



## JEGYZŐKÖNYV

### a 1126 Budapest, Böszörményi út 7. számú Társasház közgyűléséről

#### A közgyűlés

időpontja: **2011. május 25. 18 óra (határozatképes)**  
helye: **1126 Budapest, Böszörményi út 7. szám alatti óvóhelyiség**

jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint  
pontjai:

Weisz Gábor Miklós, dr. Horváth-Lugossy Gábor (HLG) és dr. Lugossy-Sági Krisztina (LSK) köszöntötték a megjelenteket, és megállapították, hogy a közgyűlés határozatképes. (jelenlévő tulajdoni hányadok 6380/10000.)

HLG javaslatokat tesz a meghívóban kiküldött első napirendi pont határozatához.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)

#### 7/2011. (V.25.) KGY. Határozat

„A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. A 2011. május 25-én tartandó Közgyűlés levezető elnökének dr. Horváth-Lugossy Gábort,
2. a jegyzőkönyv vezetőjének dr. Lugossy-Sági Krisztinát, és a
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Inkovics Gabriella (IG), és Roskó Katalin (RK) tulajdonostársakat megválasztja.”

Felelős: **Közgyűlés levezető elnöke**  
Határidő: **2011. május 25.**

A közgyűlés levezető elnöke a közgyűlés napirendjének elfogadását szavazásra bocsátotta, amit a jelenlévők támogattak.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)

#### 8/2011. (V.25.) KGY. Határozat

„A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a meghívóban kiküldött napirendet.”

Felelős: **Közgyűlés levezető elnöke**  
Határidő: **2011. május 25.**

A közgyűlés levezető elnöke ismertette a Társasház 2010. évi költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról szóló előterjesztést. A Magyar Társasház Kft. 2010. év decemberétől látja el a Társasház kezelését. Az előző közös képviselő Soós Gyula a 2010. évi költségvetés végrehajtását 2010. november 30-i zárónappal átadta, amivel együtt a 2010. december 1-31-ig terjedő időszak összesített táblázatban került feltüntetésre. Ennek figyelembevételével a Magyar Társasház Kft. magára vonatkozóan 2010. december 1-31-ig terjedő időszakra vonatkozóan kéri a közgyűléstől a beszámoló jóváhagyását.



RK, a Számvizsgáló Bizottság tagja a közgyűlést megelőzően kimutatást kért a Társasház 2010. évben kifizetett víz- és csatornaszámláiról, különös tekintettel a vízfogyasztásra. A vízdíj a Társasháznak hozzávetőlegesen kéthavonta 40.000,-Ft a csatornadíj annak közel kétszerese, így kéthavonta a Társasház víz- és csatornadíja átlagosan 120.000,-Ft

A közgyűlésen táblázatba foglalva a fenti adatok ismertetésre kerültek. RK kéri a jelenlévő Czeglédi József (CJ) gondnokot, hogy csökkentse a társasház vízfogyasztását azáltal, hogy a virágokat és a betont indokolatlanul sok vízmennyiség felhasználásával ne locsolja minden reggel, mert többször is tapasztalta, hogy a víz a kertből az utcára folyik.

IG szerint a víz nem a Társasház kertjéből, hanem a Kék Lagúna állatkereskedésből folyik. Egyebekben a locsolás nem slaggal, hanem öntözőkannával történik. Tudomása szerint régebben az önkormányzat támogatást nyújtott a csatornadíjhoz (mértéke 10%). Javasolja, hogy a társasházkezelő járjon utána, hogy van-e lehetőség jelenleg is ennek igénybevételére, illetve ha van, akkor milyen feltételekkel.

