



Jegyzőkönyv

a Budapest I. Ker. Roham u. 3. Társasház közgyűléséről

A közgyűlés

időpontja: 2011. május 27. (szerda) 17 óra (határozatképes)
helye: 1013 Budapest, Roham u. 3. II. emeleti iroda
jelenlévők: a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza. Továbbá jelen vannak Dr. Horváth-Lugossy Gábor (HLG) és Weisz Gábor Miklós (WGM) társasházkezelők.

HLG köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes. A közgyűlésen megjelent tulajdoni hányadok **8457/10000**. A kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok szerint az 1. napirendi pont szerinti tisztségviselőkről szóló határozathoz kért javaslatokat. A javaslatok után az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

7/2011. (V.27.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. A 2011. május 27-én tartandó Közgyűlés levezető elnökének Dr. Horváth-Lugossy Gábort,
2. a jegyzőkönyv vezetőjének Dr. Horváth-Lugossy Gábort, és a
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Kámory Ildikó, és Simala Istvánné tulajdonostársakat megválasztja.

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke

Határidő: 2011. május 27.

HLG a kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontokat javasolta elfogadásra, és tette fel szavazásra. Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

8/2011. (V.27.) KGY. Határozat

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

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke

Határidő: 2011. május 27.

HLG rátért a 3. napirendi pontra, melyben ismerteti a Számvizsgáló Bizottság (SZB) új tagja megválasztásának okait, és kéri a Tulajdonosokat, hogy jelentkezzenek, vagy jelöljenek ki maguk közül SZB tagot.

Kámory Ildikó (KI) jelentkezik, hogy Ő szívesen vállalja az SZB tagságot.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

9/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy Kámory Ildikó (lakóhely:1013 Budapest, Roham utca 3. IV/13) Tulajdonostársat, a Budapest I. ker., Roham u. 3. számú Társasház (1013 Budapest, Roham u. 3.) Számvizsgáló Bizottsági tagjaivá 2011. május 27. napjától határozatlan időre megválasztja.

Felelős: Kámory Ildikó, társasházkezelő

Határidő: folyamatos



HLG ismerteti a Társasház 2011. évi költségvetésének elfogadásáról szóló előterjesztését. A Társasház 2011-es költségvetés tervezete **A – B változatban** készült el. Mindkét változat a közös költség jelenlegi mértékhez képest emelést tartalmaz. HLG az „A” változat elfogadását javasolja a Közgyűlésnek.

Többen jelzik a Tulajdonosok közül, hogy sokallják a személyfelvonó karbantartására fordítandó összeget.

WGM elmondja, hogy a jelenlegi felvonó karbantartási szerződésnél olcsóbbat is lehetne választani, de amennyiben alkatrész cseréjére lenne szükség a Schindler Hungaria Kft-n kívül azt mások csak jóval magasabb áron tudják beszerezni.

Tulajdonosok úgy döntenek, hogy egyelőre szerződésben maradnak a Schindler Hungaria Kft-vel a személyfelvonó karbantartása tárgyában.

HLG kérésre elmondja, hogy az alacsonyabb költségvetés fedezi a Társasház üzemeltetését, a magasabb pedig képez valamennyi tartalékot is. Természetesen az alacsonyabb költségvetésben is benne van a Közgyűlés korábban elfogadott tartalékképzése.

A fűtési díjjal kapcsolatban WGM elmondja, hogy a társasházkezelő leolvasta a mérőórákat, de a Házgondnoksági Kft-től kapott anyagban nem tudtuk kideríteni a pontos kiszámítási képletet valamin személyes megkeresésünkre a sem adtak tájékoztatást. Elmondja továbbá, hogy az előző éves táblázatból következtetve kiszámolta egy fűtési díjat, de vélemény szerint ez csak hozzávetőleges, pontatlan adatokat, összegeket nem kíván a Tulajdonosok felé közölni.

Tulajdonosok javasolják, hogy a társasházkezelő keresse fel a kivitelezőt, hátha teljesebb tájékoztatást tud adni.

