

Közgyűlési jegyzőkönyv

Amely felvételre került 2009. március 9-én 18.30 órakor, a Budapest II. Ady Endre utca 15. szám alatti társasház (helyrajzi szám: 12936/1/A) közgyűlésén

A közgyűlés helye: a lépcsőház

A közgyűlést Szelle Zoltán tulajdonostárs megnyitja, és a jelen jegyzőkönyv elvlaszthatatlan mellékletét képező, ahhoz hozzáfűzendő jelenléti íven rögzíti a közgyűlés megnyitásakor jelenlévő, majd közben érkező tulajdonostársak nevét a megbízásokkal együtt, valamint a közös tulajdonból őket megillető hányadok mértékét.

A közgyűlés határozatképes, mert azon az összes tulajdoni hányad 64.9%-a jelen van.

A tulajdonostárs ezt követően ismerteti a meghívóban meghirdetett napirendet, amely a következő:

Napirend:

- 1) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása
- 2) Wagner László közös képviselő beszámolója a társasház 2008. évi pénzügyi és gazdasági folyamatairól, a társasház pénzügyi helyzetéről. (mellékelve a 2008.évi "részletes összesítő tábla".)
- 3) Az előzetesen átadott anyagok alapján a Számvizsgáló Bizottság tagjainak észrevételei a 2008-as beszámolóval kapcsolatban. Határozat a beszámoló elfogadásáról, illetve elutasításáról.
- 4) Wagner László közös képviselő megbízásának visszavonása.
- 5) Új közös képviselő választása

Jelen vannak a jelenléti ív szerint: Tasnádi Györgyné, Szelle Zoltán, Szelle Zoltánné, Szelle Anikó, Bakos Miklósné, Koór György, összesen 64.9 %.

Az 1. napirendi pont tárgyalása közben, 18.40 perckor Kravár Ágnes tulajdonostárs meghatalmazásával érkezett Tóth Benedek, továbbá 18.45-kor Fazakas Zsolt, így a tulajdoni hányad 78.9%-ra változott.

- 1) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása.

Határozathozatal előtt Szelle Zoltán ellenőrizte a határozatképességet, és megállapította, hogy a tulajdonosok 64.9 % arányban jelen vannak, a közgyűlés határozatképes.

2009. 03.09. /1. számú Határozat

A tulajdonosok levezető elnöknek Szelle Zoltánt 90.1% igen, 9.9% nem, 0% tartózkodással választják meg.

Az 1. napirendi pont tárgyalása közben, 18.40 perckor, Kravár Ágnes tulajdonostárs meghatalmazásával érkezett Tóth Benedek, majd 18.45-kor Fazakas Zsolt, így a tulajdonosok részvételi aránya 78.9%-ra változott.

Határozathozatal előtt a levezető elnök ellenőrizte a határozatképességet, és megállapította, hogy a tulajdonosok 78.9 % arányban jelen vannak, a közgyűlés határozatképes.





jegyzőkönyv vezetőnek Szelle Anikót 69.6% igen, 20.1% nem, 10.3% tartózkodással,
 jegyzőkönyv hitelesítőnek Tasnádi Györgynét egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat, és tartózkodás nélkül,
 jegyzőkönyv hitelesítőnek Koór Györgyöt 62.6 % igen, 37.4 % nem, 0% tartózkodással választják meg.

- 2) Wagner László közös képviselő beszámolója a társasház 2008. évi pénzügyi és gazdasági folyamatairól, a társasház pénzügyi helyzetéről (mellékelve a 2008. évi részletes összesítő tábla.)

Tekintve, hogy Wagner László közös képviselő nem jelent meg a közgyűlésen hogy megtartsa beszámolóját a Társasház 2008. évi pénzügyi helyzetéről és gazdasági folyamatairól, a levezető elnök javasolja a 2. napirendi pont tárgyalásának elhalasztását.

Határozathozatal előtt a levezető elnök ellenőrizte a határozatképességet, és megállapította, hogy a tulajdonosok 78.9 % arányban jelen vannak, a közgyűlés határozatképes.

2009. 03.09. /2. számú Határozat

A tulajdonosok a Társasház 2008- as pénzügyi helyzetéről és gazdasági folyamatairól szóló beszámoló elhalasztását 74.1 % igen, 25.9 % nem, 0 % tartózkodással elfogadják.

- 3) Az előzetesen átadott anyagok alapján a Számvizsgáló Bizottság tagjainak észrevételei a 2008-as beszámolóval kapcsolatban. Határozat a beszámoló elfogadásáról illetve elutasításáról

A Számvizsgáló Bizottságnak előzetesen átadott anyagokkal kapcsolatban Fazakas Zsolt különösebb hiányosságokat nem tudott felfedezni, szerinte Wagner László a korábban jelzett hibákat tudomásul vette. A Társasház egyenlege pozitívrá fordult, mert olyan költségvetést szerkesztett, ami hosszú távon a normális működés alapja, Wagner László 100.000 pluszt ért el, ebből már lehet fejlesztéseket végezni.