A jelenlévők végül e tekintetben megállapodtak abban, hogy a virágok locsolására heti 3 alkalommal kerüljön sor, míg a RK édesanyja által ültetett virágokat elegendő heti 1 alkalommal megöntözni. A beton locsolásától a gondnok a jövőben tartózkodni fog.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)

## **9/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

**„A Közgyűlés úgy dönt, hogy**

- 1. elfogadja a 2010. évről szóló beszámolót, és**
- 2. megadja a jóváhagyását a Magyar Társasház Kft. részére a 2010. december 1-31. időszakra vonatkozóan.”**

**Felelős: társasházkezelő**

**Határidő: nincs**

HLG ismertette a Társasház 2011. évi költségvetésének elfogadásáról szóló előterjesztést. A Társasház 2011-es költségvetés tervezete nem tartalmaz közös költség emelést. A közös költség soron az emelés a közös tulajdonú lakás után tervezett és számított közös költség mértékével emelkedett összeget mutatja, melyről a későbbiekben fog a közgyűlés dönteni.

Általánosan elmondható, hogy a költségvetés egyensúlyban van, az üzemeltetési költségek csökkentek (nincs postaköltség, parkolási és telefonköltség stb.), és felújítási alap is be lett tervezve a következő évekre pályázatok benyújtásához.

RK a költségvetés megbeszélése során a társasház Alpikum Kft. felé fennálló tartozásával kapcsolatban kérdezte, hogy hogyan áll az Alpikum Kft. felé ki nem fizetett vállalkozási díj visszatartott összegének jogi helyzete.

HLG elmondta, hogy függő jogi helyzet, és amely összeg visszatartására 2 közgyűlési határozat is született, illetve egyszer maga a vállalkozó mondta közgyűlésen jegyzőkönyvbe, hogy amíg nem rendezi az általa okozott károkat, addig nem tart igényt a fennmaradó összegre. Ez írásban, hiteles jegyzőkönyv formájában rendelkezésre áll. A biztosítási folyamat a vállalkozó tájékoztatása szerint folyamatban van. Ennek lezárultáig a Társasház nem eshet késedelembe, sőt úgy néz ki, hogy a vállalkozó nem fogja rendezni az általa okozott kárt, hanem betudja a vállalkozási díj visszatartott összegébe. HLG jelezte, hogy várják a vállalkozó jelentkezését.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)



## **10/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

**„A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a társasházkezelő által benyújtott 2011. évre vonatkozó költségvetési tervet.”**

**Felelős: társasházkezelő**  
**Határidő: 2011. év**

A közgyűlés levezető elnöke ismertette a megtakarítási (lakás) kassa-számla nyitásának feltételeit. A Társasház jelenleg is végez tartalék képzést havi 17.300 forintot utal elkülönített folyószámlára. Ez azonban nem más, mint egy egyszerű megtakarítás, amely nem részesül semmilyen támogatásban az alapkamaton kívül. A piacon jelenleg a legkedvezőbb feltételekkel az úgynevezett lakás-előtakarékossági szerződésekkel lehet tartalékot képezni, mivel a megtakarítás 30 százalékos állami támogatásban részesül.

A Társasház, előtakarékosági szerződéssel megtakarítható minimális összege 10 forint négyzetméterenként, azaz 10.260 Ft havonta. A lakás-előtakarékossági szerződéssel megtakarítható összeg maximuma az állami támogatás éves maximális összegéhez (144.000 forint) igazodik az 5-30 lakásos Társasházak tekintetében, ami havonta 40.000 Ft lehet. Kockázata nincs, tekintettel arra, hogy ha a Társasház részéről nem történik befizetés, akkor legfeljebb a be nem fizetett összeg után járó állami támogatást nem kapja meg arra az időszakra.

Az adó- és járulékmentes állami támogatás minimum 4 éves előtakarékoság esetén vehető igénybe és maximum 10 évig jár. Havi betétbefizetéssel az állami támogatás és a pénztári kamat révén magas hozam realizálható.

