

# Jegyzőkönyv

a Budapest II., Bem József u. 12. sz. társasház 2008. július 8-i közgyűléséről

**Helyszín:** a ház alagsora  
**Időpont:** 2008. július 8. 18 óra

**Részvevők a külön felvett jelenléti ív alapján:**

Bodnár János (392),  
Dobos Márta (693),  
Ferkai Tiborné (872),  
Németh Szilvia (707), képviseli Németh András,  
Csegezi Andrásné (876),  
Csonka Edit (328)  
Weidemanné Batuska Júlia (688),  
dr. Szabó Zoltán (886),  
II. ker. Önkormányzat, Kínai Ételtár (186): Fürst Gáborné.  
Kiss Pálné (328), képviseli: dr. Szabó Zoltán,  
Bucher Rezsőné (886) képviseli: dr. Szabó Zoltán  
Lorán Bea (693), ) képviseli: dr. Szabó Zoltán,  
Kiss Gábor (872) ) képviseli: dr. Szabó Zoltán,  
Mess Zoltán, a könyvelés végzője

A képviselt tulajdonosok tulajdoni hányada 8.407, ami a 10.000 tulajdoni hányad 84 %-a

## **1. Bevezető**

Az Intézőbizottság elnöke, dr. Szabó Zoltán megnyitja a közgyűlést, és megállapítja, hogy a személyesen képviselték tulajdoni hányadukat 8-an, írásos megbízással más képviselő jelent meg 5 tulajdoni hányad esetében, nem megjelent képviselők száma: 4, ebből lakástulajdonos: 1. A tulajdoni hányadok tekintetében 84 % képviselteti magát, ennél fogva a közgyűlés határozatképes. Ezután megkezdí a meghívóban meghirdetett témák tárgyalását.

## **2. A társasház 2007. évi mérlegbeszámolója és annak elfogadása.**

2007-ben (a korábbi évekhez hasonlóan) a közös költségeket, a számlákat és a pénztárat az Intézőbizottság tagja: Bucher Rezsőné kezelte. Az összegyűjtött bizonylatokat az év során két alkalommal átadtuk a Mess Bt. Közös Képviselési Irodának, ahol az adatokat számítógépre viszik és elvégzik a számítógépes könyvelést és a mérlegbeszámolót. A Mess Bt vezetője, Mess Zoltán úr a közgyűlésen jelen volt, de felkérte a közgyűlés levezetőjét, hogy az átadott mérlegbeszámoló alapján ismertesse azt, illetve tegye meg észrevételeit. Dr. Szabó Zoltán ismerteti, hogy a társasház gazdálkodásának adatai a következők. Kiadási oldal :

➤ kiadások :	620.959 Ft.
➤ karbantartás	145.788 Ft.
➤ közüzemi kiadások	992.694 Ft.
➤ folyószámlán:	85.791 Ft.
➤ pénztár:	49.638 Ft.
➤ lekötött betétek:	3.678.718 Ft.
➤ <b>Összes költség:</b>	<b>5.568.588 Ft.</b>

A bevételi oldal fő összegei:

➤ folyószámlán:	281.896 Ft.
➤ pénztár:	109.044 Ft.
➤ Közös költség:	3.528.446 Ft.
➤ Lekötött betét:	1.599.996 Ft.
➤ Kamat:	1.206 Ft.
➤ Biztosító térítése:	48.000 Ft.
➤ Bevétel összesen:	<b>5.568.588 Ft.</b>

A kiadások a bevételekkel egyensúlyban vannak. A mérleget dr. Szabó Zoltán is – párhuzamosan a gépi könyveléssel – ellenőrizte és azt megfelelőnek találta. A közgyűlés a mérlegbeszámolót egyhangúlag elfogadta.

### **3. A társasház felvonójának felújítására a II. ker. Önkormányzatnak benyújtott „Havária pályázat” eredményének ismertetése**

### **4. A társasház felvonója felújításának helyzete és megvalósítása, az ezzel kapcsolatos pénzügyi helyzet.**

A két napirendi pontot az erős összefüggések miatt együttesen tárgyaltuk. A beszámolót Szabó Zoltán tartotta.

Mint ismeretes, 2007 márc. 19-i közgyűlésünkön határozatot hoztunk arról, hogy miután az ÉMI ismételt megállapította, hogy a lift elhasználódott állapota miatt sürgősen teljes felújításra szorul, a lift felújítására felkészülünk és mielőbb megvalósítjuk. Ennek érdekében a közgyűlés egyfelől arról döntött, hogy a közös költségeket 2007 április 1-től 14 hónapon át mintegy kétszeresére növeljük, hogy a lift felújítás költségeire elő-takarékossági alapot hozzunk létre, másfelől arról is döntött, hogy a felújítás megvalósítása érdekében a II. ker. Önkormányzathoz támogatási pályázatot nyújtunk be. A pályázatot 2007.08.22-én a Főváros II. ker. Önkormányzatához benyújtottuk.