HLG elmondja, hogy a társasházkezelő több ajánlatot szerzett be a Társasház biztosításával kapcsolatban, és bemutatja a legkedvezőbbnek talált Groupama Garancia Biztosító Zrt. ajánlatát, továbbá elmondja, hogy a költségvetést is úgy kalkulálta, hogy a jelenlegi biztosítás évfordulójától (2011. október 1.) már ennek a sokkal kedvezőbb biztosításnak az díját fizeti a Társasház, amennyiben azt a Közgyűlés elfogadja.

A Tulajdonosok jóváhagyják, a társasházkezelő által előterjesztet a Groupama Garancia Biztosító Zrt. ajánlatát.

HLG a Tulajdonosok előzetes kérésére felvázolja a más Társasházaknál szokásos módszert arra az esetre, amikor úgy döntenek, hogy megemelik a nem lakásként funkcionáló ingatlanok után fizetendő közös költséget.

Dr. Kurdi Gábor kéri a Közgyűlést, hogy az Állatorvosi-rendelővel szemben ne alkalmazzanak semmilyen említett különleges emelést, mivel ők semmilyen extra költséget nem jelentenek a háznak, tekintettel arra, hogy a lépcsőházba szinte be sem lépnek.

A Tulajdonosok egyetértenek abban, hogy amennyiben megemelnék, a közös költséget az nem vonatkozna a földszinti ingatlanokra, csak a 1. emelet, vagy a fölötti emeleten található irodákra.

A Tulajdonosok úgy döntenek, későbbi közgyűlésen tárgyalják meg a kérdést.



Az alábbi határozati javaslat került **elfogadásra** (7855/10000 tulajdoni hányad **igen** szavazat; 602/10000 tulajdoni hányad **nem** szavazat; 0/10000 tulajdoni hányad **tartózkodás** mellett)

10/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy

1. elfogadja a társasházkezelő által benyújtott 2011. évre vonatkozó költségvetési terv „B” változatát (1. sz. melléklet).
2. a földszint 1,2,3 ingatlanok tekintetében 230.-Ft/m² közös költséget, valamint 20.-Ft/m² felújítási alapképzést rendel el 2011.július. 1. napjától.
3. a földszint 1,2,3 ingatlanok kivételével a többi ingatlan tekintetében 270.-Ft/m² közös költséget, valamint 20.-Ft/m² felújítási alapképzést rendel el 2011.július. 1. napjától.

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 1. pont: 2011. december 31.

2-3. pont: 2011.július 1.

18:05, Dr. Tancsa Nóra és Dr. Kurdi Gábor, valamint Hajas Tamás távoznak a közgyűlésről, a jelenlévő tulajdoni hányad **7532/10000**-re módosul. A Közgyűlés határozatképes

HLG ismerteti a Társasház Alapító Okiratának módosításáról szóló előterjesztést, elmondja, hogy a Társasház jelenleg hatályos Alapító okiratában, sem a tulajdonosok megjelölése, sem a tulajdoni hányadok meghatározása nem tükrözi a jelenlegi valós állapotokat többek között a gépkocsi-beálló tulajdonának kérdésessége, valamint a tárolók miatt.

HLG elmondja, hogy a közös költség számításának módja is aggályos, mivel az SzMSz tulajdoni hányadok alapján történő közös költség fizetéstét írja elő, aminek mértékét a jelenlegi rendezetlen tulajdoni viszonyokra tekintettel nem lehet meghatározni.

Sioreti Antónia (SA) jelzi, hogy az eddig elmondottakon felül, komoly problémát jelent az is, hogy a Társasháznak van még egy tulajdonosa - bizonyos Martin Rode (MR) -, aki rendelkezik garázs-beállóval.

Bencze Mónika (BM) kéri a társasházkezelőt, hogy megfelelően korábbi közgyűléseken elfogadottaknak, a Ciborinvest Kft. tulajdonában lévő Fsz. 1. és 3. ingatlanokat tekintsék egy egész albetétnek, így kerüljön módosításra az Alapító Okirat is.