Jelenleg a Fundamenta mellett, azzal azonos feltételekkel az OTP Bank Nyrt. is megkezdte lakás-előtakarékossági szolgáltatás nyújtását OTP Lakástakarék Pénztár néven, mely azonban jelenleg annyival kedvezőbb a Fundamentánál, hogy 2011. május 31-ig kedvezményes (50 %-os) számlanyitási díjengedményt biztosít. Erre tekintettel HLG javasolja a lakás-előtakarékossági szerződés OTP Lakástakarék Pénztárnál való megkötését. Ennek költsége

1. Havi számlavezetési díj: 150 forint havonta.
2. Egyszeri számlanyitási díj a szerződéses összeg 1% (május 31-ig az OTP Bank Nyrt. 50%-os kedvezményt ad)

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)

## **11/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

**„A Közgyűlés úgy dönt, hogy felhatalmazza társasházkezelőjét a Magyar Társasház Kft-t (képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető; anyja neve: Juhász Erika, lakóhelye: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 61.; személyazonosító igazolvány száma: 750511 HA), hogy kössön Lakás Takarékpénztár szerződést az OTP Bank Nyrt.-nél 40 000 forint havi részletre és 49 havi futamidőre 2011.május 31-ig.”**

**Felelős: társasházkezelő**  
**Határidő: 2011. május 31.**

A Társasház jelenleg az AEGON Hungária Biztosító Zrt-vel áll biztosítotti jogviszonyban, amelynek éves díja 193.320 Ft, fordulónapja 2011. június 30. Tárgyalásokat folytattunk több biztosítótársasággal (Generali Providencia Biztosító Zrt., Posta Biztosító Zrt., Groupama Garancia Biztosító Zrt.), melyek közül a Groupama Garancia Biztosító Zrt. adott reális, és a jelenlegi konstrukciónál jobb, olcsóbb ajánlatot. (Generali Providencia Biztosító Zrt., Posta Biztosító Zrt. a mai napig nem adott ajánlatot.)



A Groupama Garancia Biztosító Zrt-vel kötendő javasolt biztosítás éves díja 127.248 Ft. Ezzel a Társasház költségvetésében éves szinten 66.072 Ft megtakarítás érhető el. A biztosítás díja 181.780.-Ft lett volna, azonban ebből biztosítottak számunkra 54.534.-Ft összegű engedményt.

A biztosítás a vezetéktörés és üvegtörés miatti károkat limit nélkül biztosítja, azaz az egyéni lakásbiztosítások e tekintetben lemondhatók, mivel a társasház biztosítása e tekintetben valamennyi lakásra kiterjednek. Az épülettulajdonosi felelősségi károk estén a biztosító káreseményenként 10 M Ft-ot, évente pedig 20 M Ft-ot térít. A biztosítás jogvédelmi szolgáltatásra is kiterjed, melynek mértéke 200 e Ft/év, a kaputelefon rongálása esetén pedig 100 e Ft összeget térítenek évente.

HLG kiemeli, hogy a Társasház jelenlegi biztosításánál egy sokkal jobb feltételekkel rendelkező biztosítást sikerül a Groupama Garancia Biztosító Zrt-nél megkötni a jóval kedvezőbb áron.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)

### **12/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

**„A Közgyűlés úgy dönt, hogy felhatalmazza társasházkezelőjét a Magyar Társasház Kft-t (képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető; anyja neve: Juhász Erika, lakóhelye: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 61.; személyazonosító igazolvány száma: 750511 HA), hogy kössön biztosítási szerződést a Groupama Garancia Biztosító Zrt-vel a Társasházra vonatkozóan.”**

**Felelős: társasházkezelő**

**Határidő: 2011. június 30.**

A Társasház legutóbbi közgyűlésén úgy döntött, hogy indulni kíván az OTP Bank Nyrt. által kiírt társasházi pályázaton, és felkérte társasházkezelőjét, hogy készítse elő a pályázatokat három tárgyban. (Kapufelújítás, villamoshálózat felújítása, kertépítés-kerítésépítés). A társasházkezelő mindhárom pályázati felhívásra elkészítette a pályázati anyagot. HLG bemutatta a Társasház részéről az OTP Bank Nyrt. által kiírt pályázatokra benyújtandó pályázati anyagok tervezett tartalmát.

