MAGYAR TÁRSASHÁZ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Magyar Társasház Kft.
H - 1015 Budapest, Csalogány utca 12. A. 1/3.
Telefon, fax: +36 1 7878 000 • Mobil: +36 30 832 6252
E-mail: info@magyartarsashaz.hu • Web: magyartarsashaz.hu

Jegyzőkönyv
az Alkotás u. 31. sz. Társasház megismételt közgyűléséről

A megismételt közgyűlés időpontja: 2012. december 7. (péntek) 18 óra 15 perc
helye: 1015 Budapest, Csalogány u. 12. fsz. 8.
jelenlévők: a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát aláírásait, továbbá a meghatalmazott személyek neveit, aláírásait, illetve az társasházkezelő részéről megjelent személyek neveit, aláírásait a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza.

dr. Horváth-Lugossy Gábor (a továbbiakban: HLG) a Magyar Társasház Kft. részéről köszöntötte a megjelent tulajdonosokat és megállapította, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 21,68% (100%). A megismételt Közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

HLG elmondta, hogy a közgyűlés a 2012. 09.20.-i közgyűlésen elhatározottak értelmében kerül megtartásra, az ott megtárgyalásra nem került napirendek miatt, különös tekintettel a negyedik emeleti lakások beázásaira, ami a lapostető szigetelésének sürgős megoldását követeli meg.

Felhívta továbbá a figyelmet, hogy a közgyűlés alatt hangfelvétel készül segítségül a jegyzőkönyv megírásához. Aki nem járul hozzá a hangfelvételhez, előre jelezze, és hozzászólása alatt kikapcsolásra kerül a diktafon. Aki szó szerinti jegyzőkönyvezést kér, szintén előre jelezze a pontos jegyzőkönyvvezetés érdekében.

1. napirendi pont: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása

HLG a kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok szerint az 1. napirendi pont szerinti tisztségviselőkről szóló határozathoz kért javaslatokat.

A javaslatok után a Közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

9/2012. (XII.7.) KGy. Határozat:

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. **A közgyűlés levezető elnökének dr. Horváth-Lugossy Gábort,**
2. **jegyzőkönyv vezetőjének Zábrádi Arnoldot,**
3. **jegyzőkönyv hitelesítőinek dr. Pintérné Botos Mária és Pál László tulajdonosokat megválasztja.**

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke
Határidő: 2012. december 7.
Szavazati arányok: 100% igen, 0% nem és 0% tartózkodás szavazat.

2. napirendi pont: A közgyűlés napirendjének elfogadása

HLG a meghívó szerinti tartalommal tette fel szavazásra a napirend elfogadását.

10/2012. (XII.7.) KGy. Határozat:

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

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke
Határidő: 2012. december 7.
Szavazati arányok: 100% igen, 0% nem és 0% tartózkodás szavazat.

Magyar Társasház Kft.
H - 1015 Budapest, Csalogány utca 12. A. 1/3.
Telefon, fax: +36 1 7878 000 • Mobil: +36 30 832 6252
E-mail: info@magyartarsashaz.hu • Web: magyartarsashaz.hu

3. napirendi pont: Előterjesztés a Társasház bankszámlaszerződésének módosításáról

HLG ismertette, hogy a Társasház bankszámlája jelenleg az OTP Bank Nyrt.-nél van, a banki aláíráshoz akár több személy is megválasztható. Ilyen esetben 10 banki kreditpont oszlik szét az aláírók számának függvényében, olyan arányban, hogy az utalásban mindenki részt vegyen. A banki aláírók számának mértéke határozza meg az egy-egy aláíróra eső kreditpontok számát. Korábbi tulajdonosközösségi akaratnak megfelelve most banki aláíró(k),ellenjegyző(k) megválasztását javasolta a Számvizsgáló Bizottság tagjai közül. Hozzátette, hogy lehetőleg olyan tagot (tagokat) válasszanak a Közgyűlés tagjai, aki(k) rendszeresen használnak számítógépet és viszonylag könnyen elérhetők.

Nagy Nóra (a továbbiakban: NN) Számvizsgáló Bizottsági tag elmondta, hogy nem tudja vállalni, mert változó a munkaideje.

Tegzes Pál (a továbbiakban: TP) Számvizsgáló Bizottsági tag elfogadta a felkérést.

