös költségként behajtható.

### **3.6. sz. határozati pont – banki egyedi feltételek**

- A lakóközösség felhatalmazza mindenkori választott elnököt, szükség esetén a bank által meghatározott mértékű pénzóvadék alapítására. A pénzóvadék a finanszírozó banknál kerül elhelyezésre a Szövetkezet óvadéki számláján.
- Szükség esetén a Szövetkezet követelést terhelő zálogjogot alapít és jegyeztet be a Szövetkezet biztosítójával kötött vagyonbiztosítási szerződésen alapuló szolgáltatási összeg követelésre a finanszírozó javára.
- Szükség esetén Szövetkezet követelést terhelő zálogjogot alapít a bank javára a Szövetkezetnek a tulajdonosokkal szembeni közös költség követelésére.  
**(megjegyzés: a zálogjog - nem jelzálog!- a hitel biztosítékeként a lakók felújítási befizetéseire kerül bejegyzésre, nem érinti az egyéni tulajdonokat.)**

### **3.7. sz. határozati pont - Törvényi hivatkozások**

- A lakóközösség felhatalmazást ad a mindenkori választott elnök részére, hogy a kölcsönszerződés részeként a kölcsönszerződésből eredő jogvita esetére a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság három választott bírából álló tanácsának kizárólagos illetékességére vonatkozó kikötést aláírja.
- 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről alapján a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni egyszerű (sortartásos) kezesség szerinti felelnek, és tudomásul veszik a hitelező bank kezési tájékoztatását. Valamint elfogadják, hogy a hitelező bank a kezesekkel szembeni, a Ptk. szerinti tájékoztatási kötelezettségének a szövetkezeti elnökön keresztül, a lakásfenntartó szövetkezetben szokásos értesítési módon (postaládába bedobva) tesz eleget.
- Amennyiben bármelyik határozat jogszabály, alapszabály, alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár, a kereset a határozat végrehajtását nem gátolja.

A közgyűlés határozatképes, ha a tulajdonosok több mint 50% - a képviselteti magát. Az ismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes.

Budapest, 2020. február 25.

Bp., XI. Fehérvári úti Lakótelep  
3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet  
1116 Bp., XI. Sáfrány u. 44-46.

.....

## Tisztelt Tulajdonos!

Mint ismert a Szövetkezet 2019. november 12-i közgyűlése kiemelkedő részvétel mellett, magas támogatással az épület felújításáról döntött, azzal hogy a felújítás megvalósításával kapcsolatos határozatok akkor válnak végrehajthatóvá, ha a visszaérkezett nyilatkozó lapok legalább 50 %-a támogatja a felújítást.

A közgyűlést követően került sor a lakói felmérésre, amely során a beruházás támogatottsága mellett az egyénileg választott fizetési módról, illetve az egyéni ablakcsere igényről is nyilatkoztak a tulajdonosok.

A közgyűlési döntésnek megfelelően elvégzésre kerültek a felújítás szükséges előkészítő feladatai, melynek keretében:

