



Jegyzőkönyv

a Budapest II. kerület, Ady Endre utca 15. Társasház közgyűléséről

A közgyűlés

időpontja: 2012. április 5. (csütörtök) 18.00 óra
helye: 1024 Budapest, Ady Endre utca 15. - Lépcsőház, magasföldszint.
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.

Weisz Gábor Miklós a Magyar Társasház Kft. ügyvezetője köszöntötte a megjelent tulajdonosokat és megállapította, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 5.777/10.000, így a közgyűlés a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 36. §-ának (1) bekezdése értelmében határozatképes.

Szelle Zoltán tulajdonostárs napirend előtt szeretné a közgyűlés előtt elmondani, hogy Koór György tulajdonos részéről 2012. március 31. napján fizikai támadás érte. Amikor ment be a házba, a járdán Koór György szembe jött vele, és szó nélkül a vállával elsodorta, így lelökte őt a bokrok közé. Ezt követően Koór György nevetve hátra szólt, hogy „nem sok van már neked hátra öreg”. Szelle Zoltán ezzel kapcsolatban bejelentést tett a II. kerületi Rendőrkapitányságon is. 2010. márciusa óta negyedik alkalom volt, hogy Koór György tulajdonos őt inzultálta.

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

A javaslatok után a Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

11/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. a 2012. április 5-ei Közgyűlés levezető elnökének dr. Horváth-Lugossy Gábort,
2. a jegyzőkönyv vezetőjének dr. Lugossy-Sági Krisztinát, és
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Szelle Anikó és Tasnádi Györgyné tulajdonostársakat megválasztja.

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke, jegyzőkönyvvezető, hitelesítő tulajdonostársak

Határidő: 2012. április 5.

dr. Horváth-Lugossy Gábor (a továbbiakban: HLG) levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Thtv. 36. §-ának (2) bekezdésében rögzített rendelkezés értelmében „A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.”

HLG és dr. Lugossy-Sági Krisztina (a továbbiakban: LSK) a 2. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:



12/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

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

Felelős: Közgyűlés vezető elnöke
Határidő: 2012. április 5.

HLG elmondja, hogy a Magyar Társasház Kft. 2012. januárban vette át a Társasház kezelését, ami a beszámoló elkészítésével kapcsolatban az a furcsa helyzetet idézi elő, hogy a korábbi közös képviselő által készített tervről és annak végrehajtásáról kell beszámolnunk.

dr. Fazakas Zsolt tulajdonostárs a 2011. évi beszámolóval kapcsolatban írásbeli tájékoztatást kért a tekintetben, hogy mit tartalmaznak a beszámolóban az alábbi tételek:

| | |
|-------------------------------------------|------------|
| 2.8. Fotó kidolgozás | 4.290 Ft |
| 3.5. Ügyvédi díj, illeték | 109.750 Ft |
| 4.2. Közös képviseleti díj 2009. (Wagner) | 64.800 Ft |
| 5.3. Zárjavítás, lakatos munka, [...] | 105.500 Ft |
| 5.16. Készenléti díj | 42.000 Ft |

HLG a fenti tételekkel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

A 2.8. pontban szereplő Fotó kidolgozás tétel soron azon fényképek kidolgozása szerepel, amely képeket a Társasház a 7. P. II.21.567/2011 szám alatt az ellene folyó peres eljárásban, mint tárgyi bizonyítékot készített és dolgoztatott ki, és amelyek a bíróság részére becsatolásra kerültek.

3.5. Ügyvédi díj, illeték soron 109.750 Ft összegben, azon költségek szerepelnek, melyek a Koór György és Palásti Márta felperesek a Társasház, mint alperes ellen indított, és jelenleg is folyamatban lévő 7. P. II.21.567/2011 és 9. P. II. 23.039/2011 szám alatti perek kapcsán keletkeztek.

4.2. Közös képviseleti díj 2009. (Wagner) 64.800 Ft soron szereplő összeg tekintetében tájékoztatjuk a tulajdonosokat, hogy a kifizetés a Társasház részére 2011. május 23. napján érkezett számla tekintetében történt, melyet a WAMAG Kereskedelmi Bt. állított ki társasházi közös képviselet tárgyában. A számla keltezése 2009. március 31. napja és 3 havi közös képviseleti díjról (17.280 Ft+ÁFA/hónap), azaz 2009. I. negyedévéről szól.