A javaslatok után az alábbi határozat került elfogadásra.

11/2012. (XII.7.) KGy. Határozat:

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasházkezelővel történő együttes banki aláírónak megválasztja Tegzes Pál tulajdonost, egyben felhatalmazza Társasházkezelőjét az új banki aláíró bejegyzéséhez (aktiválásához) szükséges szerződésmódosításokra.

Felelős: Társasházkezelő, Tegzes Pál
Határidő: 2012. december 31.
Szavazati arányok: 100% igen, 0% nem és 0% tartózkodás szavazat.

4. napirendi pont: Előterjesztés a 2011. évi beszámoló elfogadásáról

HLG elmondta, hogy az előző közös képviselet átadta a 2011. évi beszámolót, szerinte a beszámoló a tekintetben elfogadható, hogy a volt közös képviselő esetleges későbbi kártérítési felelősségét az elfogadás nem érinti.

dr. Pintérné Botos Mária (a továbbiakban: PBM) elmondta, hogy úgy tudja visszamenőleg 5 évre minden banki irat a társasházkezelő rendelkezésékre áll. Nem kaptak az előző közös képviselettől információkat a számlamozgásokra vonatkozóan, ezért néhány tulajdonosban kétség merült fel a könyveléssel kapcsolatban.

HLG megerősítette, hogy igen az irattárban megtalálható az összes irat, beleértve a könyvelést is, és ezekbe bármely tulajdonos betekintést nyerhet, valamint a társasházkezelés weboldalán is sok hasznos információ, adat elérhető. Pl. a lekérhetők a számlatörténetek.

TP elmondta, hogy a Számvizsgáló Bizottság feladata a könyvelés ellenőrzése, és szerinte nem elég átfogó a beszámoló. Viszont a teljes 5 év újrakönyvelését nem látja most égető fontosságúnak, tekintettel a jelenlegi műszaki problémákra.

Pál László (a továbbiakban: PL) szerint el kell fogadni a beszámolót, a kijavított könyveléstechnikai hibákon túlmenően nem találni a ház pénzügyi helyzetét hátrányosan befolyásoló tényezőket.

HLG elmondta, hogy a társasházi törvény elég részletesen meghatározza mit kell egy-egy beszámolónak tartalmaznia, és ezekből bizony 4-5 nem készült el. Pl. a tulajdonosokra vonatkozóan

Magyar Társasház Kft.
H - 1015 Budapest, Csalogány utca 12. A. 1/3.
Telefon, fax: +36 1 7878 000 • Mobil: +36 30 832 6252
E-mail: info@magyartarsashaz.hu • Web: magyartarsashaz.hu

nem készült évzáró (december 31.) hátralékos lista, összefoglaló a kintlévőségek beszedésére tett intézkedésekről, stb.

PBM jelezte, hogy valószínűleg nem pontos az ingatlanára megállapított nm, és tulajdoni hányad. Legalábbis az Alapító Okirattal nem egyezik.

TP szerint át kell nézni a tulajdoni hányadokat, hogy a közös költség előírások hitelesek-e, továbbá javasolja, hogy üljenek le és együtt nézzék át.

Dávid Márton Farkas a Magyar Társasház Kft. könyvelője elmondta, hogy az ingatlanok négyzetméterének ellenőrzése után más közös költség előírások lesznek, ugyanis az előző közös képviselet nem az Alapító okirat szerint vett négyzetméterek alapján határozta meg a közös költség előírásokat.

A javaslatok után az alábbi határozat került elfogadásra.

12/2012. (XII.7.) KGy. Határozat:
A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a Társasházkezelő által előterjesztett javított 2011. évi Beszámolót.

Felelős: Társasházkezelő

Határidő: -
Szavazati arányok: 52% igen, 0% nem és 48% tartózkodás szavazat.

5. napirendi pont: Előterjesztés a kémények állapotáról, a szükséges munkálatok elvégzéséről

HLG ismertette, ill. fotókkal illusztrálta a Társasház kéményeinek és tetőjárdáinak jelenlegi állapotát. A kéményeket és tetőjárdákat nem lehet megjavítani az állagromlás miatt, illetve nem is felelnek meg a mai szabványoknak. Szerkezetileg teljesen újra kell azokat építeni.