A villamoshálózat felújítása lépi túl az OTP Bank Nyrt. által kiírt pályázaton elnyerhető legmagasabb összeget, azonban, amennyiben arra támogatást kap a Társasház, azonnal pályázunk a kerületi önkormányzat VIS MAIOR keretére, illetve annak sikere után a Fővárosi Önkormányzathoz is benyújtunk pályázatot. Így lehet önrész nélkül felújíttatni a fővezetékét. A fővezeték az első bekötési pontig az ELMŰ NYrt. tulajdona. (Ami a Társasház esetében kb. 2 m.) Az első bekötési ponttól a Társasházé a fővezeték tulajdonjoga, az ELMŰ NYrt-nek kizárólag „vezetékjoga” áll fent, amely fenntartási, felújítási kötelezettséggel nem jár.

Barna László (BL) megkérdezi, hogy mennyi az esély arra, hogy a társasház pályázati forráshoz jusson. Nem lenne-e alkalmasabb, ha csak egy pályázaton indulnánk.

HLG elmondja, hogy az OTP Bank Nyrt. pályázati felhívása tartalmazza, hogy a Társasházak bátran nyújtsák be pályázati kérelmüket valamennyi kiírt pályázatra. Garancia nincs arra, hogy pénzhez jutunk, de legalább próbáljuk meg, veszíteni valója nincs a Társasháznak. Kéri a tulajdonosokat, hogy amennyiben van javaslatuk a pályázat tartalmával kapcsolatban, azt bátran ismertessék. A pályázati anyag terjedelme azért ilyen rövid, mert ennyi a rendelkezésre álló hely, amit ki lehet tölteni. Nyilván a kiíró nem kíván több oldalas pályázati anyagokat elolvasni.

RK javasolja a pályázati anyagokban feltüntetni, hogy a Társasház közvetlenül OTP Bankfiók közvetlen szomszédságában helyezkedik el, így mint rendezett küllemű társasház illeszkedne be az OTP Bank mikro környezetébe.

A közgyűlés RK javaslatát támogatja, a társasházkezelő a pályázati anyag mellékleteként csatolandó fényképeket is úgy készíti el, hogy azon OTP Bankfiók is látható legyen.



A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)

### **13/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

**„A Közgyűlés úgy dönt, hogy jóváhagyja a Társasházkezelő által bemutatott pályázati anyagokat, és kéri azok beadását az OTP Bank Nyrt. felé.”**

**Felelős: társasházkezelő**

**Határidő: 2011. június 11.**

A Közgyűlésen CJ a Társasház gondnoka személyesen is előadta vételi ajánlatát tett az általa használt 30,62 nm-es földszinti, közös tulajdonú házmeisteri lakásra vonatkozóan. Az ajánlat szerint a piaci ár 50%-a lenne a vételalap, melyből CJ le kívánja vonni az évek alatt elvégzett értéknövelő beruházásainak összegét. Ennek mértéke 1.500.000.-Ft, azonban ezt nem tudja számlákkal alátámasztani, tekintettel arra, hogy több felújítást maga végzett el.

A kölcsönösen megállapított vételár – az ajánlat szerint – a következők szerint fizetné meg: 2011. augusztus 31-ig 500.000 Ft-ot egy összegben, a fennmaradó vételár pedig 2011. szeptember 1-jétől minimum 35.000 Ft-os részletekben fizetné meg. A tulajdonjog a teljes vételár kifizetésekor szállna át az ajánlattevőre. CJ az Alapító Okirat módosítás költségét is vállalná.

HLG felhívja a jelenlévő tulajdonosok figyelmét arra, hogy a közös tulajdonú lakás elidegenítéséhez valamennyi tulajdonos egyhangú hozzájárulása szükséges, így jelen közgyűlésen az elidegenítés feltételei csak elviekben tárgyalhatóak.