5.3. Zárjavítás, lakatos munka soron szereplő 105.500 Ft összeg három kifizetett számlát takar, melyek az alábbiak:

- BODA és PÁL Kereskedelmi és Szolg. Bt. 2011. május 12. napján elvégzett kapubehúzó és kítámasztó, valamint szűnyogháló felszerelése tekintetében bruttó 46.250 Ft,
- Árvai Gyula egyéni vállalkozó 2011. október 22. napján elvégzett bejárati kapuzár javítás tárgyában bruttó 28.000 Ft,
- MÉSZ Center Kft. 2011. november 8. napján elvégzett kapubeállítás, zárcsere, hogy a bejárati kapukulccsal legyen nyitható a szeméttároló tárgyában bruttó 31.250 Ft.

Az 5.16. Készenléti díj, fűtés karbantartás soron szereplő 42.000 Ft összegű kifizetés tekintetében elírás történt, az átadott iratanyag szerint 2011. szeptember 14. napján történt a számla kifizetése, mely kerti munkák elvégzéséről szól.

A Számvizsgáló Bizottság jelen lévő két tagja Szelle Anikó és Tasnádi Györgyné elmondják, hogy a Társasház számláit áttekintették, azzal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszik:

- A 6.2. és a 6.3. soron szereplő víz- és csatornadíj összegét magasnak találják, mely véleményük szerint abból adódik, hogy egyes tulajdonosok nem jelentik le havonta a



vízórájuk fogyasztását a szolgáltató felé, így ezek a tételek a Társasház közös vízfogyasztását terhelik. Kéri a társasházkezelőt, hogy amely lakásra vonatkozóan nem kerül sor a vízóra állásának lejelentésére a Díjbeszedő felé, annak tulajdonosa tekintetében a **2/2010. (2010.12.02.) KGY. Határozat** értelmében 42 m³ fogyasztás kerüljön lejelentésre a társasházkezelő által. Ezen túlmenően a **3/2010. (2010.12.02.) KGY. Határozat** értelmében évente egy alkalommal ellenőrzésként a társasházkezelő olvassa le a vízórákat.

- 5.16. soron Készenléti díj, fűtés-karbantartás soron szereplő 42.000 Ft összegű kifizetéssel kapcsolatban megállapították, hogy a kifizetés jogcíme tekintetében elírás történt, azt Kovács Viktor egyéni vállalkozó állította ki 2011. szeptember 1. napján kerti munkák elvégzése tárgyában.

Fentiekén túlmenően a Számvizsgáló Bizottság jelen lévő tagjai a Társasház számláinak ellenőrzése során mindent rendben találtak.

HLG a 2012. évi költségvetési tervvel kapcsolatban elmondja, hogy az abban szereplő bevételek alapvetően fedezik az általános kiadásokat, így az közös költség emelést nem tartalmaz. A kiadásokat a Társasházkezelő 2 nagyobb beruházással tervezte (1. lapostető felújítása, 2. csatorna felújítása), melyek fedezete célbefizetéssel biztosítható. A költségvetési tervben nem szereplő, vagy azt meghaladó kiadások – így pl. a jövőbeni ügyvédi költségek, egyéb munkálatok – fedezete valószínűleg csak külön célbefizetés útján lesznek biztosíthatóak.

A Társasház gazdálkodására a korábbi évek gyakorlatát figyelembe véve elmondható, hogy a közös költség befizetések a minimális működés költségeit fedezték, és amennyiben a tulajdonosok fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, úgy a Társasháznak tartozásai és késedelmi kamatai halmozódtak fel.

A minimális működésre betervezett költségvetés további jellemzője, hogy amennyiben rendkívüli kiadásokra került sor, akkor azok fedezetének biztosítása célbefizetések elrendelésével történt. Így a Társasháznak semmiféle pénzügyi tartalék nem áll rendelkezésére, mely előrevetíti azt a hátrányt is, hogy pályázatokon sem indulhat.

A Számvizsgáló Bizottság tagjai kiemelik, hogy a korábbi évek pereskedéseire (Koór György – Palásti Márta által indított perek) kifizetett költségeket különböző felújítási és állagmegóvó munkálatokra fordíthatták volna a tulajdonosok. Az ügyvédi és peres költségek eddig összesen 701.730.-Ft összegbe kerültek a Társasháznak, azaz a tulajdonosoknak.