2008 márc. 28-án a lift meghibásodása miatt az ÉMI szakfelügyeletet a lift használatát leállította. Ez a váratlan esemény a lift-felújítás azonnali elkezdését tette szükségessé.

A lift felújítására a kivitelezőt több ajánlat és költségvetés alapján választottuk ki. Az Eger Lift Kft.-vel a kivitelezési szerződést 2008. április 10-én aláírtuk. A felújítási munkálatok elkezdődtek. Megállapodtunk abban, hogy a munkálatokat úgy végzik, hogy egyfelől az ÉMI által leállított lift ismét újra – az ÉMI által is igazolt módon – viszonylag hamar használható legyen, másfelől a további felújítási munkálatok során a lift leállítása minél kevesebb ideig tartson. A befejezés határideje a szerződés szerint augusztus 12.

A lift felújítás önkormányzati pályázatának döntésére 2008.07.02-án került sor. Ennek értelmében a felújítás támogatására 593.450 Ft-ot kaptunk (a kért 30 %, azaz 2.100.000 Ft. helyett). Ennek oka az Önkormányzat tájékoztatása szerint az, hogy idén a beadott pályázatok száma a tavalyinak több mint kétszerese, így mindenki erősen csökkentett támogatást kapott. Várható azonban, hogy éppen az erősen csökkentett támogatások miatt többen nem tudják az elnyert pályázatra a szerződést megkötni, mert a kevesebb pénzből a pályázat megvalósítása ellehetetlenült. Ígéretet kaptam arra, hogy az így megmaradó pályázati alapból a mostani 593.450 Ft. összeget automatikusan kiegészítik. Ennek elbírálása szeptember közepére várható.

A lift felújítását végző Eger Lift Kft. vezetőjével megállapodtam abban, hogy a hiányzó összegre szeptember végéig várnak. Ezzel szemben azt az engedmény voltam kénytelen adni, hogy a lift felújításának legvégső határideje júl. 12-ről július végére módosul. A felújítás további menete több szakaszból áll (a meghajtómű

beszerelésének befejezése, az ellensúly átszerelése a jelenlegi – falban vezetett megoldás helyett – a liftaknába vezetve, a mikroprocesszoros vezérlés beszerelése a hívóliftes automatika megvalósításához). A további szerelések során szombaton és vasárnap a lift mindig használható lesz, leállítás összesen két részletben, összesen mintegy 4 napon át várható.

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

#### **5. A Bem József utcai gáz-fővezeték rekonstrukció ismertetése, az ezzel kapcsolatos feladatok.**

Dr. Szabó Zoltán előadta, hogy a Gázművek által hónapokkal ezelőtt a kapualjban kifüggesztett tájékoztató értelmében a Bem József utcában hetekkel ezelőtt elkezdődött a gázvezeték rekonstrukciója. A júl. 8.-i közgyűlésen tájékoztatás hangzott el arról, hogy a Gázművek ugyancsak napokkal ezelőtt a kapualjban kifüggesztett tájékoztató értelmében 9.-én bevizsgálja a társasházunk fővezetékét (a mérőórákig). Ezen a napon a gázszolgáltatás szünetel. Végrehajtják a fővezeték „tömörégi vizsgálatát” (azaz normál gáznyomás kétszeresével megterhelik a fővezetékét, azt vizsgálva, hogy a fővezeték ezt a nyomást tudja-e folyamatosan tartani, mert ha nem, akkor valahol „ereszt”, azaz a gáz szivárog).

Nagyon valószínű, hogy a vizsgálat (amelyen személyesen részt fogok venni) negatív eredménnyel zárul. A fővezetéken nagyon sok a régimódi csavaros kötés, ami a gázt nagyon kis mértékben, de engedí. A nyomáspróba alkalmával az üzemi nyomás kétszeresét használják, amit a meglevő kiszáradt kóc tömitések nagy valószínűséggel nem fogják megtartani. Ezért fel kell készülnünk a gáz-fővezeték felújításának lehetőségére. Ez – egy a már korábban megkapott – ajánlat szerint 1,3 mFt. költséget jelent.

Miután egy esetleges gázszolgáltatás megszüntetés miatt a gáz fővezetékének felújítása nem várathat magára, akár a lift-felújítási alaphól a gázszolgáltatást nagyon gyorsan helyre kell állíttatni.