- a 2019. december 12-i leadási határidőig 171 tulajdonostárs (171/218 tulajdon, 78,5 %) adott le nyilatkozó lapot. A leadott 171 nyilatkozat közül 127 tulajdonostárs (127/218 tulajdon, ami az összes tulajdon 58,3 %-a, míg a leadott nyilatkozatok 74,3 %-a) támogatta, 44 tulajdonostárs (44/218 tulajdon, ami a teljes tulajdon 21,1 %-a, míg a leadott nyilatkozatok 25,7 %-a) nem támogatta a beruházás megvalósítását.
- A visszaérkezett 171 nyilatkozó lapon 152 tulajdonostárs jelezte, hogy milyen fizetési ütemezést választ.
- Határidőn túl is érkezett 9 nyilatkozat, amelyből 7 támogatja a beruházást, 2 nem támogatja. Így összességében 180 tulajdonos küldte vissza a nyilatkozatot, 134 igen és 46 nem.
- A nyilatkozatok alapján az összes tulajdonostárs közel fele (108 tulajdonos) az egyösszegű vagy a rövid futamidejű 60 havi részletet választotta.
- 42 tulajdonos vállalta egy összegben a beruházási költségek megfizetését 5.008.934 Ft értékben.
- 66 tulajdonostárs a rövidebb 60 hónapos futamidőt választotta, ami a finanszírozás stabilitását biztosítja.
- Felmérésre került a lakástulajdonosok által igényelt nyílászárók mennyisége. Jelenlegi adatok szerint 29 lakás tulajdonosa tervezi a beruházás során a nyílászáró cserét a lakásában.
- A vezetőség a négy társasházi/szövetkezeti hitelezéssel foglalkozó pénzügyi intézet közül azt a javaslatot tette, hogy a Takarékbank mellett kérje be a Raiffeisen Bank előbírálati minősítését is a legkedvezőbb ajánlat elérése érdekében. Illetve legyen előkészítve az OTP Bank hitelkérelme is.
- Összeállításra került a finanszírozás dokumentációja.
- Lefolytatásra kerültek a kivitelezői ártárgyalások – amelyen jelentős eredményeket sikerült elérni.
- Folyamatban van a színezési terv előkészítése a kerületi Főépítész előzetes bevonásával, valamint a Katasztrófavédelemmel szükséges véleményezés.

### Kivitelezői versenyeztetés

A 2019. november 12-i közgyűlés döntése értelmében az írásbeli nyilatkozatok eredményének ismeretében sor került a korábbi árajánlatok frissítésére, valamint újabb kivitelezői árajánlatok bekérésére került sor, tekintettel a tulajdonosok által jelzett kivitelezőkre is.

### Árajánlatok munkanemenként:

Homlokatszigetelés	
Alpin Szig.és Szerkezet Kft.	224 933 113 Ft
Valkűr Energia Kft.	218 000 000 Ft
FSC General Kft.	270 565 909 Ft
Szilágyi Architekt Kft.	227 041 314 Ft

Tetőszigetelés	
Pentasystem Kft.	22 188 729 Ft
Alpin Szig.és Szerkezet Kft.	16 261 278 Ft
Valkűr Energia Kft.	19 801 129 Ft
Ombrello Kft.	12 706 369 Ft

Pinceablakok cseréje	
Ablakpark Mo. Kft.	5 133 340 Ft
Molnárablak-Trade Kft.	4 926 641 Ft
Udirea	5 881 218 Ft

Lakások nyílászáró cseréje	
Ablakpark Mo. Kft.	egységár
Molnárablak-Trade Kft.	egységár
Udirea	egységár

## Ártárgyalások összefoglalója

Az árajánlatok beérkezését követően a közgyűlésen megválasztott Panel Bizottságok részvételével 2020. február 24-én került sor a kivitelezői ártárgyalásokra, ahová a legkedvezőbb árajánlatot adó kivitelezők kerültek meghívásra.

### Előzetesen kiválasztott kivitelezők

Az ártárgyalások lefolytatását követően a **homlokzatszigetelés** munkanemre az **ALPIN SZIG ÉS SZERKEZET KFT.** tette az összességében legkedvezőbb ajánlatot, melynek elfogadását az Igazgatóság és a Panel Bizottság a közgyűlésnek javasolja. Az Alpin Szig és Szerkezet Kft. árajánlata a homlokzatszigetelés munkanem tekintetében összességében **216.000.000 Ft.** A közgyűlési elfogadott maximális kerethez képest (224.900.000 Ft) az elért árkedvezmény **8.900.000 Ft.**

Az Alpin Szig és Szerkezet Kft. végezte az épület közelében a Kondorosi út 9-17. Társasház és a Fehérvári út 201-209 Társasház felújítását, illetve többek között az Etele úton a 8 db lábasház (Etele út 26,28,30,32/c,63,65,67,69) felújítási munkáit. A közelben lévő házak szigetelése során minden tulajdonos láthatta az Alpin Szig és Szerkezet Kft. munkavégzésének minőségét, szervezettségét és gyorsaságát, amelyre a kivitelező számos másik referenciája is biztosíték.