RK jelezte, hogy az alábbi kérdéseire vár választ CJ-től. Mi az oka annak, hogy a vételi ajánlat a piaci ár 50 %-a, illetve, hogy CJ nem gondolkodott-e el azon, hogy a vételár teljes megfizetése érdekében hitelt vegyen fel.

CJ válaszolt a feltett kérdésekre, miszerint a lakások árát álláspontja szerint lakottan a piaci ár 50 %-ában szokták meghatározni, illetve a banki hitelt nem kíván felvenni a vételár teljes kiegyenlítése érdekében.

A közgyűlés levezető elnöke felkérte CJ-t, hogy amennyiben további hozzáfűzni valója nincs, úgy megköszönik a részvételét a közgyűlésen és kéri távozását, hogy a tulajdonosok az előterjesztést megvitathassák. CJ ezt követően távozik.

RK elmondja, hogy nem ért egyet azzal, hogy a lakás értéke a piaci ár 50 %-a lakottan. Ezt LSK is megerősíti. LSK véleménye szerint az lenne az indokolt, ha egy ingatlan értékbecslő felbecsülné a lakás piaci értékét, ez az összeg tulajdoni hányadok alapján felosztásra kerülne a tulajdonosok között, majd mindenki maga döntene el, hogy a tulajdoni illetőségét piaci áron, az alatt, vagy akár ingyenesen átruházza CJ részére, és így senki nem érezné azt, hogy a többség döntene a saját tulajdoni hányada elidegenítése tekintetében. RK is ezt a megoldást tartaná igazságosnak. Illetve azt is hozzáteszi, hogy a vételár részletekben történő megtérítése nem segíti elő a tulajdonosok érdekeit, tekintettel arra, hogy az egy összegű vételárból felújításokat lehetne eszközölni. Egyebekben LSK és RK álláspontja szerint az előterjesztett ajánlat szerinti kb. 2 M Ft-ot kitevő vételár méltánytalan, azt ekkora összegért bármelyik tulajdonosnak megérné megvásárolni.

BL elmondja, hogy az üzlethelyiség tulajdonosok nem kívánják a lakást értékesíteni.

Megyesi István kéri a társasházkezelőt CJ-vel a lakás értékesítése érdekében a tárgyalások folytatására.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6380/10000)



**14/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

„A Közgyűlés úgy dönt, hogy jelen feltételekkel nem fogadja el a vételi ajánlatot, és nem kívánja eladni a közös tulajdonú – Alapító Okirat szerint: I. VI. házfelügyelői lakás, szoba, konyha, kamra és wc 30,62 nm alapterülettel – lakást. „

Felelős: társasházkezelő  
Határidő: nincs

Barna László 7 óra 34 perckor távozott (310/10000 tulajdoni hányad). Jelen van 6070/10000 tulajdoni hányad, a közgyűlés továbbra is határozatképes.

Korábban a társasházkezelő, és több tulajdonos is jelezte, hogy közös tulajdonú lakás után sem bérleti díj, sem közös költség fizetési kötelezettség nincs megállapítva. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a gondnok – ugyan tiszteletdíjat nem kap –, bérleti díjat és közös költséget nem fizet.

RK elmondja, hogy a társasházkezelő korábbi levelében arról tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy CJ kéri hozzájárulásukat, hogy a közös tulajdonú lakásba élettársa is beköltözhessen. Erre a Társasházkezelő levélben azt reagálta, hogy neki nincs kompetenciája, hogy engedélyezze azt. RK tájékoztatást kér a társasházkezelőtől, arról, hogy most hogy áll a helyzet.

HLG tájékoztatja a közgyűlést, hogy e tárgyban megkeresték CJ-t, akinek elmondása szerint a beköltözésre nem került sor. Barátnője gyakran tartózkodik nála, azonban életvitelszerűen saját lakásában lakik, így jelenleg a közös tulajdonú lakást CJ egyedül lakja.