Simala Istvánné (SI) elmondja, hogy ő csak akkor hajlandó aláírni az módosított Alapító Okiratot, amennyiben minden kérdés rendezve lesz.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

11/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy felhatalmazza a társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft., képviseli Weisz Gábor Miklós ügyvezető, hogy előkészítse a Társasház Alapító Okiratnak módosítását, kiemelten az alábbiak szempontok figyelembevételével:

1. hiteles tulajdoni hányadok pontos meghatározása, annak felvezetése az Alapító Okiratba
2. garázs tulajdonjogának felderítése, annak beszámolása a tulajdoni hányadok arányába
3. tárolók beszámítása a tulajdoni hányadok arányába
4. jelenleg Fsz. 1 és 3-nak jelölt ingatlanok egy egészként való kezelése



5. közös tulajdonú helyiség elidegenítésének jogi úton való rendezése (garázsban a forduló alatti"15")

Felelős: társasházkezelő
Határidő: 2011. július 31.

HLG előterjeszti a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatára vonatkozó előterjesztést.

Kanaki Elena (KA) kéri a társasházkezelőt, kerüljön bele a kert használatával kapcsolatos módosítások közé a zajjal járó tevékenységgel előre való jelzése.

SA kéri, hogy kerüljön a Közgyűlés vezessen be kamatfizetési kötelezettséget a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került Tulajdonostársakkal szemben.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

12/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbiak szerint módosítja Szervezeti és Működési Szabályzatát:

1. Az SZMSZ 7. oldal 7. bekezdése helyébe az alábbi szövegrész kerül:
A közgyűlés jelen pontban általánosan felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog bejegyzésre vonatkozó közös képviselő rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével tértivevényes levelében, vagy átvételi elismervénnyel kell kézbesíteni.
A legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs 20 %-os késedelmi kamat fizetésére köteles Társasház felé az elmaradt összeg után havonta.
2. Az SZMSZ 7. oldal 8. bekezdése törlésre kerül.
3. Az SZMSZ 6. oldal 4. bekezdése helyébe az alábbi szövegrész kerül:
Az írásbeli közgyűlési meghívót a közös képviselő a tulajdonostársak írásbeli kérése alapján megadott címre postai úton ajánlott levélként, vagy a Budapest I. ker. Roham u. 3. sz. alatti társasházban található postaládájába, vagy e-mail cím megadásával – e-mail útján, vagy személyes átvétellel kézbesíti. A meghívó kézbesítésének határideje a közgyűlést megelőző 8 nap.
4. Az SZMSZ Közös tulajdonra vonatkozó fejezete új, 7. ponttal egészül ki:
7./ A közös tulajdonú kert kizárólag rendeltetés szerint használható. Tulajdonosok kötelesek a többi Tulajdonostársat a zajjal, vagy egyéb zavaró körülménnyel járó használat előtt 24 órával értesíteni. A Tulajdonosok kötelesek a használat után a kertben a rendeltetésszerű állapotot visszaállítani, a szükséges takarítást elvégezni, azt tisztán hagyni. Szükség esetén (rongálódás, károkozás) a társasházkezelőt értesíteni.
5. Az SZMSZ új „Számvizsgáló Bizottság” fejezettel egészül ki:



A Társasház pénzügyeinek ellenőrzésére legalább 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot (SZB) választ. A SZB tagjai a társasházi törvény szerint gyakorolják tisztségük és látják el feladataikat.

A közös képviselő, társasházkezelő szerződését – a megválasztásról szóló közgyűlési döntés után 30 napon belül – a SZB két tagja írja alá, amely közül az egyik az elnök is lehet.

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 2011. július 31.

HLG előterjeszti a Társasház garanciális hibáival szembeni igényérvényesítésről szóló előterjesztést.

KE kéri, hogy vegyék jegyzőkönyvbe, hogy Ő nem hajlandó fűtés díjat fizetni, amennyiben nem lesz megoldva annak kifogástalan működése a hideg idő beálltaig.

