



Jegyzőkönyv

a Budapest I. ker., Csalogány u. 12. számú Társasház közgyűléséről

A közgyűlés

időpontja: 2012. május 29. (Kedd) 18 óra

helye: 1015 Budapest, Csalogány utca 12. belső kert (rossz idő esetén az A. lépcsőház alatt található légoltalmi pince).

jelenlévők: a megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonos által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza.

dr. Horváth-Lugossy Gábor (HLG) köszöntötte a megjelent tulajdonosokat és megállapította, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 5.063/10.000, így a közgyűlés a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 36. §-ának (1) bekezdése értelmében határozatképes.

Ezt követően HLG a kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok szerint az 1. napirendi pont szerinti tisztségviselőkről szóló határozathoz kért javaslatokat. A javaslatok után a Közgyűlés 5.063/10.000 igen, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

1/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. a 2012. május 29-ei Közgyűlés levezető elnökének dr. Horváth-Lugossy Gábort,
2. a jegyzőkönyv vezetőjének dr. Lugossy-Sági Krisztinát, és
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Bakoss Borbála és Gémes Lászlóné tulajdonosokat megválasztja.

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke, jegyzőkönyvvezető, hitelesítő tulajdonosok

Határidő: 2012. május 29.

HLG bemutatja a tulajdonosoknak a Társasház fűtési rendszerét üzemeltető Bekő Pétert és javasolja, hogy a közgyűlés az eredetileg 4. napirendi pontként szereplő „Előterjesztés a Társasház kazánjának felújításáról” napirendi pontot tárgyalja 3. napirendi pontként.

A Közgyűlés 5.063/10.000 igen, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

2/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a 4. napirendi pontot a 3. számú napirendként tárgyalja, így az eredetileg 3. számú napirendként szereplő és az azt követő napirendi pontok számozása egy számmal hátrább sorolódik.

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke

Határidő: 2012. május 29.

Bekő Péter ismerteti a tulajdonosokkal a közgyűlési meghívó mellékleteként a tulajdonosoknak megküldött előterjesztés tartamát és a lehetséges műszaki megoldásokat.



Várbíró Vilmosné elmondja, hogy felesleges beruházásnak tartja a távfelügyeleti rendszer létesítését, amennyiben nincs fűtés, akkor azonnal jelez telefonon a társasházkezelőnek. A vízlágyító berendezéssel kapcsolatban kér részletes tájékoztatást.

Bekő Péter elmondja, hogy jelenleg nincs vízlágyító a rendszerben, a Társasház csővezetékeiben a vízkő már lerakódott, ez a berendezés a kazánok védelmét szolgálná.

HLG elmondja, hogy a víz 18 német keménységi fokú, ezzel szemben az optimális a 6 lenne. Másik társasházunkban is talákoztunk hasonló problémával, ahol a fűtés csövek elzáródtak és egyes lakásokban hideg van, míg mások túlfűtöttek.

Bekő Péter elmondja, hogy a beépítésre kerülő vízlágyító 1 óra alatt 3 m³ vizet szűr meg, működése nem folyamatos. 1 körben lehet leengedni. Kémiai rendszerről van szó, ioncserélő, kiszűri az ásványokat a vízből. 7 m³ kapacitású és automatikusan visszalágyítja magát. A gyantát sós víz regenerálja. A Társasház fűtési rendszere 50-60 éves, a csövek már nem fognak kitisztulni. Létezik olyan cég, amely foglalkozik a csövek savazásával, amely leoldja a lerakódásokat és a rozsdát, de szivárgás is előfordulhat.

Várbíró Vilmosné javasolja, hogy e kérdésben ne most döntsön a közgyűlés, hanem későbbiekben térjen vissza a kérdés megtárgyalására.

A közgyűlés technikai szavazást tartott és elutasította Várbíró Vilmosné javaslatát.

Szítás János nem ért egyet a döntés elhalasztásával.

Bakoss Borbála jelzi a tulajdonostársak felé, hogy a vízlágyítóval kapcsolatban van tapasztalata és javasolja a rendszer beépítésének elfogadását.

dr. Bassola Kinga kérdezi, hogy a távfelügyelet havidíjas-e.

Bekő Péter válaszában elmondja, hogy a fűtői díjban benne van, e miatt nem emelkednének meg a költségek. Amikor a rendszer elkezd kihűlni, bejelentés alapján jönnek ki. Ha van távfelügyelet, akkor meghibásodás esetén sms érkezik hibakóddal. Még a tulajdonosok értesítése előtt tudnak intézkedni. Áramkimaradás miatt pedig a kazánt is újra kell indítani.

Fodor Gyuláné megjegyzi, hogy bejelentés után a fűtő 15 percen belül intézkedni szokott.