Többen ezzel szemben korántsem voltak megelégedve a közös képviselő tevékenységével, hiszen például egy tulajdonos neve mellett minden hónapban, 12 hónapon keresztül 0 befizetés szerepelt, ennek ellenére jelzalog bejegyzés nincs a lakáson. Wagner László nem a Társasházi Törvénynek megfelelően járt el akkor sem, amikor a rendkívüli befizetésekre vonatkozó november 30-án lejárt határidőt követően elmulasztott hivatalos fizetési felszólítást küldeni a hátralékos tulajdonosoknak. Elszámolási hiba, hogy a februárban kiküldött közgyűlési anyaghoz csatolt 2009. január 14-i elszámoláson 0 szerepel egy olyan tulajdonos mellett, aki már decemberben fizetett.

Kifogásként merült fel, hogy mivel a vállalkozó által a lapostető javítására befizetett 308.559 Ft-ot már korábban felhasználták a tulajdonosok a ház egyéb kiadásaira, azt az októberi közgyűlés határozata alapján rendkívüli befizetésként kellett volna visszafizetniük a tulajdonosoknak a Társasház számlájára, és azt kizárólag a lapostető szigetelésre lehetett volna felhasználni, de ez nem így történt. Az októberi közgyűlés arról is döntött, hogy Wagner László külön kezelje ezt a 308.559 Ft-ot, de ez sehol sem szerepel, és még az sem látszik, hogy ebből az összegből egyáltalán mennyi jött be.

A rendkívüli befizetés november 30-án letelt határideje ellenére az elszámolásokból az látható, hogy több tulajdonos a mai napig nem fizette be a számára egyénileg kiszámított összeget sem a kaputelefonra sem a lapostető javításra, ennek ellenére Wagner László megcsináltatta a kaputelefont. Több tulajdonos hangsúlyozta, hogy Wagner László intézkedése ellenétes az éppen általa javasolt 3/ 2008. 10. 29 számú közgyűlési határozattal, melyben az áll, hogy a tulajdonosok az előírt összegek beérkezése után döntenek azok felhasználásról.

Wagner László nem hajtotta be mindenkitől a pénzt, mégis megcsináltatta a kaputelefont. Vagyis figyelmen kívül hagyta a tulajdonosok közgyűlési határozatban foglalt döntését, és a tulajdonosok más célra befizetett pénzét is felhasználta a kaputelefon szereléséhez. Ráadásul Wagner László hivatalosan át sem vette a közel 200.000 Ft értékű kaputelefon szerelési munkát, utólag kellett hívogatni őt, hogy szóljon a szerelőnek, hogy az fejezze be azt, amit félbehagyott.

Amíg nincs meg a 308. 559 Ft, amit már tíz hónapja a Társasház használ egyéb célokra, semmilyen vállalkozóval nem lehet elkezdni tárgyalni a lapostető javításáról, ezért a javítás húzódik.

Fazakas Zsolt pozitív értékelésének többek szerint ellentmond az, hogy a Wagner László által mindenkinek megküldött január 14-i kimutatásban mínusz 224.000 Ft-os fizetési elmaradás szerepel, ami jelentős hátralék (annak ellenére, hogy azóta már valaki fizetett, tehát kevesebb a tartozás). Az elszámolásban nem szerepel, hogy az a plusz, ami van, leginkább abból ered, hogy kb. 600.000 Ft jött be a számlára, egyrészt a vállalkozótól, illetve azoktól, akik rendben és határidőre teljesítették az egyedileg előírt összes befizetéseiket. Többen kifogásolták, hogy Wagner László nem a Társasházi Törvénynek megfelelően végezte munkáját, hiszen sokan hosszú ideje tartoznak, de a bizonylatokból nem látható a mulasztókkal szembeni megfelelő intézkedések nyoma.

Tasnádiné megjegyzi, hogy a Társasház csak akkor tud működni, ha mindenki fizet. Minden lakó érezze, hogy kiadások vannak, mert ha elmaradnak, akkor helyettük másoknak kell fizetnie, mint azt ő is tette, amikor 70.000 Ft-ot kellett befizetnie, hogy a Társasház elektromos számláját ki lehessen egyenlíteni. Ez nem szabad, hogy máskor előforduljon, mert a ház folyamatos fizetőképesége minden lakó dolga, és ő ilyen plusz befizetésekre a jövőben nem lesz többé hajlandó.

2009. 03.09. /3. számú Határozat

A közgyűlés a számvizsgáló Bizottság észrevételeivel együtt a 2008-évi pénzügyi elszámolást 91.9 % igen, 8.1% nem, 0% tartózkodással elfogadja.

4) Wagner László közös képviselő megbízásának visszavonása

Fazakas Zsolt hosszan ecseteli a korábbi közös képviselők munkáját, lemondását, új közös képviselők megtalálását, kiválasztását. Szerinte Wagner Lászlóval jól lehetett együttműködni, hatékonyan megoldotta a feladatokat a vállalási összegen belül, fél év után rendbe szedte a ház dolgait.