Youtube-on elérhető egy rögzített kamerás felvétele az Etele út 26.sz. alatti épületszigetelésről, amely 17 nap alatt készült el. (Youtube-on a keresőbe az „Etele út 26. szigetelés” beírásával kereshet rá!)

**Az ártárgyaláson az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. vállalta, hogy a március 12-i közgyűlés pozitív döntését követően egy héten belül megkezdje az épület homlokzatszigetelési munkáit és 45 napon belül be is fejezi -kezdés és a befejezés is az időjárás függvényében. A Szövetkezet pénzügyi biztonságára tekintettel továbbá vállalta, hogy számlát kizárólag a homlokzatszigetelési munkák elvégzését követően nyújt be (1db végszámla) azzal, hogy elfogadja, hogy a Szövetkezet a számla pénzügyi teljesítését kizárólag a hitelszerződés aláírását követően tudja rendezni. Elfogadta az a feltételt is, hogy a hitelbírálattal – esetleges - elhúzódtásával kapcsolatos késedelem miatt nem jogosult plusz költséget felszámítani.**

Az ártárgyalás során az Alpin Szig. és Szerkezet Kft -vel következő feltételek kerültek rögzítésre:

- kivitelezés megkezdése: 2020. március 13-20. között időjárás függvényében
- vállalt munkaidő: 45 munkavégzésre alkalmas munkanap
- kötbér mértéke: 500.000 Ft/nap a 46. naptól
- szigetelőrendszer: BAUMIT minősített hőszigetelő rendszer
- garancia: 5 év kivitelezői garancia és 10 év gyártói szavatosság
- munkavégzés: függőhíddal
- fizetési ütemezés: 1db végszámla

Az ártárgyalások lefolytatását követően a **tető vízszigetelés** munkanemre a Szövetkezet épületének tetőszigetelési munkáit eddig is végző **OMBRELLO KFT.** tette az összességében legkedvezőbb ajánlatot, melynek elfogadását az Igazgatóság és a Panel Bizottság a közgyűlésnek javasolja. Az OMBRELLO Kft. árajánlata a tetőszigetelés munkanem tekintetében összességében **12.300.000 Ft.** A közgyűlési elfogadott maximális kerethez képest (16.261.268 Ft) az elért árkedvezmény 3.961.268 Ft.

- kivitelezés megkezdése: Homlokzatszigetelési munkák befejezését követően
- vállalt munkaidő: 30 munkavégzésre alkalmas munkanap
- garancia: 10 év kivitelezői garancia és gyártói szavatosság
- fizetési ütemezés: 50%-os készületségnél részszámla és végszámla

Az ártárgyalások lefolytatását követően a **közös területek nyílászáró cseréinek (pinceablakok)** munkanemre a **MOLNÁRABLAK-TRADE Kft.** tette az összességében legkedvezőbb ajánlatot, melynek elfogadását az Igazgatóság és a Panel Bizottság a közgyűlésnek javasolja. Molnárablak-Trade Kft. árajánlata a közös területek nyílászáró cseréinek munkanem tekintetében összességében **4.926.641 Ft.** A közgyűlési elfogadott maximális kerethez képest (5.350.123 Ft) az elért árkedvezmény **423.482 Ft.**

A **Molnárablak-Trade Kft.** az **egyéni elszámolású lakások nyílászáró cseréjére** is a legkedvezőbb ajánlatot adta, így azok árai csökkentek. Az egyéni ablakárakat a következő táblázatban találja. Kérjük, amennyiben korábban nem igényelt ablakcserét, de mégis szeretne a beruházás keretében cserélni, akkor igényét jelezze a közgyűlésig az Igazgatóságnak.