A Társasházkezelő fentiek miatt csak egy főre javasolja a (178 Ft/nm + 1 főre a szemétszállítás díja mértékű) közös költség előírását a földszinti házmesteri lakásra. Ennek alapján a havi közös költség számított mértéke 6.754.-Ft.

A bérleti tekintetében szintén legalább egy csökkentett összegű bérleti díj megállapítása javasolt. HLG javasolja továbbá a lakás bérleti díjaként havi 10.000.-Ft összegű bérleti díj megállapítását.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6070/10000)

**15/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

„A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. a közös tulajdonú, földszinti házmesteri lakásra vonatkozóan – Alapító Okirat szerint: I. VI. házfelügyelői lakás, szoba, konyha, kamra és wc 30,62 nm alapterülettel – (178 Ft/nm + 1 főre a szemétszállítás díja mértékű) havonta 6.754.-Ft összegű közös költség fizetését írja elő. A közös költség megfizetésére a mindenkori használó a kötelezett,
2. a közös tulajdonú, földszinti házmesteri lakásra vonatkozóan – Alapító Okirat szerint: I. VI. házfelügyelői lakás, szoba, konyha, kamra és wc 30,62 nm alapterülettel – havi 16.000.-Ft mértékű bérleti díj fizetési kötelezettséget ír elő. A bérleti díj megfizetésére a mindenkori használó a kötelezett. „

Felelős: társasházkezelő  
Határidő: 2011. június 1.



A Társasházban a gondnoki feladatok ellátására megbízott Czeglédi József helyzetének rendezése régóta megoldandó feladat. A közgyűlésnek határozni a kell a gondnoki szolgálatok pontos körének meghatározásáról, és az ezért fizetendő tiszteletdíj mértékéről.

A javasolt gondnoki feladatok köre:

1. A Társasház állagában, szerkezetében, berendezéseiben jelentkező meghibásodás és kár haladéktalan jelentése a társasházkezelőnek,
2. A közös helyiségeiben folyó javítási munkákhoz a bejutás biztosítása.
3. A közös helyiségek napi ellenőrzése, heti egyszeri takarításuk, kiégett izzók rendszeres cseréje és a tapasztalt rendellenességek jelentése a társasházkezelőnek,
4. A hulladékártoló ürítési időben történő kihelyezése, visszahelyezése
5. Téli időszakban a hó eltakarítása a Társasház előtti járdáról, és a közös tulajdonú területekről, csúszásmentesítés
6. A Társasház fellobogózása majd a lobogók bevonása,
7. A rábízott épület-felszerelési és berendezési tárgyak őrzése és rendeltetészerű használata,
8. Szükség esetén a Tűzoltóság, a Rendőrség, illetve a Mentők azonnali – egyidejűleg a társasházkezelő – értesítése,
9. A Társasház kertjének, rendszeres ellenőrzése és gondozása,

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta. (Szavazati arány: 6070/10000)

## **16/2011. (V.25.) KGY. Határozat**

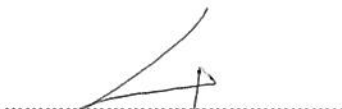
„A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy kössön megbízási szerződést a gondnoki feladatok ellátására Czeglédi Józseffel az alábbi feladatokra 2011. június 1. napjától,
2. A gondnok szerződéses tiszteletdíja bruttó 12.550 Ft-ban kerül meghatározásra, mely járulékokkal együtt mindösszesen 16.000,-Ft. Költséget jelent a Társasháznak. „

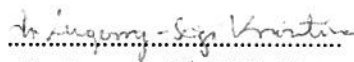
**Felelős: társasházkezelő**


**Határidő: 2011. június 1.**

Budapest, 2011. Május 25.

  
.....  
Dr. Horváth-Lugossy Gábor  
közgyűlés levezető elnöke

  
.....  
Roskó Katalin  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
.....  
Dr. Lugossy-Sági Krisztina  
jegyzőkönyvvezető

  
.....  
Inkovics Gabriella  
jegyzőkönyv-hitelesítő

