

# KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**KÉSZÜLT:** 2009. május 27-én a Budapest II.ker. Ady Endre utca 15. sz. alatti társasház közgyűlésén.

**HELYE:** XII Budapest II.ker. Ady Endre utca 15.

**JELLEN VANNAK:** Személyi tulajdonosok jelenléti ív szerint  
Simon Ferenc

Simon Ferenc üdvözi a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy a 19.00 órára meghirdetett **rendkívüli közgyűlést 70,63 %-os** tulajdonosi részarány jelenlétével határozatképes, összehívása szabályszerűen és időben történt. 20:00 órakor csatlakozott Orosz Gábor meghatalmazottja, Bakos Miklósné így a tulajdonosi részarány **78,74 %-ra** bővül.

**I. Napirendi pont:** Levezetőelnök, hitelesítők és a jegyzőkönyvvezető megválasztása.

Simon Ferenc arra kéri a jelenlévőket, hogy válasszanak levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két fő hitelesítőt.

## 1./2009.05.27. sz. Határozat

**A közgyűlés többségi ( 86,5 % igen, 0 % nem és 13,5 % tartózkodás) határozattal elfogadja, levezető elnöknek Szelle Zoltánt.**

**A közgyűlés többségi ( 86,5 % igen, 0 % nem és 13,5 % tartózkodás) határozattal elfogadja Jegyzőkönyvvezetőnek Simon Ferencet.**

**A közgyűlés egyhangú ( 100 % igen, 0 % nem és 0 % tartózkodás) határozattal elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek Szelle Anikót és Tóth Benedeket.**

**II. Napirendi pont:** Bet & Rob Kft. (Hoffmann Róbert és Simon Ferenc) közös képviselők megválasztásának megerősítése határozathozatal.

Fazakas Zsolt jelzi, hogy nem érti, miért van szükség erre a határozatra, ha erről az előző közgyűlésen már döntöttek a tulajdonosok.

Simon Ferenc válaszul a kérdésre elmondja, hogy a jövőbeni problémák illetve félreértések elkerülésének és megelőzésének érdekében kérte több tulajdonos ezt a napirendi pontot.

Szelle Zoltán felteszi a napirendi pontot szavazásra.

## 2./2009.05.27. sz. Határozat

**A közgyűlés többségi (80,1% igen, 13,5 % nem és 6,4 % tartózkodás) határozattal elfogadja a megerősítést, miszerint továbbra is a Bet & Rob Kft. (Simon Ferenc és Hoffmann Róbert) lássa el a közös képviseleti feladatokat a társasházban.**



**III. Napirendi pont:** Szemétdíj személyek száma alapján történő fizetése, ennek megfelelő módosítása az SZMSZ -ben határozathozatal.

Szelle Zoltán elmondja, hogy az SZMSZ -be be lehet illeszteni a tulajdonosonkénti vízdíj elszámolás alá, hogy a szemét díj a személyek száma alapján történjen.

Fazakas Zsolt kérdezi, hogy miért kell még egyszer megszavazni, ha már egyszer erről megtörtént a szavazás. Inkább a költségek lefaragásával kellene foglalkozni. Ezzel kapcsolatban Simon Ferenc elmondja, hogy a szelektív hulladékgyűjtés most fejlődik Budapesten, de amint lehet, megrendeli a háznak a díjtalan papírhulladék gyűjtőt, műanyag palack gyűjtőt a költség hatékonyság reményében.

Fazakas Zsolt megjegyzi, hogy 1 gyermek nem 1 felnőtt szemét mennyiségét termeli ezért ne teljes összeget számoljanak a gyermekek után. Szelle Anikó megemlíti, hogy ezzel kapcsolatban tavaly Tasnádi Györgyné tett egy ajánlatot, de azt az érintettek említésre sem méltatták, holott a végeredmény hasonló lett volna. Simon Ferenc megemlíti, hogy vannak társasházak, ahol négyzetméterenként, és vannak, ahol személyek száma szerint fizetnek szemétszállítási díjat. Szelle Anikó rámutat, hogy pl. a házban is van egy lakás, ahol nincs vízóra, és ott a Vízművek a személyek száma szerint állapítja meg a fogyasztás mennyiségét, életkortól függetlenül.