Elmondta, jelenleg a Társasház kéményeinek és járdáinak állapota a kötelező kéményseprő-ipari közszolgáltatásról szóló 27/1996. (X. 30.) BM rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt **közvetlen élet- vagy tűzveszély kategóriái** közül a c, és az e, bekezdéseket meríti ki. Erről a **FŐKÉTÜSZ október 18**-án kelt levelében hivatalosan is tájékoztatást adott. Továbbá leírta, hogy bejelentést tesz a kerületi tűzvédelmi és építésügyi hatóságnál, illetve a gázszolgáltatónál.

A beérkezett három árajánlat közül a Geo-Aero-Sol Tech Solutions Kft. költségvetését ajánlja elfogadásra, ugyanis ezek a szakemberek is minőségi, és a szabványoknak megfelelő munkát végeztek Budapest több kerületében és a legkedvezőbb az ajánlati ár.

PL hozzászólásában elmondta, hogy körülbelül hat éves probléma, de mindezidáig nem történt lépés ez ügyben, mindössze árajánlatok lettek bekérve, amelyek nagyságrendileg megegyeznek a jelenleg ismertetett vállalási összegekkel. Eddig is ez a 2 mFt körüli összeg előteremtése volt az akadály, de nem lehet tovább húzni az ügyet.

TP a minőségi munkát preferálja, feleslegesnek tartja újabb ajánlatok bekérését, a már meglévők mellé.

HLG elmondta, hogy a soron következő kéményseprési ellenőrzés, és a Társasház gázszolgáltatásból történő kizárása előtt javasolja megcsináltatni, mind a kéménycsoportokat, mind a tetőjárdákat.

NN elmondta, hogy – bár őt érinti –, de a kémények és tetőjárdák felújítási munkái nagyobb prioritást élveznek, mint a lapostető szigetelésének javítása.

PL megkérdezte, hogy miből lehet a javítási munkálatokat megcsináltatni.

Magyar Társasház Kft.
H - 1015 Budapest, Csalogány utca 12. A. 1/3.
Telefon, fax: +36 1 7878 000 • Mobil: +36 30 832 6252
E-mail: info@magyartarsashaz.hu • Web: magyartarsashaz.hu

HLG elmondta, hogy a hátralékos tulajdonosok felé megkezdődnek a behajtások, jelenleg egy fizetési meghagyásos eljárás van folyamatban: az Euro Edil Kft.-vel szemben.

PBM megkérdezte, hogy milyen arányban oszlik szét a tulajdonosok között a célbefizetés összege, majd javasolta, hogy az ingatlanok (45 albetét) között egyenlő arányban kerüljön felosztásra a kivitelezés költsége, mivel a kémények javítása, és a kémények megközelíthetősége mindenkinek egyforma arányban fontos.

TP válaszul elmondta, hogy az Alapító okiratban szereplő tulajdoni hányadoknak megfelelően igazságos és jogszerű a célbefizetési összeg szétosztása.

PL is ezzel ért egyet, annak ellenére, hogy őt is kedvezőbben érintené a másik javaslat. Itt is a tulajdoni hányadot kell rendezőelvnek tekinteni.

HLG elmondta, hogy a tulajdonosoknak kell döntést hozniuk a költség elosztását illetően.

19:27-kor érkezik Simon Krisztina (1,70% tulajdoni hányad), de a közgyűlésen jelen lévő tulajdoni hányadok aránya nem változik, mert eddig Tegzes Pál volt az albetét meghatalmazottja.

Simon Krisztina véleménye szerint az egységesen 45 felé osztás jobban közügy, a tulajdoni hányad alapján való elosztást nem preferálja, mert az négyzetméterenkénti elosztás alapján történik. A célbefizetés teljes összegének elosztására vonatkozóan a négy hónapra való lebontást (befizetési határidőt) javasolja.

TP elmondta, hogy akinek kis lakása van, annak dupla közös költséget kell megfizetnie a fizetendő közös költség mellett, de később csak kisebb mértékben nő majd lakás értéke, mint a nagyobb lakásokkal.

A javaslatok után az alábbi határozat került elfogadásra.