Fentiek miatt, valamint a jelen jegyzőkönyv 3. és 4. pontjában tárgyaltak miatt a Társasház lift-felújításra megtakarított pénze nem lesz elegendő, ezért vagy a lift felújítás befejezésének elhalasztása mellett kell döntenünk, vagy a júniusig megszavazott, a lift-felújítás miatt 14 hónapra korábban megszavazott emelt közös költséget ez év december végéig tovább kell fizetnünk.

A kérdés megvitatása során a többség amellett szavazott, hogy a lift felújítását semmiképpen ne halasszuk el (2 ellenszavazat volt: Bodnár János és Dobos Márta, összesen 1085 tulajdoni hányaddal). Az emelt díjas közös költség ez év júliusától december végéig a közgyűlés a két ellenszavazat mellett megszavazta. Ugyanakkor személyes felvetésre a közgyűlés egyhangúlag megszavazta, hogy ha a gáz-fővezeték felújításra valóban sor kerülne, akkor a II. ker. Önkormányzathoz benyújtott havária pályázatban 50 %-os támogatás elnyerését kérjük.

Szabó Zoltán még megjegyezte, hogy amennyiben a pályázatok eredményesen végződnek, és az elnyert támogatás lehetővé teszi, az emelt közös költség megfizetését csökkenteni fogjuk. Ehhez kérte a közgyűlés jóváhagyását. A közgyűlés a javaslatot egyhangúlag jóváhagyta.

#### **6. Előterjesztés a társasház 2008. évi költség-gazdálkodására, az előterjesztés megvitatása és elfogadása.**

A közgyűlést levezető Szabó Zoltán előterjesztette a társasház 2008. évi költségvetési javaslatát. A költségvetés egyensúlyi főösszege: 8.870.000 Ft. A költségvetésben természetesen szerepel a lift-felújítás költsége és az ezt alátámasztó források is.

A közgyűlés az ismertetett költségvetés tervezetét egyhangúlag elfogadta.

#### **7. A 2008. évi közös költségek alakulása, az új közös költségekre javaslat bemutatása, megvitatása és elfogadása.**

Az emelt díjas közös költség ez év júliusától december végéig a közgyűlés a két ellenszavazat mellett megszavazta (lásd jelen jegyzőkönyv 5. és 6. pontját). A közgyűlés a 2007 márc. 19-i közgyűlésünkön 14

hónapra megszavazott és 2008. június végéig érvényben volt emelt díjas közös költséget 2008. december végéig változatlan formában szavazta meg.

### **8.Beszámoló a kert rendbetételéről, ápolásáról.**

A kert füvesítését 2007-ben kezdtük el. A kert fáit a társasház önkéntes tulajdonosai (elsősorban Bodnár János) minden évben megmetszi, így a gyorsan növő fa az udvari kilátást nem veszi el.

### **9.A lomtalanítás időpontja és megszervezése.**

A lomtalanítás szeptemberben esedékes. Felvetődött, hogy az általában idősebb korú lakók érdekében a pincékben felhalmozódott lomot a lakók a lomtalanítás előtt két nappal a pince előterében helyezhetik el. Az Intézőbizottság a társasház költségén gondoskodni fog arról, hogy ezek a lomok a lomtalanítás napján az utca kijelölt helyére felhordják.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

### **10.A társasház rendjével kapcsolatos kérdések, valamint a közgyűlésen résztvevők kérdései és az azok megbeszélése, szükség esetén határozat hozatal.**

A résztvevők felvetették, hogy a lift-felújítás után általános nagytakarítást kellene elvégeztetni. Az Intézőbizottság e tekintetben intézkedni fog.

Ugyancsak ismételten felvetődik, hogy a bejárati „rácsos kaput” némelyek nem zárják kulcsra. Ez a társasház biztonságát veszélyezteti. Ez úton a közgyűlés is megerősíti, hogy a bejárati belső kaput minden esetben kulccsal zárni kell.

A döntéseket a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

### **11. A közös képviselettel kapcsolatos tervek ismertetése és elfogadása.**

Szabó Zoltán bejelenti, hogy év végével – Bucher Rezsőnével együtt – idős korukra hivatkozva az intézőbizottsági tisztségükről le fognak mondani. Minden esetre a folyamatban levő két fontos felújítási feladatot mindketten szeretnék eredményesen befejezni. Kérik a társasház tulajdonosait, hogy gondolkodjanak a legközelebbi közgyűlésen arról, hogy az Intézőbizottságot továbbra is fenn kívánják tartani (és ez esetben két új tagra lenne szükség), vagy a társasház közös képviseletét hivatásos (és megfizetendő)

Felvette: dr. Szabó Zoltán  
K.m.f.

Levezető elnök:

.....  
dr. Szabó Zoltán

Hitelesítő:

.....  
Ferkay Tiborné