Egyéni lakások nyílászáró cseréjének költségei fizetési módonként

ablak méret	egyösszegű fizetés	60 havi részlet	120 havi részlet	
			1-60 hónap 70% kamattámogatással	61-120 hó 35% kamattám.
120*150 szoba	123 885 Ft	2 382 Ft	1 191 Ft	1 392 Ft
150*150	164 744 Ft	3 168 Ft	1 584 Ft	1 851 Ft
240*150 három osztású	239 893 Ft	4 613 Ft	2 307 Ft	2 695 Ft
375*260 (erkély)	576 037 Ft	11 078 Ft	5 539 Ft	6 472 Ft
375*135 (erkély beépítés)	486 418 Ft	9 354 Ft	4 677 Ft	5 465 Ft
Légbevezető	20 500 Ft	394 Ft	197 Ft	230 Ft

A költségek a régi nyílászárók bontásának és az új nyílászárók beépítésének költségét tartalmazzák választható nyitási iránnyal.

Molnárablak-Trade Kft -vel következő feltételek kerültek rögzítésre:

- kivitelezés ütemezése: Felmérés 2020. március. A felmérést követően gyártás, ami cc 4-6 hét. A gyártást követően kezdődik a beépítés előre megadott ütemezés szerint.
- elszámolás módja: munkalapok alapján tételes elszámolás
- vállalt munkaidő: 2 hónap (tulajdonosi együttműködés függvényében)
- garancia: 1 év kivitelezői garancia és 5 év gyártói szavatosság

Javasoljuk mind a közös területek, mind az egyéni elszámolású nyílászáró csere esetében Molnárablak-Trade Kft. ajánlatának elfogadását.

## **ÁRTÁRGYALÁS EREDMÉNYE**

**A legkedvezőbb árajánlatot adó kivitelezők:**

Homlokzati hőszigetelés és járulékos munkák:

**Alpin Szig. és Szerkezet Kft.**  
1184 Bp. Vaslemez utca 31-33.

Tető vízszigetelés:

**OMBRELLO Kft.**  
1115 Budapest, Somogyi út 25.

Nyílászáró csere:

**MOLNÁRABLAK-TRADE Kft.**  
1114 Budapest, Szabolcska Mihály u. 14.

Az Alpin Szig. és Szerkezet Kft., Ombrello Kft és a Molnárablak-Trade Kft. az Otthon Melege program keretében a Nemzeti Fejlesztési Stratégiai Intézet valamint az ÉMI által is államilag **minősített szakkivitelező** – ami teljesítőképességüket is igazolja.

### Ajánlati ár

Homlokzatszigetelés és járulékos munkái	216 000 000 Ft
Pince ablakok cseréje	4 926 641 Ft
Zárófödém vízszigetelése	12 300 000 Ft
Kivitelezési költség összesen	233 226 641 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	6 996 799 Ft
Teljes beruházási költség	240 223 440 Ft

## A kivitelezők kiválasztása során elért kedvezmények

A műszaki, szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőrzési feladatok) költsége a kivitelezési költségek 3%-ában kerültek meghatározásra.

munkanem	közgyűlési keret	ajánlati ár	elért kedvezmény
Homlokzatszigetelés	224 900 000 Ft	216 000 000 Ft	8 900 000 Ft
Tető vízszigetelés	16 261 278 Ft	12 300 000 Ft	3 961 278 Ft
Pince ablakok cseréje	5 350 123 Ft	4 926 641 Ft	423 482 Ft
szakértői, műszaki ellenőrzési költségek	7 395 342 Ft	6 996 799 Ft	398 543 Ft
<b>Közös területek kivitelezési költsége</b>	<b>253 906 743 Ft</b>	<b>240 223 440 Ft</b>	<b>13 683 303 Ft</b>

**Az ártárgyalások eredményeként 13.683.303 Ft kedvezményt sikerült a Szövetkezetnek elérnie, amely a tulajdonosok költségeit csökkentik. A korábbi javaslat szerint az elért kedvezmény lehetőséget kínál arra, hogy a Szövetkezet a felújítás tapasztalatainak ismeretében a jövő év tavaszán közgyűlésen további elvégzendő feladatokról döntsön. A végső, lakásonkénti elszámolásra - aláírt munkalapok alapján- a beruházás lezárását követő elszámoláskor kerül sor.**

### Redőnyök, szúnyoghálók átméretezése

Mint a korábbi tájékoztatókban és a közgyűlésen is elhangzott a szakszerű, jogszabályoknak megfelelő homlokzati szigetelés elvégzéséhez az épület homlokzati felületein az összes redőny leszerelése szükséges.