KI elmondja, hogy tulajdonuk tekintetében (IV. em. /13.) a következő munkákat már elvégezték: mosogató kagyló feletti vízcsap mozgása, wc ülőke billegése

SI a tulajdonokkal kapcsolatban (III. em. /11.) a következőkkel egészíti ki a hibajegyzéket: parketta fölrepedezett, szétnyílt, az erkélyajtókon a szűnyogháló nem zár rendesen

Végh Lászlóné (VL) a tulajdonokkal kapcsolatban (III. em. /9.) a következőkkel egészíti ki a hibajegyzéket: klíma elégtelen működése, bejárati ajtó ropogása nyitáskor – zsanér hibája, bejárati ajtó csengője nem működik, bejárati ajtón kukucskáló lyuk hiánya

HLG kéri, hogy a Tulajdonosok elektronikus úton, szerdáig (2011. június 1.) küldjék meg a fellelt hibákat a társasházkezelőnek.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

13/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza a társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft., képviseli Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy kezdeményezzen tárgyalásokat a Társasház építőjével (Fischer Bau Kft.) a hibajegyzék tartalmáról, a hibák okainak felelősségéről, a hibák elhárításáról;
2. felhatalmazza társasházkezelőjét, hogy az 1. pontban meghatározott feladatok eredménytelensége esetén készítsen tervet a lehetséges jogi lépésekről, azok eljárási határidejéről, költségéről, a hibák elhárításának munkálatairól, azok költségeiről, és a tervet mutassa be a Közgyűlésnek

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 1. pont tekintetében: 2011. június 31.

2. pont tekintetében: 2011. július 31.

HLG ismerteti a Társasház számlavezető Bankjának megváltoztatásáról, elmondja, hogy az előre kiosztott összehasonlításon felül a társasházkezelő az Erste és a Volksbank ajánlatait is megvizsgálta, valamint ismerteti azokat.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

14/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy



1. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft. képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy szüntesse meg a Budapest I. ker. Roham u. 3. sz. Társasház az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11701004-20234409 számú üzemeltetési-, illetve 11712004 – 20234416 számú megtakarítási számlaszerződését 2011. július 31-ei hatállyal;
2. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft. képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy kössön online társasházi folyó-, illetve megtakarítási-számla szerződéseket a Budapest I. ker. Roham u. 3. sz. Társasház nevében a CIB Bank Zrt-nél 2011. június 1-jei hatállyal, valamint hogy azok felett rendelkezzen.

Felelős: társasházkezelő
Határidő: 2011. július 31. és június 1.

HLG elmondja, hogy a 9. napirendi pont tárgyalása okafogyottá vált, ezért art a Közgyűlés nem tárgyalja.

HLG ismerteti a Társasház takarítójának megváltoztatásáról szóló előterjesztést.

A tulajdonosok kéri a társasházkezelőt, hogy kérjen be ajánlatot a Társasház egyik volt takarítójától, és terjessze azt is a Közgyűlés elé.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

15/2011. (V. 27.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy a társasházkezelő kérjen be ajánlatot a Társasházkezelő volt takarítójától, és terjessze azt is a Közgyűlés elé a következő közgyűlésen.

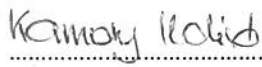
Felelős: társasházkezelő
Határidő: következő közgyűlés időpontja

Az egyebek napirendi pontban a Tulajdonosok kéri:

1. a Tulajdonostársakat, hogy a plastik palackokat összenyomva helyezték a szeméttárolóba
2. a Tulajdonostársakat, hogy figyeljenek oda a Társasház rendjére, mivel több apró szemét található állandóan Társasházban, ami egy kis odafigyeléssel elkerülhető lenne.
3. a Társasházkezelőt, hogy járjon utána az Önkormányzatnál szelektív hulladékgyűjtő beszerzésének lehetőségeiről
4. a Tulajdonosokat, hogy a folyosók valamint a lépcsőház helyett a tároló helyiségeket használják

HLG 19.30 kor berekeszti a Közgyűlést.

Budapest, 2011. május 27.


Kámory Ildikó
jegyzőkönyv-hitelesítő


Dr. Horváth-Lugossy Gábor
közgyűlés levezető elnöke,
jegyzőkönyvvezető


Simala Istvánné
jegyzőkönyv-hitelesítő