

Kapja: Válasz 9. 2009.03.31.  
EÖS J.

## J e g y z ő k ö n y v

**Felvéve: 2009. március 30-án** a Budapest, **I. ker. Roham u. 3. sz.** alatti társasház ismételt éves elszámoló közgyűléséről

**Közgyűlés helye:** I. ker. Házgondnoksági Kft. iroda helyiségében  
Budapest, I. ker. Pálya u. 7.

**Jelen vannak:**

Tulajdonosok jelenléti ív szerint **63,71 %**

A közös képviselő, I. ker. Házgondnoksági Kft. munkatársa Tasnádi Lászlóné köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a szabályszerűen összehívott **ismételt éves elszámoló közgyűlésen a tulajdonosok 63,71%-ban vannak jelen, tulajdoni hányadra való tekintet nélkül a közgyűlés határozatképes**

Javaslatokat kér a levezető elnök és jegyzőkönyvvezető és két fő jegyzőkönyv hitelesítő személyre.

### Határozat

*A közgyűlés egyhangúlag*

*Tasnádi Lászlóné levezető elnök,  
Baranovszky Györgyné jegyzőkönyvvezető  
Sióréti Russel Thomas jegyzőkönyv hitelesítő  
Kámory Attila jegyzőkönyv hitelesítő*

*személyeket választja meg.*

Levezető elnök a közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendi pontot szavazásra teszi fel.

### Határozat

*A közgyűlés egyhangúlag a közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendi pont tárgyalását a meghívóban meghirdetett sorrend szerint megszavazza.*

### Napirendi pontok

#### 1. napirendi pont


A közös képviselő beszámolója, valamint gazdálkodásának elszámolása a Társasház 2008. október 1-től 2008. december 31-éig terjedő időszakával kapcsolatban, **határozathozatal, az I. kerületi Házgondnoksági Kft., mint az időszak közös képviselője részére ügykezelő tevékenységére jóváhagyás megadása.**

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldésre került a 2008. október 1-től 2008. december 31-ig terjedő időszak elszámolása.

A társasház 2008. évi üzemeltetési számla bevétele 720.088.-Ft, a kiadása 392.211.-Ft.

A bevételek tartalmazzák a tulajdonosok által valamennyi jogcímen befizetett összeget, a bankkamatot.

A tervezett és tényleges bevételek alapján megállapítható, hogy a közös költség összegét a tulajdonosok általában rendszeresen befizetik, több hónapos hátralék miatt egy tulajdonos részére fizetési felszólítás került megküldésre, mely összeg 2009.év elején befizetésre került.

 Kámory  
Baranovszky Györgyné

Az egyéni elszámolásokban szerepel a késedelmes közös költség fizetésből eredő kamat összege.

Az épület pénzügyi gazdálkodása ezen időszak alatt megfelelő volt.

Az épület befizetéseinek és kiadásainak könyvelése rendben megtörtént. A vonatkozó előírásoknak megfelelően naplófőkönyvet vezettünk.

Ezen időszak alatt karbantartási munkavégzés nem történt.

A tulajdonosok kérésére a bejárati kapu előtti előtérbe belépő szőnyeg került elhelyezésre, melynek folyamatos cseréje megtörténik.

A kerületi önkormányzattól megkértük a parkolás gátlók felszerelését, melyre az önkormányzat nyilatkozta, hogy a 2009. évi költségvetésnél figyelembe veszik a tulajdonosok kérését.

Kámory Attila tulajdonos kéri, hogy a parkolás gátlók úgy legyenek a járdára felszerelve, hogy a járdán való parkolás teljesen meg legyen akadályozva.

Dr. Szilvássy úr kér a közös képviselőtől, hogy virágok telepítését kérje az önkormányzattól.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a tárgyévi ügykezelő tevékenység jóváhagyása - a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 48. § (2) bekezdése alapján - nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető, megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 63,71 %.