A Szövetkezet a lakói teherviselést segítve, ugyanakkor tekintettel arra, hogy nem minden tulajdonosnak van redőnye, azt a javaslatot teszi, hogy a redőnyök átméretezését a Szövetkezet egységesen kezelje. Ez alapján a Szövetkezet szerződik a redőnyök átméretezésére, majd az egyéni munkalapok alapján elszámol az érintett tulajdonosokkal.

Az átméretezésről (leszerelés, átméretezés, visszaszerelés) minden lakó esetében munkalapot tölt ki a kivitelező, amelyet a tulajdonossal aláírat.

A munkalapok alapján a beruházás lezárást követő tételes elszámoláskor minden tulajdonossal az átméretezett redőnyök darabszáma alapján elszámol a Szövetkezet. Minden tulajdonos azzal a fizetési konstrukcióval tudja rendezni az átalakítás költségét, amellyel a felújítást is fizeti.

#### Redőny/szúnyogháló átméretezésének előzetes költsége

lakás nm	egyösszegű fizetés	60 havi részlet	120 havi részlet	
			1-60 hónap	61-120 hó
redőny vagy szúnyogháló	7 950 Ft	153 Ft	90 Ft	77 Ft

Az ajánlat a le és visszaszerelés, illetve az átméretezés költségét tartalmazza, amennyiben plusz alkatrész szükséges, akkor annak költsége a tulajdonost terheli! Az átméretezést természetesen minden tulajdonos a saját szakemberével is elvégeztetheti saját költségén.

### Fedezetképzés - felújítási feladatok 2. ütem

A korábbi javaslat alapján a Szövetkezet közgyűlése a jövő év tavaszán dönthet további felújítási feladatok elvégzéséről is (költségosztók cseréje Gáti költségosztók kihordási idejének lejáratakor, épületgépészeti strangok gyorsított ütemű cseréje, elektromos főelosztók szabványosítása stb.). A további feladatok forrása a Szövetkezet korábbi megtakarítása, az ártárgyaláson elért közel 14 millió forintos árkedvezmény. Illetve a korábbi javaslat szerint a felújításhoz szükséges hitelkérelem során tartalékkeret biztosít a Szövetkezet. Ennek gyakorlati megoldása, hogy a felújítás során szerződést köt az egyéb felújítási munkanemre 15.000.000 Ft értékben, de a kivitelezői szerződésben rögzíti, hogy a feladat kizárólag akkor végezhető el, ha a Szövetkezet közgyűlése erről külön közgyűlésen határoz.

## További tájékoztatás a beruházással kapcsolatban

1. A közgyűlésre meghívjuk a kiválasztott kivitelezőket, akik tájékoztatják a tulajdonosokat a tervezet ütemezéséről és válaszolnak a felmerülő kérdésekre.
2. A közgyűlést követően adattábla kerül az épületbe a felelős építésvezető, műszaki ellenőrzés, és a kivitelezés tájékoztató adataival – valamint a tulajdonosok ütemtervet kapnak a munkavégzésről
3. A közgyűlésen sor kerül a Főépítésszel előzetesen egyeztetett színezési tervek bemutatására.

4. A közgyűlésen elfogadásra kerül a Szövetkezet hitelkérelméhez szükséges határozat, amelyet a közgyűlést követően benyújt a Szövetkezet és megkezdődik a hitelbírálat folyamata.
5. A felújítással kapcsolatos közös költség emelés/célfizetés kezdő időpontja: 2020. március, amelyről a Szövetkezet külön értesítést küld a korábban leadott nyilatkozatok alapján. A fizetési módról és az ablakcsere igény természetesen még módosítható.