Szelle Zoltán felteszi szavazásra a napirendi pontot.

**A napirendről való szavazást megelőzően a levezető elnök megállapítja, hogy a tulajdonosi részarány 78,74%-ra bővült.**

### **3./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés többségi (82.2% igen, 12.1 % nem és 5.7 % tartózkodás) határozattal elfogadja, hogy a szemét díj a személyek száma alapján legyen fizetve.**

**A közgyűlés többségi (82.2 % igen, 12.1 % nem és 5,7 % tartózkodás) határozattal elfogadja, hogy a szemét díj az életvitelszerűen ott lakó személyek száma alapján történő fizetés kerüljön be az SZMSZ-be annyi kiegészítéssel, hogy évente kétszer a tulajdonosoknak jelenteni kelljen a lakásban lakók számát.**

**IV. Napirendi pont:** A közös képviselők által 2009. április 15. -én tartott műszaki bejárás ismertetése.

Simon Ferenc elmondja, hogy a műszaki bejárás során felmerült hibák közül elsősorban a Főkéntűsz által adott szakvélemény a legfontosabb, melyet be is mutatott a tulajdonosoknak, miszerint a 2008. évben a kéményekkel kapcsolatosan találtak) építésrendészeti szabálytalanságokat: a kéményellenőrzés során észlelték, hogy a téglából falazott kéménycsoportok falára szabálytalanul televíziós parabola antennák és kábelek vannak felszerelve.

A balesetveszély elhárítása miatt a kéményre szerelt televíziós antennák leszerelése szükséges. Nem megoldott a kéményseprő járda illetve a kémények megközelíthetősége sem, erre is kérjen a közös képviselőt árajánlatot.



Másodsorban a tetőterasz hibáinak javítása, amit a vállalkozó által visszafizetett és rendelkezésre álló lekötött 308.000 Ft-ból meg kellene oldani.

Fazakas Zsolt jelzi, hogy az elektromos hálózattal is van valami probléma ezért a közös képviseletet megkéri, hogy kérje be a korábban készített szakvéleményt, ELMŰ tervet, hogy mi lehet a probléma az elektromos hálózattal. A bejárati kaput ellenőrizni kell, hogy újra kellene-e pácolni vagy lakkozni, mivel ez az évek alatt már megkopott.

#### **4./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés többségi (87,9 % igen, 0 % nem és 12,1 % tartózkodás) határozattal elfogadja a fent említett műszaki problémák orvoslására szükséges tervek és árajánlatok beszerzését a közös képviselettől.**

**V. Napirendi pont: 2009. évi költségvetés ismertetése határozathozatal.**

A tulajdonosok elfogadják a közös képviselet által megtervezett költségvetést azzal, hogy egyes tételek módosulnak ( pl. takarítás ) , de a végösszeg marad.

#### **5./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés többségi (82,2% igen, 0 % nem és 17,8 % tartózkodás) határozattal elfogadja a közös képviselet által elkészített 2009. évi költségvetést.**

A tulajdonosok elfogadják a közös képviselet által megtervezett költségvetést.

**VI. Napirendi pont:** A Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztása, határozathozatal.

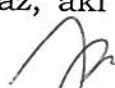
Mivel a Társasházi Törvény kimondja, hogy haszonélvező nem lehet SZVB tag, csakis tulajdonos lehet tag, ezért Hetey Istvánné helyett a tulajdonosok javasolják, hogy Tasnádi Györgyné töltsen be az SZVB tisztséget.