HLG jelzi a tulajdonosok felé, hogy nem mindegy mikor történik a leállítás.

Salamon Györgyné szerint a hideg vizet drágább felfűteni.

Gémes Lászlóné kérdezi, hogy a vízlágyító emel-e a hőfokon.

Lengyel Ágnes szerint kiküszöbölésre kerül így, hogy éjjel is meleg a fűtőttest.

Bekő Péter elmondja, hogy a távfelügyeleti rendszerrel napokat és heteket is előre be lehet állítani.

Lengyel Ágnes kérdezi, hogy a külső hőmérsékletet érzékeli?

Bekő Péter válaszában elmondja, hogy a külső és a belső hőmérsékletet egyaránt érzékeli.



Herczog Csaba a vízlágyítóval kapcsolatban elmondja, hogy jó, hogy a tulajdonostársak között van szakértő, de szerinte szükséges dönteni a kérdésben. A hőfokszabályozót is javasolná, a vízlágyítóhoz pedig nem ért.

HLG elmondja, hogy a társasházkezelő mind a négy újítást javasolja elfogadni, melyeket még a fűtési szezon megkezdése előtt el tudnak végezni.

A Közgyűlés 4.586/10.000 igen, 0/10.000 nem és 477/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

3/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft, képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy kössön szerződést maximum bruttó 700e Ft értékhatárig a Pragmacom Kft.-vel a következő munkák elvégzésére a megadott árajánlatuk alapján:

- 1. Hőfokszabályzó cseréje**
- 2. Légtartály beszerelése**
- 3. Távfelügyeleti rendszer kiépítése**
- 4. Vízlágyító beépítése.**

Felelős: Társasházkezelő
Határidő: 2012. október 15.

Lengyel Ágnes a 2011. évi beszámolóban szereplő kertészeti munkákkal kapcsolatban elmondja, hogy a gázt nem húzták ki, az avert nem vitték el, a homokot pedig szétszórták.

Fodor Gyuláné felszólítja az érintett tulajdonosokat, hogy ne vigyenek kutyát a kertbe, és erről a társasházkezelő rakjon ki táblát.

Bakoss Borbála kéri a tulajdonosokat, hogy a kutyát pórázon vezessék át a lépcsőházon.

HLG elmondja, hogy kéri a kutyás tulajdonosokat a kutyák pórázon való vezetésére a Társasház területén.

Várbíró Vilmosné megjegyzi, hogy a liftek felújítására fordított pénzüsszegek jelentősek. Sokan a lifteket nem a rendeltetésüknek megfelelően használják, így látta, hogy azzal építőanyagot szállítanak.

Fodor Gyuláné is megerősíti ezt.

HLG elmondja, hogy amikor személyesen illet tapasztalt kipakoltatta az építési anyagot (gyorsvakolat) a liftből és feltörölte az aulát. Az jelenti a problémát, ha a liftet túlpakolják.

Bakoss Borbála jelzi, hogy szerinte a Társasház számára a legnagyobb problémát a gázhálózat rossz állapota jelenti. 2010-ben, amikor felújítást végeztek a Fővárosi Gázművek felhívta a figyelmet, hogy felújításra van szükség és a gázcsövek tömörségét vizsgálni szükséges.

HLG tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy ennek előrelátható költsége 1 millió forint strangonként és emeletenként. Kérjük a tulajdonosokat, hogy ajánljanak megbízható vállalkozókat a rendszer átvizsgálására és a felújítás elvégzésére.



dr. Bassola Kinga kérdezi, hogy mennyire indokolt a felújítás. Először ellenőrzést kell végezni.

HLG elmondja, hogy már új szabvány szerint kell a csöveket illeszteni, melyekre vaspánt van ráhegesztve.

Lengyel Ágnes megjegyzi, hogy a vízvezeték javítás és az üvegkár tekintetében a biztosító nem térítette meg a javítások teljes összegét.

A Közgyűlés 5.063/10.000 igen, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

4/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. elfogadja a 2011. évről szóló beszámolót;**
- 2. elfogadja a 2012. évi költségvetési tervezetet.**

Felelős: Társasházkezelő, Számvizsgáló Bizottság, valamennyi Tulajdonos a közös költség kötelezettség teljesítéséért

Határidő: 2013. május 31.

HLG tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy mint ahogy mindenki előtt ismeretes a Fsz. 8. szám alatti ingatlan kiürítésre került. A tulajdonosok javaslatait várjuk az ingatlan hasznosítása tekintetében.

Várbíró Vilmosné javasolja az ingatlan eladását.

HLG elmondja, hogy az ingatlan eladásához az összes tulajdoni hányad 4/5-ének hozzájárulása szükséges, amennyiben senki nem támadja meg az erről szóló közgyűlési határozatot 60 napon belül.

Bellon Ágnes tulajdonos elmondja, hogy nem ért egyet az ingatlan eladásával. Kérdéses, hogy mennyi lenne a felújítás költsége.

HLG felhívja a tulajdonosok figyelmét, hogy mindenki kereshet olyan bérlőt, vállalkozót, aki vállalja a lakás felújítását. Ennek határideje 2012 augusztus 31. napja lenne.

A Közgyűlés 5.063/10.000 igen, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

5/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. a földszint 8. számú ingatlant hasznosításának kérdésében 2012. augusztus 31-ére összehívandó közgyűlésen dönt;**
- 2. felkéri Társasházkezelőjét, hogy 2012. augusztus 31-ére hívjon össze közgyűlést;**

Felelős: Társasházkezelő

Határidő: 2012. augusztus 23.



HLG tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy Magyarországon is megtörtént az energiaszektor liberalizációja, így verseny folyik a szolgáltatók között az új fogyasztók megszerzése érdekében. Így megkereste a társasházkezelőt az E-on, hogy a Társasház jelenlegi szolgáltatójánál kedvezőbb energiaárakat tud biztosítani. Későbbiekben a földgáz tekintetében is lesz erre lehetőség.

Bakoss Borbála javasolja a tulajdonosok részére, hogy adjanak általános felhatalmazást a társasházkezelő és a Számvizsgáló Bizottság részére, hogy a legolcsóbb szolgáltatóval köthessen szerződést.

HLG elmondja, hogy csak az áram ára csökken, az áram továbbra is az ELMŰ rendszerén keresztül fog futni, így a rendszerhasználati díjat továbbra is az ELMŰ felé kell fizetni.

A Közgyűlés 4.902/10.000 igen, 161/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

6/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft, képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy mondja fel a jelenleg fennálló, elektromos áram szolgáltatására szóló szerződést az ELMŰ Nyrt.-vel.
2. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft, képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy kössön szolgáltatási szerződést az E.ON Energiaszolgáltató Kft.-vel a Társasház elektromos áram szolgáltatásának tárgyában.
3. felkéri és felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft, képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy kísérelje figyelemmel az energiaszolgáltatók ajánlatait és kedvező ajánlat esetén – a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyásával, a Közgyűlés utólagos tájékoztatásával – mondjon fel hatályos és kössön új szolgáltatási szerződést a Társasház nevében.

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 1-2. pont:2012. július 31.; 3. pont: folyamatos

HLG tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy Bakoss Borbála, Bakoss Zsuzsanna és Bakoss Mária tulajdonosok felajánlották saját költségükön a Társasház részére az A. és C. lépcsőházi ajtóknál lévő üvegek cseréjét. Ezt nagyon köszönjük az egész Társasház közössége nevében.

A Közgyűlés 5.063/10.000 igen, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

7/2012. (V. 29.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. megköszöni és engedélyezi Bakoss Borbála, Bakoss Zsuzsanna és Bakoss Mária tulajdonostársaknak az „A” és a „C” lépcsőház bejárati ajtóinak egységes újrabeépítésének beruházását, elvégeztetését;
2. felkéri Társasházkezelőjét a munkaterület és egyéb szükséges eszközök biztosítására.

Felelős: Bakoss Borbála, Bakoss Zsuzsanna és Bakoss Mária, Társasházkezelő

Határidő: 2012. június 30.



A tulajdonosok az egyebek napirendi pontban az alábbi javaslatokat tették a Társasházkezelő részére:

A Társasház Házirendjéből valamennyi tulajdonos részére másolatot kellene adni.

A szórólapozókat ne engedjék be a Társasházba.

A kertben ne lehessen hangoskodni.

A B lépcsőház alatti tárolót zárhatóvá kellene tenni és a bicikliket ott lehet elhelyezni.

A Kerékjártó lakás szellőzését szükséges lenne felülvizsgálni, mivel az alatta és felette lévő lakások oda szellőznek. Ezt több tulajdonos is jelzi problémaként.

A bejárati ajtó nagyon hangos becsukódáskor, állítani szükséges rajta.

Az A és B lépcsőház közötti ajtót ne hagyják kitámasztva.

Egyebek nem lévén HLG 20:26-kor berekeszti a Közgyűlést.

Budapest, 2012. május 29.

Bakoss Borbála
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....
dr. Horváth-Lugossy Gábor
közgyűlés vezető elnöke

.....
Gémes Lászlóné
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....
dr. Lugossy-Sági Krisztina
jegyzőkönyv-vezető