## **Kivitelezés tervezett ütemezése**

1. A közgyűlés döntését követően néhány napon belül az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. megkezdí a homlokzatszigetelési munkákat.
2. A közgyűlést követően felmérésre kerülnek az egyéni lakások nyílászárói. A felmérést követő összesítés után nyílászárók gyártása (cc. 4-6 hét)
3. 2020. április második felében a homlokzatszigetelést követően kerül sor a tető vízszigetelésére.
4. Nyílászárók beépítése a gyártás függvényében ütemezetten halad, a homlokzatszigetelést végző kivitelezővel egyeztetett technológiával.
5. Műszaki átadás-átvétel tervezetten: 2020. július

## **PROJEKT MAXIMÁLIS KÖLTSÉGEI TARTALÉKKERETTEL**

**(a 2019. 11.12-i közgyűlés által elfogadott összegek)**

Homlokzatszigetelés és járulékos munkái	224 900 000 Ft
Pince ablakok cseréje	5 350 123 Ft
Zárófödém vízszigetelése	16 261 278 Ft
Szakértői költségek (tervezési, műszaki ellenőri)	7 395 342 Ft
<b>Közös területek maximális beruházási költsége</b>	<b>253 906 743 Ft</b>
Lakás ablakok cseréje (EGYÉNI ELSZÁMOLÁSSAL)	29 685 760 Ft
Strangok cseréje (TARTALÉKKERET)	15 000 000 Ft
<b>Teljes beruházás maximális költsége</b>	<b>298 592 503 Ft</b>

A tagok fizetési kötelezettsége a korábban elfogadott maximális keret szerint (közös területek maximális beruházási költsége: 253.906.743 Ft) szerint kerül megállapításra. Az egyéni lakáshoz tartozó nyílászáró csere költsége azokat érinti kizárólag, aki a projekt keretében cserélik az ablakaikat. A tartalékkeret (egyéb felújítások) felhasználásáról újabb közgyűlés határoz majd. Az elért árkedvezmény elszámolására az elszámoló közgyűlésen kerül sor.

## **LAKÁSOK FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGE FIZETÉSI MÓDONKÉNT**

Egy összegű fizetés esetén:	21.452,07 Ft/nm
60 havi részlet esetén:	412,54 Ft/nm/hó
120 havi részlet esetén (1-60 hó között)	206,27 Ft/nm/hó
120 havi részlet esetén (61-120 hó között)	241,03 Ft/nm/hó

lakás nm	egyösszegű fizetés	60 havi részlet	120 havi részlet	
			1-60 hónap 70% kamattámogatással	61-120 hó 35% kamattámogatással
45	965 343 Ft	18 564 Ft	9 282 Ft	10 847 Ft
48	1 029 700 Ft	19 802 Ft	9 901 Ft	11 570 Ft
53	1 136 960 Ft	21 865 Ft	10 932 Ft	12 775 Ft
70	1 501 645 Ft	28 878 Ft	14 439 Ft	16 872 Ft

Minden tag egyénileg választhatja meg a fizetési módot. A nem nyilatkozó tagok esetében 120 havi részlet kerül megállapításra. A költségek a nyílászáró csere költségét nem tartalmazzák.

**A 2020. március 12-i közgyűlésre meghívjuk a kivitelezőket, akik tájékoztatják a tulajdonosokat az elvégzendő feladatokról, azok ütemezéséről és válaszolnak a felmerülő kérdésekre.**

**Kérjük, lehetőség szerint vegyenek részt a közgyűlésen, hogy a saját, illetve a tulajdonostársaik kérdései és az azokra kapott válaszok alapján lehetőség szerint teljes képet kaphassanak a felújításról.**



# FELHÍVÁS

**Tájékoztatjuk, hogy a közgyűlési döntést követően az Alpin Szig. és Szerkezet Kft. tájékoztatása szerint az épület homlokzatszigetelési munkái a munkaterület átadásával és a függőhidak telepítésével az időjárás függvényében megkezdődik.**

A homlokzati szigetelési munkák az épület hátsó (nem erkélyes) oldalán kezdődnek a teljes felületen a munkaterület átadását követően.