#### **6./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangú (100 % igen, 0 % nem és 0% tartózkodás) határozattal elfogadja Számvizsgáló Bizottsági Tagnak Tasnádi Györgynét.**

**VII. Napirendi pont:** A Fővárosi Kéményseprő vállalat által veszélyeztetettnek minősített, omló kémény és kilyukadt tetőrész haladéktalan tehermentesítése megjavítása határozathozatal.

Fazakas Zsolt többször hangsúlyozza, hogy a kéményre szabálytalanul felszerelt antennát és kábeleket sürgősen le kell szerelni. Szelle Anikó idézi az SZMSZ Házirend részének 6. pontját, mely szerint tilos a közös tulajdonban lévő kémények állagát, tartószerkezetét gyengíteni, és erre semmit sem szabad rászerelni. Bakos Miklósné megjegyzi, hogy az, aki az



antennát és kábeleket szabálytalanul felszereltette, maga térítse meg a leszerelés és helyreállítás költségeit. A közös képviselő tudja meg, kié az antenna, és a tulajdonos a saját költségén szereltesse le azt. Simon Ferenc elmondja, hogy a IV.-s napirendi pontban megbeszéltek szerint a közös képviselőt helyreállíttatja a kéményt a Főkétség által adott szakvélemény szerint.

#### **7./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangú 100 % igen, 0 % nem és 0% tartózkodás) határozattal elfogadja, hogy a kéményre a Főkétség által adott szakvéleménynek megfelelően a kritikus kéményt a közös képviselőt 2009. június 30.-ig helyreállíttatja.**

**VIII. Napirendi pont:** A lapos tető szigetelésének, javításának megbeszélése határozathozatal.

Fazakas Zsolt szerint Szelle Anikó egy teljes felújítást vállalt, nem pedig csak 1,7 millió Ft-ig vállalt felújítást a lapos tetővel kapcsolatban, ezért amennyiben a lapos tető javítása nem jönne ki a fennmaradt 308.000 Ft-ból abban az esetben a plusz költségeket Szelle Anikónak kéne állnia. Szelle Zoltánné megjegyzi, hogy 3 árajánlat volt, és Szelle Anikó az abban foglalt munkák elvégzéséért vállalta az 1.7 millió Ft kifizetését, amit teljesített is.

Szelle Zoltán elmondja, hogy nem Szelle Anikó hibája, hogy nem lett jó a lapos tető. A TH közgyűlése annak idején a közös képviselőt bízta meg az építési feladatok ellátásával, de műszaki ellenőr alkalmazására nem hozott határozatot, így a műszaki problémák csak az átadáskor derültek ki.

#### **8./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangú (100 % igen, 0 % nem és 0% tartózkodás) határozattal elfogadja, hogy a társasház megbízza a közös képviselőt, hogy a lapos tető javításával kapcsolatos teendőket ( árajánlat kérés, kivitelezés lebonyolítása, műszaki ellenőr bevonása ) elvégezze az SZVB tagok ellenőrzésével. A lapos tető szigetelés javítása a kémény és tető javítást követi.**

**IX. Napirendi pont:** Fazakas Zsolt / Tóth Benedek által az osztatlan közös tulajdonú lépcsőházban létesített tároló használatának megbeszélése határozathozatal

A magasföldszinten lakó két tulajdonos azért kérte a zárható ajtóval ellátott tároló létesítését, hogy saját tárgyaikat abban tarthassák és ne a közös lépcsőházban. A bemutatott fényképek alapján látható, hogy ennek ellenére a közös tulajdonú lépcsőházat használták tárolóként, holott a Házirend 3. pontja leírja, hogy közös területen tilos saját tulajdonú tárgyakat tárolni. Egyes tulajdonosok kérik, hogy Fazakas Zsolt/ Tóth Benedek a továbbiakban a zárható tárolóban tartsák saját tárgyaikat és lakásonként egy (1) gondozott ápolt növényen kívül ott mást ne tartsanak. A tulajdonosok nem szavaznak , ezt mindenki elfogadja, amennyiben Fazakas Zsolt / Tóth Benedek rendeltetésszerűen használja a lépcsőházban létesített tárolót.

**X. Napirendi pont:** Fazakas Zsolt részére átengedett pince tároló használatának megbeszélése határozathozatal

Szelle Zoltán elmondja, hogy a pince lejárta, folyosó tele van pakolva és ezért nem biztosított az átjárás illetve tűzveszélyes. A Házirend 3. pontja tiltja a közös területen történő tárolást, beleértve a pincét és a pincelejárót is.

Simon Ferenc azt javasolja, hogy amikor a lomtalanítás lesz akkor a közös képviselőt, kiírja a társasházban, hogy minden tulajdonos, akinek a pincében nem a saját fakkjában van a tulajdona, az pakolja el a folyosóról, illetve a pincelejáratból a tulajdonát. A közös képviselőt a pincelejáratban illetve folyosón maradt tárgyakat kipakoltatja a ház elé, hogy a lomtalanításkor elvigyék. A tulajdonosok azonban nyomatékosan kérik, hogy mivel lomtalanítás csak a több hónap múlva lesz, mindenki gondoskodjon a pincében és a pince előtti, a Házirend alapján tiltott területen tárolt a holmijainak és a felgyűlt hulladékok haladéktalan eltávolításáról, mert a pincéhez vezető járdarészen nem lehet megközelíteni a pincét.

A tulajdonosok nem szavaznak, mindenki elfogadja Simon Ferenc javaslatát.

**XI. Napirendi pont:** A lépcsőház takarításával kapcsolatos határozathozatal.

A közös tulajdonban lévő lépcsőház piszkos, elhanyagolt, holott a felső szintek tulajdonosai egészen a közelmúltig saját pénzből rendszeresen takarították azt. Ha a magasföldszinten lakó tulajdonosok is megoldanák a szint kétheti takarítását, a takarítás nem a költségvetést terhelné, és tiszta lenne a lépcsőház.

### **11./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangú (100 % igen, 0 % nem és 0% tartózkodás) határozattal elfogadja, hogy a tulajdonosok vállalják a lépcsőházi szintek, beleértve a feljárati kölépcső takarítását ( seprés, felmosás) kéthetente egy alkalommal. A nagytakarítást évente kétszer a közös képviselőt bonyolítsa, amikor ennek szükségét az SZVB tagok jelzik.**

**XII. Napirendi pont:** Az osztatlan közös tulajdonú kert első részében létesített játszótér felszámolása határozathozatal.

A tulajdonosok kijelentik, hogy a kert mindenki saját felelősségére használja. Mint ismeretes, a közgyűlési határozat nélkül létesített játszótér a már korábban balesetveszélyesnek nyilvánított fák alá került, ezt a veszélyt azóta a TH a közös költségből megszüntette. Ugyanakkor tavaly Fazakas Zsolt már azt vetette fel, hogy a terület, ahová ő a játszótér elhelyezte, balesetveszélyes. A tulajdonosok jelzik, hogy a játszótér telepítésével összesen négy ( 4 ) homokozó lett a kertben, ebből 3 a mai napig megvan. A tulajdonosok kérik, hogy Fazakas Zsolt helyezze arrébb és tartsa rendezetten a homokozót, de szerinte az ott van jó helyen. Holott a nagy homokozó a tulajdonosok többsége szerint nemcsak rendezetlen, elhanyagolt, hanem akkora helyet is foglal el, hogy a gyerekek és a felnőttek kénytelenek a rózsakertben focizni, melyet a tulajdonosok a közös költségből tartanak rendben és ápolnak. A tulajdonosok ugyanakkor nyomatékosan felszólítanak

mindenkit, hogy ügyeljenek arra, hogy senki ne okozzon kárt a virágoskertben, ne dobáljon szemetet a garázsok szellőzőnyílásába, mert az ott álló autókban okoz kárt, és tartsák tisztán a dréncsöveket, melyeken keresztül öntözni lehet a gesztenyefákat.

### **12./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés egyhangú (87,9% igen, 0 % nem és 0% tartózkodás) határozattal elfogadja, (Fazakas Zsolt kivételével, aki nem szavazott) hogy a játszótér ott marad, ahol eddig is volt, azt mindenki saját felelősségére használja. A játszótérrel használó tulajdonosok karbantartják az ott elhelyezett tárgyakat és rendezetten tartják a játszótér környezetét is, és bármilyen rongálástól megóvják a tulajdonosok által befizetett közös költségből karbantartott közös tulajdonú kertet és a garázst.**

**XIII. Napirendi pont:** A kert karbantartásával kapcsolatos határozathozatal.

A tulajdonosoknak a közös költségből kell biztosítaniuk a kert gondozását, karbantartását, a fűnyírást, a virágágyások felásását, a locsolást a dréncsövekbe is, az aknázómoly elleni rendszeres permetezést, lombhulláskor a söprést, a téli hó eltávolítást és síkosság mentesítést. Ezeket a közös képviselőt rendeli meg árajánlat alapján. A fűnyírást is a közös képviselőt által megbízott szakember végezze alkalmanként, amikor esedékes, úgy, hogy a ház fűnyírójával levágja, és a beszerzett zsákokba rakva el is szállíttatja a hulladékot. A tulajdonosok kéri, hogy az osztatlan közös tulajdonú kertbe az egyik tulajdonos által telepített kb. 20 növény ápolását az adott tulajdonos oldja meg, úgy, hogy azokat locsolja és tartsa rendben, de ha azok elszáradtak, akkor azokat azonnal távolítsa el a kertből. Az osztatlan közös tulajdonú kertre is vonatkozik a Házirend, oda a továbbiakban tilos közgyűlési határozat nélkül bármilyen növényt telepíteni. A kertben lévő bokrokat, fákat csak szakember kezelje. A kert egész területén, a bokrok alatt is tilos levágott nyesedéket, fűvet letenni, lakásban megunt, onnan kidobott, gondozatlan növényeket tárolni, ezek ne a kertet csúfítsák el.

A gesztenyefák melletti közös költségből telepített dréncsöveket tisztán kell tartani, azt mindig fel kell tölteni vízzel, hogy a fák ne száradjanak ki.

A kerti csap tavaszi nyitását és őszi zárását a közös képviselőt által megbízott vízvezeték szerelő kell, hogy végezze, így elkerülhető, hogy a tavalyihoz hasonlóan ismét 90.000 Ft-ot kelljen fizetni a rosszul megnyitott csapból elszivárgott vízért.

### **13./2009.05.27. sz. Határozat**

**A közgyűlés többségi (100 % igen, 0 % nem és 0% tartózkodás) határozattal elfogadja, hogy a kerti fűnyírással és egyéb kertgondozási feladatok elvégzésére a közös képviselőt egy szakembert megbízzon. Simon Ferenc ígéretet tett arra, hogy egy kertépítővel a közös képviselőt díjtalanul felméri a társasház kertjét az SZVB tagjainak jelenlétében, hogy mit kéne és mit lehetne csinálni a ház kertjével.**



**XIV. Napirendi pont:** Egyéb társasházzal kapcsolatos dolgok megbeszélése.


Szelle Anikó kéri a közös képviseletet, hogy a Társasház Törvény előírása alapján vezessék a Határozatok könyvét, illetve a Házirendet függesszék ki a társasházban.

A levezető elnök megköszöni a Tulajdonostársak részvételét és több hozzászólás nem lévén a közgyűlést 22.35-kor bezárta.

K. m. f.



Szelle Zoltán  
Levezető elnök



Simon Ferenc  
jegyzőkönyv vezető



Szelle Anikó  
jkv. hitelesítő



Tóth Benedek  
jkv. hitelesítő