**Határozat: (2/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 60,26 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 3,45 % (fszt. üzlet) tulajdoni hányad tartózkodás mellett az I. kerületi Házgondnoksági Kft-nek a Társasház 2008. október 01-jétől 2008. december 31-éig terjedő időszakra vonatkozó gazdálkodásának elszámolását elfogadja, és az ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.*

**2. napirendi pont**

**A Társasház, 2009. évi költségvetésének, a közös költség mértékének, a közös képviselő díjazásának megállapítása, elfogadása, határozathozatal.**

Levezető elnök elmondja, hogy a közgyűlési meghívó mellékleteként megküldésre került a Társasház 2009. évi költségvetés tervezete, melyhez az alábbi szöveges kiegészítést tesszük.

A közüzemi kiadásokat az évi áremelkedések jelentősen megnövelik. Jelenleg az óra állások ismeretében tudjuk a költségvetési tervet elkészíteni, mert a szolgáltatóktól a számlák többszöri reklamációnk ellenére még nem érkeznek meg társaságunk felé.

A társasház közös költség tervezetét több módon számoltunk ki, melyek a meghívó mellékletét képezik.

Az eddig meghatározott közös költség befizetések utólagos elszámolása érdekében javasoljuk, hogy az elfogadott közös költség összegét 2008. október 1-jével kellene megállapítani illetve elfogadni.

2  
  

A garázskapura vonatkozó karbantartási szerződés tervezet beszerzésre került mely a TREFFER SPR. Kft. ajánlata szerint 33.600.-Ft félévenkénti esedékes karbantartás esetén.

A CLH Hűtés Kft ajánlata a klíma berendezésre 240.000.-Ft/év, 3 alkalommal történő vizsgálat. Javítási óradíj 5.500.-Ft/áfa/fő/óra, kiszállási költség 5.000.-Ft+áfa/alkalom.

Az autó parkoló rendszer karbantartási szerződésére megérkezett forint összegű ajánlata a KLAUS Bt-nek mely 9.500.-Ft/db+áfa, vagyis 161.500.-Ft+Áfa.

Tulajdonosok részéről felmerült, hogy nem kellene karbantartási szerződést megkötni mert a gépészeti berendezésekre még van jótállás, és meghibásodás esetén - amennyiben nagyobb befizetése szükséges- azt rendkívüli közgyűlésen a tulajdonosok eldöntik és befizetik.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a felvonó meghibásodása miatt egy panel cserére volt szükség. A karbantartó szerelők megállapítása szerint a felvonó tetejére a panelre az akna szellőző mellett vagy abból folyt be a víz.

Fentiek miatt megkerestük az építető Fischer-Bau Kft. a hiba azonnali kijavítására, a panel cserét megrendeltük mely munka elvégzésre került. Az építető cég képviselője írásban nyilatkozta, hogy a hiba javítási összege nem őket terheli, mert véleményük szerint a tetőn lévő állapot nem mutat vizesedést.

2009. március 13-án a társaságunk által megbízott műszaki ellenőrrel a helyszínen és a felvonó karbantartókkal közösen (a felvonó ismételt leállt) megállapításra került és fényképfelvétel is készült, hogy a víz valóban a szellőző résznél folyik be, melyről a jegyzőkönyv megküldésre kerül a Fischer-Bau Kft. részére a számla rendezése érdekében.

Tulajdonos javasolja, hogy ne átalánydíjas szerződés legyen megkötve, hanem amikor elromlik a gáz kazán, akkor legyen megjavítva és kifizetve.

Tulajdonos kifogásolja, hogy miért fizeti a társasház a fűtő díját?  
Szerinte sok a közös költség. Amit nem kell fizetni az ne kerüljön kifizetésre. Takarékosági év kezdődik.  
Szerinte a közös képviselő azért van, hogy a gondokat megoldja.

Tulajdonos véleménye szerint a gázkazánokhoz nem szabad hozzányúlni, mert akkor elveszti a garanciát.

Sióréti úr is kifogásolja a fűtő vállalozási díját.

**Az I. ker. Házgondnoksági Kft. felelősséget nem vállal a gáz kazánok műszaki állapotáért, valamint az üzemeltetésért a fűtő vállalozási szerződésének felmondását követően.**

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető, megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 63,71 %.