Kérjük, a Tisztelt Tulajdonosokat, hogy az épület teljes homlokzatán az esetlegesen elhelyezett klímákat és parabola antennákat, stb. leszerelni szíveskedjenek!

Valamint a meglévő redőnyök leszereléséről (annak megrendeléséről) intézkedni szíveskedjenek.

A Szövetkezet vezetésének javaslatára a meglévő redőnyök és szúnyoghálók átméretezésének költségét a Szövetkezet előfinanszírozza, majd a kivitelezés lezárását követően munkalapok alapján a tulajdonosokkal elszámolja, amennyiben a tulajdonos a Szövetkezet által szerződött redőnyös kivitelezővel méretezteti át a meglévő szerkezeteket. **FIGYELEM! A Szövetkezet a le- és visszaszerelés, illetve az átméretezés költségét rendezi, amennyiben plusz alkatrész szükséges, akkor annak költségét a tulajdonosnak kell rendeznie a szerelővel!**

A homlokzatra felszerelt előtetők, klímák és parabola antennák magántulajdont képeznek. Ezen tárgyak leszerelése a tulajdonosok feladata és költsége.

**Ezennel megkérjük az összes tulajdonost és lakót, hogy a közgyűlési döntést követően a munkavégzés megkezdése miatt a teljes homlokzatról szíveskedjenek leszerelni a fent említett eszközöket!**

**A leszerelés tervezett végső határideje:  
2020. március 16.**

## *Meglévő redőnyök és szúnyoghálók átméretezése*

### **Redőnyök szerelési napjai:**

**2020. március 13-14-15-16. egész nap**

A leszereléshez időpont egyeztetés szükséges!

**Kérjük, egyeztessen időpontot Kadlicsek Tamással a 36/30-969-7293 telefonszámon.**

## *Szövetkezet által javasolt Kivitelező a klímák le- és visszaszerelésére*

Klíma leszerelés		Klíma visszaszerelése	
Állapotfelmérés a készülékről.	10.000 Ft	Tartókonzol visszahelyezése távtartóval.	20.000 Ft
Jegyzőkönyv a leszerelés előtti állapotról.			
Hűtőközeg töltet visszafejtése a kültéri egységbe.			
Kültéri egység és tartókonzol leszerelése.			
Cső csomkok ledugózása.			
		Kültéri egység visszahelyezése.	
		Rendszer vákuumolása.	
		Hűtőközeg töltet visszaengedése.	
		Berendezés beüzemelése.	

*Az ajánlat kültéri egységenként értendő. Multi (több beltéri vezérlő) gép esetén méretére vonatkozóan a díjszabás minimálisan változhat! Abban az esetben, ha a csövek toldása szükséges, akkor annak költsége 6.000 Ft, a tartókonzol cseréje 5.000 Ft.*

**Ígény esetén keresse Botyánszki Martint + 36/70-436-4456 telefonszámon.**

*A fenti ajánlatok kizárólag lehetőséget jelentenek, minden tulajdonos egyéni szervezésben is elvégeztetheti a feladatokat.*

Budapest, 2020. február 25.

Gp., XI. Fehérvári úti Lakótelep  
3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet  
Gábor Katalin, Szövetkezeti elnök

**A napirendi pontok fontosságára való tekintettel kérjük, hogy minden Tulajdonos személyesen, vagy meghatalmazottja útján vegyen részt a közgyűlésen, és éljen döntési, szavazati jogával.**

---

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott (név:) .....(cím:..... ezennel **meghatalmazom**

(név:) ..... – t, (cím:.....)

hogy helyettem és nevemben, a **2020. március 12**-én tartandó közgyűlésen, határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlésen részt vegyen, illetve helyettem és nevemben teljes jogkörrel szavazzon.

.....  
meghatalmazó

.....  
meghatalmazott

.....  
tanú

.....  
tanú

cím:

cím: