

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

K é s z ű l t:

a Budapest, II. kerület, Ady Endre utca 15 szám alatti Társasház 2009. december 29-én, 18 órakor megtartott közgyűlésén, a Budapest, II. Ady Endre utca 15. szám alatti Társasház lépcsőházában.

### Jelen vannak:

Tulajdonosok, illetőleg képviselők: 6449/10000 TH arányban a mellékelt jelenléti ív szerint Flott-Home Bt. képviselőjében: Czakó Szilvia közös képviselő

Orosz Gábor (777 TH) helyett meghatalmazottja Bakos Miklósné  
Kravár Ágnes (431 TH) helyett, meghatalmazottja Tóth Benedek  
Szelle Anikó (536 TH és 861 TH)  
Szelle Zoltán és Szelle Zoltánné (819 TH)  
Tasnádi Györgyné (3025 TH) helyett, meghatalmazottja Szelle Zoltán

Czakó Szilvia közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányada (6018 TH) alapján **határozatképes**.

**1/ Napirendi pont:** a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv-vezetőjének, és két jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása.

Czakó Szilvia javasolja a jelenlévőknek, hogy fogadják el levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek személyét, jegyzőkönyv hitelesítőnek Szelle Anikót és Szelle Zoltánt.

**A napirendről való szavazást megelőzően levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés 6018 TH-al határozatképes.**

**1/ 2009-12-29 számú közgyűlési határozat:** a közgyűlés (6018 TH) egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül megválasztotta levezető elnöknek és jegyzőkönyv-vezetőnek Czakó Szilviát, jegyzőkönyv hitelesítőnek Szelle Anikót és Szelle Zoltánt.

A közgyűlés megnyitásakor 6018 TH volt jelen, azonban 18 óra 17 perckor megjelent a közgyűlésen Tóth Benedek, Kravár Ágnes meghatalmazottja, így a tulajdoni hányadok 6449/10000-re változtak. Mind a tulajdoni hányad, mind pedig a létszám a közgyűlés berekesztéséig változatlan maradt.

**2/ Napirendi pont:** Határozathozatal a Társasház elektromos hálózatának felújításáról.

Indoklás: A Társasház elektromos hálózatának felülvizsgálata során, a vizsgálatot végző cég megállapította, hogy a Társasház főelosztója élet,- baleset,- és tűzveszélyes, tartós használatra alkalmatlan. Az elkészített szakvélemény, illetőleg az árajánlat a meghívó mellékletét képezi.

**Czakó Szilvia a 2. Napirendi ponthoz a következő tájékoztatást adja:**

Néhány héttel ezelőtt egy egyszerű elektromos hibajavítás kapcsán villanyszerelő szakembereket hívott a Társasházba. Tekintettel arra, hogy korábban értesült a Társasház elektromos hálózatának régóta húzódó problémájáról, egyben megkérte az általa kihívott szakembereket, hogy vizsgálják át a hálózatot és készítsenek egy írásos véleményt részére, illetőleg a Társasház részére.

A szakvéleményben a következő mondat szerepelt többek között:

**„Társasház főelosztója élet,- baleset,- és tűzveszélyes, tartós használatra alkalmatlan.”**

Mint közös képviselő úgy gondolja, hogy erkölcsi és szakmai kötelessége az ilyen és hasonló esetben mihamarabb intézkedéseket tenni, különös figyelemmel arra, hogy gyermekek is lakják a házat.

Elsőként a számvizsgáló bizottságot értesítette a tényről, valamint arról, hogy a társasház üzemeltetési számláján az alapvető működéshez sincs elegendő pénz, nem hogy egy ilyen nagyságrendű munkálat elvégzéséhez, nem beszélve arról, hogy közüzemi tartozásai vannak a háznak.

2009-12-29 jegyzőkönyv

Fazakas úr, mint a számvizsgáló bizottság tagja tájékoztatta arról, hogy korábban már eszközöltek elektromos javítást a házban, illetőleg a problémáról készült szakvélemény is. Erre csak részben talált a rendelkezésére álló iratokból, számlákból, stb. bizonyítékot. Nevezetesen talált egy a TÍMÁR Mérnöki Iroda Bt. által elkészített szakvélemény, ami 40.000,- Ft., körüli összegbe került. Azonban arra vonatkozó bizonyítékot, hogy bármilyen tényleges javítást valaki elvégzett volna, nem talált. Az általa kihívott villanszerelő látott bizonyos javítási munkákat, azonban elmondása szerint ezek a szakmai követelményeknek semmiféleképp nem felelnek meg.

Közös képviselő elmondja továbbá, hogy Koór György megkereste levélben és jelezte, hogy ismeretségi körében vannak szakemberek, akik sokallták az ismertetett ajánlatot. Az anyagárat és a munkadíjat egyaránt sokallta. Továbbá véleménye szerint ragaszkodni kell a kivitelezői nyilatkozathoz, valamint az ÉV. Jegyzőkönyvhöz.

A fentiekre tekintettel hívtam össze rendkívüli közgyűlést.

**Tóth Benedek** elmondja, hogy a napokban beszélt Fazakas Zsolttal és Ő arról tájékoztatta, hogy az elektromos hálózatra vonatkozó legsürgősebb munkálatok már korábban –2007. évben - el lettek végezve.

**Szelle Anikó** megkérdezi a közös képviselőt, hogy jelenleg mennyi pénz van Társasház a számláján, miből lehet finanszírozni a munkát, mennyi közüzemi tartozása van a háznak, illetőleg azt, hogy mik az egyéb okai a társasház rossz anyagi helyzetének.

**Közös képviselő** elmondja, hogy a Díjbeszedő felé több mint 300.000,-Ft tartozása van a háznak, ezen kívül a csatornázási művek felé is hasonló nagyságrendű a tartozás. Ennek pontos összegét azért nem lehet tudni, mivel volt egy csőtörés és az azt követő számlák még nem érkeztek meg.

Elmondja továbbá, hogy a Társasházzal kapcsolatosan jelenleg is folyamatban lévő peres eljárásokra az idei évben kb. 170.000,- Ft-ot költött el a ház. Évente nagyságrendileg szintén hasonló összegeket költött a társasház az elmúlt években peres eljárásokra. Czakó Szilvia továbbiakban közli, hogy egyes tulajdonosoknak közös költség tartozásai is vannak, százezres nagyságrendben. Ennek pontos összegét 2010 januárjában minden tulajdonos kézhez fogja kapni. Ezen kívül probléma még, hogy vannak tulajdonosok, akik hónapok óta – van, aki március óta - nem jelentik le a mellékvízórájuk állását, így az ő fogyasztásukat a Vízművek a Társasház főmérőjére számlázza ki, amit a többi tulajdonos fizet ki a nem fizetők helyett. A múlt hónapban fizetési meghagyás alapján 60.000 Ft-ot kellett kifizetni-melyből a késedelmi kamat és az egyéb költségek kb. 15.000 forintot tesznek ki - a közüzemi tartozások miatt, amit rendkívül sérelmeznek a rendesen fizetők.

**Tóth Benedek** elmondja, hogy ő személy szerint két hónapja nem diktálta be a vízórája állását, mert elfelejtette, de nem is gondolta volna, hogy az ő egyéni fogyasztását a Társasházra terhelik.

**Szelle Anikó** felhívja a jelen lévők figyelmét arra, hogy az elmondottak alapján kiszámítható, hogy a peres eljárásokra eddig elköltött pénz lassan eléri az 500.000,-Ft-ot, ami akár fedezhetné is a jelen pillanatban aktuális elektromos hálózat felújításának költségét, így nem kellene külön pénzt befizetni.

**Czakó Szilvia** elmondja, hogy a sorozatos peres eljárások egyik sarkalatos pontja valószínűleg a szemétdíj felosztása körüli vita.

**Tóth Benedek** elmondja, hogy tud a problémáról, de ő minden esetben tartózkodott azokban az esetekben, mikor ez a kérdés felmerült.

**Szelle Anikó** rámutat, hogy a Társasház területének 50 %-án 8 fő, a másik 50%-án 22 fő lakik. 8 fő után nem lesz annyi szemét, mint 22 fő után, pláne, hogy a 8-ból 2 fő fél évig életvitelszerűen máshol él, és ott is fizeti a szemétdíjat. A szemetet maguk a lakók termelik, ennek díját nem a közös tulajdon fenntartása érdekében fizetik be, tehát a szemétdíj jogilag nem is tartozik a közös költségek körébe.

**Szelle Zoltán** elmondja, hogy a Fővárosi Közgyűlés 2002 évi rendelete alapján a gyűjtődények méretének és számának meghatározásakor ingatlanonként a keletkezett háztartási hulladék esetében

2009-12-29 jegyzőkönyv

legkevesebb 3.7 liter/ fő/ nap hulladék mennyiséget kell figyelembe venni. A Közszolgáltató ez alapján biztosítja a 2 db 240 literes kukát a Társasház lakói számára. Tehát nem lakásterület, tulajdoni hányad vagy más szempont alapján, hanem a rendszeresen, életvitelszerűen ott lakó személyek száma szerint osztandó meg a díj fizetése. A legutóbbi bírósági végzésben is szerepel, hogy a személyek száma szerinti fizetés arányosabb, így az a kisebbség lényeges érdekeinek sérelmével nem jár.

**Bakos Miklósné** elmondja, hogy egyetért Szelle Zoltánnal, mert logikus, hogy miért fizessen 1 vagy 2 személy ugyanannyit vagy akár többet, mint egy több tagú család. Szerinte a szemét nem négyzetméterre termelődik.

**Tóth Benedek** hozzáteszi, hogy sajnálatosnak gondolja, hogy a lakók problémáikat nem egymás között, vagy a közgyűlésen oldják meg, hanem bírósághoz fordulnak, ezzel jelentős többletköltséget okozva.

A napirendről való szavazást megelőzően levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés 6449 TH-al határozatképes.

## 2/ 2009-12-29 számú közgyűlési határozat:

**A közgyűlés 6018 TH igen szavazattal 431 TH tartózkodás mellett és ellenszavazat nélkül elfogadta az alább felsoroltakat:**

- A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottság tagjait, hogy az elektromos hálózat felújítására vonatkozó szakvéleményeket és árajánlatokat értékelje, és a megfelelő vállalkozót kiválassza a felújítási munkálatok elvégzésére.

- A közgyűlés felkéri a távollévő Koór György és Fazakas Zsolt tulajdonosokat, hogy -ha kívánnak ezzel a lehetőséggel élni-, a már említett elektromos hálózat felújítására vonatkozóan szerezzenek be akár ismeretségi körükből vállalkozói ajánlatot, szakvéleményt. Vagy ha erre nincs idejük, módjuk akkor a vállalkozók elérhetőségeit bocsássák rendelkezésére a közös képviselőnek.

- A közgyűlés a meglévő szakvélemény mellé további 2 db olyan szakvélemény beszerzését kéri, aminek elkészítése díjmentes. **Erre a határidő: 2010. január 15.**

- A tulajdonosok vállalják, hogy tulajdoni hányaduk arányában, a közös képviselő és a SZB által kiválasztott vállalkozói ajánlat és elkészített végleges költségvetés ráeső összegét egyszeri célbefizetéssel befizetik **2010. január 30-ig befizetik.** A tulajdoni hányadok szerinti díjfelosztási táblázatot a közös képviselő elkészíti, és a tulajdonosok részére eljuttatja.

- További feltétel, hogy az elektromos hálózat felújítása csak az élet-, baleset-, és tűzveszély elhárításáig, megelőzéséig terjedjen.

- A közgyűlés felkéri a közös képviselőt, hogy vegye fel a kapcsolatot a TÍMÁR Bt-vel, kérjen felvilágosítást a korábban általuk elvégzett munkálatokkal kapcsolatban – ha volt ilyen -, ha nem, akkor kérjen árajánlatot az elvégzendő munkálatokra vonatkozóan.

A fenti határozatok meghozatalát követően a levezető elnök néhány mondatban összefoglalja a közgyűlésen elhangzottakat, illetőleg a meghozott határozatokat. Más érdemi hozzászólás nem volt, a levezető elnök megköszönte az aktív részvételt, majd a közgyűlést bezárta 2009. december 29-én 18 óra 52 perckor.


kmf.

  
**Türkössyné Czákó Szilvia**

Levezető elnök

  
**Szelle Anikó**

Jegyzőkönyv hitelesítő

  
**Türkössyné Czákó Szilvia**  
Jegyzőkönyvvezető

  
**Szelle Zoltán**

Jegyzőkönyv hitelesítő