**Határozat: (3/2009. (III. 30.))**



Kálmán

Tóth László

3



*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett a Társasház 2009. évi költségvetését –mely jelen jegyzőkönyv melléklete- elfogadja.*

*A közös költség összege 2009. január 1-től*

*Vízórás: 200.-Ft/m<sup>2</sup>/hó,*

*Megtakarítás: 20.-Ft/m<sup>2</sup>/hó,*

*a közös képviselő díjazása 2009. január 1-től továbbra is 40.000.-Ft+Áfa, a háztakarító díjazása nem változik.*

*Fszt. 1., 2., 3. szám alatti albetétek által fizetendő közös költség*

*2009. január 1-től 170.-Ft/m<sup>2</sup>/hó*

*Megtakarítás: 20.-Ft/m<sup>2</sup>*

Határidő: folyamatos

Felelős: közös képviselő

**Határozat: (4/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a gépészeti berendezési tárgyakra vonatkozóan karbantartási szerződést nem kíván kötni.*

**Határozat: (5/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a fűtő vállalkozási szerződését mondja fel az I. ker. Házgondnoksági Kft, a szerződésben foglaltak figyelembe vételével, különös tekintettel a felmondási időre.*

### **3. Napirendi pont**

**Közös képviselő megbízási szerződésének meghosszabbítása, vagy új közös képviselő választása**

Levezető elnök elmondja, hogy a társasház tulajdonosai a közös képviselői megbízási szerződést az I., Házgondnoksági Kft-vel határozott időre 2009. március 31-ig kötötte meg.

A szerződés meghosszabbításáról dönteni szükséges.

Sióréti úr elmondja nincs kifogása az I. ker. Házgondnoksági Kft-vel kapcsolatban.

Tulajdonosok tisztelettel felkérlik Tasnádi Lászlónét a társasház további képviselőjére egyben megköszönik az eddigi munkáját.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető, megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 63,71 %.

**Határozat: (6/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közös képviselő ellátására határozatlan időre megbízza az I., Házgondnoksági Kft. A szerződés aláírására megbízza Dr. Szilvássy Zoltán és Sióréti Russell Thomas urat.*

### **4. Napirendi pont**

**Épület takarítói szerződésének meghosszabbítása, vagy új takarító választása**

Levezető elnök elmondja, hogy a társasház tulajdonosai az épület takarítására megbízási szerződést a Hipolyt Kft-vel határozott időre 2009. március 31-ig kötötte meg.

A szerződés meghosszabbításáról dönteni szükséges.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető, megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 63,71 %.

**Határozat: (7/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az épület takarításának ellátására határozatlan időre megbízza a Hipolyt Kft, egyben megbízza az I., Házgondnoksági Kft-t a szerződés módosítására.*

### **5. Napirendi pont**

**2008. november 27-től 2009. február 05-ig gázdíj felosztására rendkívüli befizetés teljesítése**

Levezető elnök elmondja, hogy a gázszolgáltatásra vonatkozó 2009. február 10-én érkezett 1.096.753.-Ft összegű számla a 2009. február 17-i közgyűlés 1/2009. (II. 17.) számú határozata értelmében a szolgáltató felé visszaküldésre került, hogy a kezdő óra állást módosítsák és annak megfelelően a fizetendő összegről küldjék meg a számlát. Fentiekre vonatkozóan ez még nem érkezett meg, számolásunk szerint a mellékelt összeg befizetése szükséges soron kívül.

Tájékoztatjuk, hogy intézkedésünk ellenére a gáz szolgáltató a mai nappal már megküldte az első fizetési felszólítását az eredeti összegre vonatkozóan.

A számla megérkezett 824.569.-Ft összegben, fizetési határidő 2009. április 05.

Időközben megérkezett egy általány díjat tartalmazó számla is melyre 358.763.-Ft, havi 2.300 m<sup>3</sup> mennyiségre vonatkozik.

A további fizetési rendszerről dönteni szükséges.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető, megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 63,71 %.

**Határozat: (8/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a minden tulajdonos részére megküldött táblázat (824.569.-Ft) alapján a rendkívüli befizetést a gázdíjra vonatkozóan 2009. április 5-ig teljesítik.*

**Határozat: (9/2009. (III. 30.))**

*A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a további gázzámlák fizetési teljesítése érdekében az általány díjat tartalmazó számlák kifizetése érdekében tulajdoni hányad alapján általánydíj kerül előírásra (358.763.-Ft.), utólagos elszámolással.*

### **6. Napirendi pont**

**Garázsban lévő tároló használatának tisztázása**

A napirendi pont Sioréti Russel Thomas tulajdonos kérésére került felvételre.

Tulajdonos elmondja, hogy a tárolóban hűtő láda üzemel.

Az alapító okiratban sem a műszaki rajzban nem szerepel.

Tulajdonosok felkérlik, hogy az I. ker. Házgondnoksági Kft. írásban keresse meg Varga urat keresse meg arra vonatkozóan, hogy nyilatkozzon a tároló jogosultságára vonatkozóan.

Tulajdonos elmondja, hogy minden házban van fekete bárány.

A garázsban lévő tároló helyiség jogos használatának tisztázását kérik.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető, megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 63,71 %.

**Határozat:** (9/2009. (III. 30.)) *jae*

*Te*  
**A közgyűlés 63,71 % tulajdoni hányad igen, 0 % tulajdoni hányad nem és 0 % tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az I. ker. Házgondnoksági Kft. írásban keresse meg a Fischer Bau Kft.-t, a tároló jogosultságára vonatkozóan.**

Napirendi ponton kívül tulajdonos kérdezi mikor lesz beüzemelve a légkondicionáló berendezés.

A későbbiekben erről döntenek a tulajdonosok.

Több napirendi pont nem lévén levezető elnök megköszöni a tulajdonosok megjelenését és közgyűlést bezárja.

kmf.

*Tóth*  
levezető elnök

*Kolmuy*  
hitelesítő


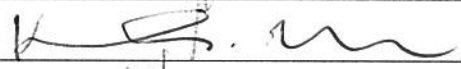


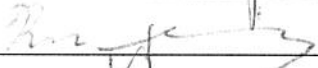




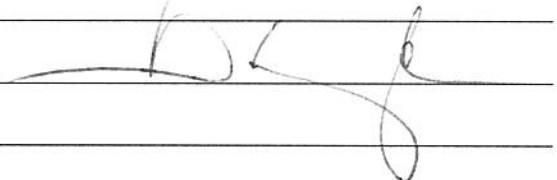
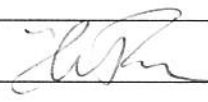
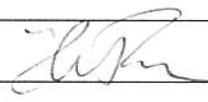
*Barna*  
jegyzőkönyvvezető  
*hitelesítő*



Jelenléti ív Készült:2009.03.30

Roham u.3.Társasház

1013 Budapest Roham u.3.

| Kód                        | Tulajdonos, Tul.hányad               | Em.ajtó  | Aláírás  |
|----------------------------|--------------------------------------|----------|--|
| 01                         | Cziborinvest Kft.<br>415.0           | Fsz.1.   |   |
| 02                         | Dr.Tanicsa Nóra,Dr.Kurdi G.<br>345.0 | Fsz.2.   |    |
| 03                         | Cziborinvest Kft.<br>268.0           | Fsz.3.   |   |
| 04                         | Cziborinvest Kft.<br>1568.0          | I.em.4.  |   |
| 05                         | Sióréti Attila Barnabásné<br>618.0   | II.em.5. |    |
| 06                         | Cziborinvest Kft.<br>1714.0          | II.em.6. |    |
| 07                         | Cziborinvest Kft.<br>257.0           | II.em.7. |    |
| 08                         | Cziborinvest Kft.<br>213.0           | II.em.8. |    |
| 09                         | Fischer-Bau Kft.<br>613.0            | III.em.9 |   |
| 10                         | Dr.Szilvássy Zoltán<br>492.0         | III.e.10 |    |
| 11                         | Simala Istvánné<br>602.0             | III.e.11 |  |
| 12                         | Fischer-Bau Kft.<br>613.0            | IV.em.12 |  |
| 13                         | Kámory Attila És Ildikó<br>481.0     | IV.em.13 | <i>Kámory Attila &amp; Ildikó</i>  |
| 14                         | Fischer-Bau Kft.<br>585.0            | IV.em.14 |  |
| 15A                        | Borsos Krisztina<br>640.0            | Tetőt.15 |  |
| 16                         | Kovács Brigitta,HajasTamás<br>580.0  | Tetőt.16 |  |
| 17                         | Garázsok<br>400.00 m2                |          |  |
| Tulajdoni hányad összesen: |                                      | 10004    |  |