13/2012. (XII.7.) KGy. Határozat:
A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. **felhatalmazza Társasházkezelőjét, Geo-Aero-Sol Tech Solutions Kft. vállalkozótól rendelje meg és kössön szerződést a Társasház 3 kéménycsoportjának és 45 folyóméter kéményjárda újraépítésére vonatkozóan;**
2. **tulajdoni hányadonként 200 Ft célbefizetést rendel el az 1. pontban meghatározott munkálat pénzügyi fedezetének biztosítására, maximum 4 havi egyenlő részlet fizetési határidővel.**

Felelős: Társasházkezelő

Határidő: 2013. április 8.

Szavazati arányok: 76% igen, 0% nem és 24% tartózkodás szavazat.

6. napirendi pont: Előterjesztés a lapostető állapotáról, a szükséges munkálatok elvégzéséről

HLG elmondta, hogy a Társasház közös tulajdonú laposteteje több helyen lyukas, jelenleg 4 lakás ázik folyamatosan esős, vagy csapadékos időjárás esetén, továbbá a homlokzati fal is jelentős részen átnedvesedett, a vakolata feltáskásodott.

Több helyszíni bejárást is tartottunk különböző tetőfedő, burkoló szakemberekkel, akik rámutattak a jelenlegi rétegrend helytelen és szakszerűtlen kivitelezési látható hibáira, a beázások okaira. A helyszíni bejárás során készített fotókkal bemutatásra került a lapostetőt és ingatlanokat ért károk mértéke.

A kivitelezési munkálatokat elvégző cég többszöri telefonos megkeresésre sem reagált, ezért tértivevényes ajánlott levél formájában felszólításra került, amelyre e-mailben visszajelzés érkezett. A cég egyik ügyvezető szakembere a helyszínen felmérte a helyzet súlyosságát és ígéretet tett, hogy

Magyar Társasház Kft.
H - 1015 Budapest, Csalogány utca 12. A. 1/3.
Telefon, fax: +36 1 7878 000 • Mobil: +36 30 832 6252
E-mail: info@magyartarsashaz.hu • Web: magyartarsashaz.hu

garanciában vállalják a javítási munkálat elvégzését, melyből a garanciális összeg megközelítőleg 218.000.-Ft.

PBM javasolja, hogy értékesíteni lehetne a lapostető szintet, ezáltal plusz bevételi forráshoz juthatna a Társasház.

A javaslatok után az alábbi határozat került elfogadásra.

14/2012. (XII. 7.) KGY. Határozat
A Közgyűlés úgy dönt, hogy felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy a garancia fejében a Sedrina-Szig Kft. vállalkozástól rendelje meg és kössön szerződést a Társasház lapostetejének ideiglenes javítására maximum 300.000.- Ft összegben.
Felelős: Társasházkezelő

Határidő: -

Szavazati arányok: 100% igen, 0% nem és 0% tartózkodás szavazat.

7. napirendi pont: Előterjesztés a 8./2012. (IX.20.) KGY. Határozat végrehajtásáról

A közgyűlési meghívóban kiküldött 7. napirendi pont alatt szereplő határozati javaslat nem került elfogadásra.

Szavazati arányok: 0% igen, 84% nem és 16% tartózkodás szavazat.

8. napirendi pont: Egyebek

HLG elmondta, hogy a szelektív hulladéktárolók megrendelése folyamatban van, várhatóan legkorábban, december második felére a Társasház rendelkezésére fognak állni (2 db sárga és 1 db zöld tárolóedény).

PL minden szempontból híve a szelektív hulladék gyűjtésnek, sajnos azonban a ház tulajdonostársai még a hagyományos hulladéktárolás szabályainak betartására sem képesek, másrészről egyesek még a jelenlegi tárolóedények elhelyezését is kifogásolják.

PBM elmondta, hogy őt nemrég megkereste a Mongol Barbeque Kft. telefonon reklámtábla kihelyezése céljából. Érdemes lenne velük felvenni a kapcsolatot, ezáltal is plusz bevételhez juthatna a Társasház.

HLG egyebek nem lévén 21 óra 45 perckor berekeszti a közgyűlést.

Budapest, 2012. december 7.

Zábrádi Arnold			
Zábrádi Arnold	*dr. Horváth-Lugossy Gábor*	*dr. Pintérné Botos Mária*	*Pál László*
jegyzőkönyv vezető	*közgyűlés levezető elnöke*	*jegyzőkönyv-hitelesítő*	*jegyzőkönyv-hitelesítő*