A közös képviselő visszahívását kezdeményező többségi tulajdonosok ezzel szemben azt hangsúlyozták, hogy ők elégedetlenek voltak Wagner László közös képviselő munkájával, mivel ő - amint az előzőekben elmondottak alapján is látható volt - nem a Társasházi Törvénynek megfelelően végezte munkáját. Ezért kezdeményezték a visszahívását.

Határozathozatal előtt a levezető elnök ellenőrizte a határozatképességet, és megállapította, hogy a tulajdonosok 78.9 % arányban jelen vannak, a közgyűlés határozatképes.

2009. 03.09. /4. számú Határozat

A közgyűlés 2009. március 10-től Wagner László közös képviselő visszahívását 63.9 % igen, 25.9 % nem, 10.2% tartózkodással elfogadja.

5) Új közös képviselő választása

Fazakas Zsolt kifogásolja, hogy miért nem ismerhette meg mindenki az új jelölteket. Elmondja, hogy korábban hogyan kerültek kiválasztásra a közös képviselők.

Szelle Zoltán megjegyzi, hogy a Társasházi Törvény a közös képviselő kiválasztásának folyamatáról nem rendelkezik. Jelen esetben a tulajdonosok több mint 50%-a volt az, aki több jelölt ajánlatát kérte be, és a három legjobb ajánlatot tevő közös képviselővel (Flott-Home Gazdasági és Műszaki Szolgáltató Bt., Simon Társasházkezelő, Bet&Rob Kft.) személyesen találkozott, és előzetes tárgyalásokat folytattak a közös képviselet kérdéseiről.





A BET&ROB Kft. esetében egyebek között Hoffmann Róbert és Simon Ferenc közös képviselők rátermettsége, szaktudása, tapasztalata, megoldási javaslatjai, a költségcsökkentési lehetőségek keresése (pl. banki), valamint a Társasházi Törvényben előírtak betartásának és betartatásának előtérbe helyezése volt az, amelyek alapján úgy döntöttek, hogy alkalmasak a közös képviselői feladat ellátására. Emellett az ő árajánlatuk volt a legkedvezőbb is, 18.000 Ft + ÁFA / hó vállalási díj.

Bemutatkozásként Hoffmann Róbert és Simon Ferenc elmondják, hogy 2003 óta foglalkoznak társasházakkal, leszabályozott keretek között működnek, jogi és műszaki háttérrel, sürgős munkák esetére 0-24 óráig szerelőt biztosítanak, saját könyvelési irodájuk van, negyedéves elszámolási összesítőt küldenek ki a tulajdonosoknak, átvételkor műszaki bejárást végeznek, a csatornával, csőcserével kapcsolatban karbantartási tervet készítenek, statikai véleményt szereznek be. A takarítást is meg tudják oldani, továbbá a Társasház Törvénynek megfelelően 10 milliós szakmai felelősségvállalással rendelkeznek. Jelenleg 22 társasházat kezelnek, régi és új építésűeket egyaránt, kisebbeket és nagyobbakat, egyebek között a második kerületben is, a Pasaréten. A pályázati lehetőségeket ismerik, de felújításra csak akkor lehet pályázni, ha nincs közüzemi tartozása a háznak. A közös költség hátralék behajtásának folyamatában a Társasházi Törvényben foglaltak alapján fizetési meghagyás, ennek nem teljesítése esetén bíróságon polgári per, illetve jelzálog bejegyzési sorrendet alkalmaznak.

Határozathozatal előtt a levezető elnök ellenőrizte a határozatképességet, és megállapította, hogy a tulajdonosok 78.9% arányban jelen vannak, a közgyűlés határozatképes.


2009. 03.091 /5. számú Határozat

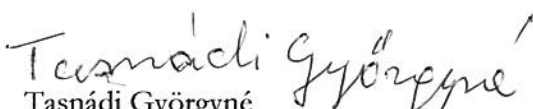
A közgyűlés 63.8% igen, 25.9 % nem, 10.3 % tartózkodással a Bet&Rob Kft. képviseletében Hoffmann Róbertet és Simon Ferencet választja meg közös képviselőnek. A közgyűlés úgy határoz, hogy Hoffman Róbert (szig. szám: 0 1 0 2 5 4 E A), lakcíme: 1067 Budapest, Csengery utca. 55. önálló aláírási jogosultsággal rendelkezik a társasház bankszámlája felett.

kmf.

Minden napirenden szereplő kérdést megtárgyaltak. A levezető elnök a közgyűlést berekesztette.


Szelle Zoltán
levezető elnök


Szelle Anikó
jegyzőkönyvvezető


Tasnádi Györgyné
jegyzőkönyv hitelesítő

Koór György
jegyzőkönyv hitelesítő

*A jegyzőkönyv aláírását
Koór György indok mellett
megtehető. Szelle!*