Koór György tulajdonostárs írásbeli javaslatot tett a tulajdonosok által fizetendő közös költség mértéke tekintetében, figyelembe véve a garázzsal rendelkező tulajdonostárs részére a Társasház által biztosított kedvezmény miatt a többi tulajdonos terhére keletkezett közös költség emelkedést.

Tasnádi Györgyné tulajdonostárs elmondja, hogy a garázs tekintetében nem merülnek fel például olyan közös költség fizetési kötelezettségek, mint szemétszállítás díja, áram, víz- és csatornadíj, kertész költségei, és kéményseprés díja, így indokoltnak tartja, hogy a garázs után fizetendő közös költség a lakások után fizetendő közös költség mértékének fele összegű legyen.

A jelen lévő tulajdonosok kérik a korábbi társasházkezelő által 2011. június 1. napjától nyilvántartott közös költség mértékének felülvizsgálatát és támogatják, hogy a többi tulajdonostárs közös költsége a garázsra jutó kedvezmény mértékével ne növekedjen.

HLG és LSK a 3. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.



A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

13/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. elfogadja a 2011. évi beszámolót azzal, hogy az 5.16. soron szereplő összeg az 5.2. soron szereplő kerti munka, permetezés soron szereplő összeggel összevontan kerüljön feltüntetésre és megadja a felmentvényt a társasházkezelő számára;
2. elfogadja a 2012. évi költségvetési tervet;
3. megerősíti a 4/2011. (2011.05.31.) KGY. Határozatot, mely szerint a külön tulajdonban álló garázsok után fizetendő közös költség mértéke a lakások után fizetendő mindenkori közös költség mértékének fele;
a többi tulajdonostárs közös költsége a garázsra jutó kedvezmény mértékével nem növekszik;
előzőek figyelembevételével kéri a közös költség alapjának és mértékének felülvizsgálatát, esetleges újraszámolását és annak eredményéről a tulajdonostársak értesítését.

Felelős: Társasházkezelő, valamennyi Tulajdonos

Határidő: 1. pont tekintetében 2012. április 5.; 2. pont tekintetében 2012. december 31.; 3. pont tekintetében 2012. május 31."

HLG javasolja a tulajdonosoknak, hogy a Társasház fizetési moráljának előmozdítása érdekében a már meglévő késedelmi kamatszámítási mód helyett egy egyszerűbb, magasabb mértékű kamatszámítási módot javasolunk bevezetni.

Amennyiben fedezethiány miatt a számlák kifizetésére késedelmesen kerül sor minden szolgáltató **késedelmi kamatot** számít fel a Társasházzal, azaz Önökkel, Tulajdonosokkal szemben. A számlák kiegyenlítése elemi és gazdasági érdeke a Társasháznak. Ennek biztosításában pedig minden Tulajdonos törvényi kötelessége tulajdoni hányada mértékének megfelelően kivenni a részét.

Egy Tulajdonos sem várhatja el a többi tulajdonostársától, hogy hónapokig „helyette” fizessenek. Ennek kiküszöbölésére szolgál a késedelmi kamatra vonatkozó új számítási javaslatunk.

Egyre nagyobb igény mutatkozik az interneten való közlések iránt, és több tulajdonostárs eleve e-mail alapon kapja a Társasházzal kapcsolatos értesítéseket, közgyűlési anyagokat, stb. Erre tekintettel javasoljuk módosítani az SZMSZ-t, úgy, hogy azon tulajdonosnak, aki írásban kéri, annak **postai út**, vagy **személyes átvétel** helyett **e-mailben** történjen az **közgyűlési meghívók (előterjesztések) megküldése**.

Szelle Zoltán tulajdonostárs elmondja, hogy szükséges lenne a Szervezeti és Működési Szabályzat teljes körű áttekintése és felülvizsgálata, melybe a korábbi évek érvényes közgyűlési határozatai is beépítésre kerülhetnének, illetve a hatályos Thtv. rendelkezéseivel is összhangba kellene hozni. Ennek elvégzésére tesz javaslatot a Közgyűlés számára.

HLG és LSK a 4. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:



14/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy az alábbiak szerint módosítja Szervezeti és Működési Szabályzatát:

1. Az SZMSZ I. fejezet 3.2. „A közös költségek beszedése” pont második mondatának helyébe az alábbi szövegrész kerül:

„A legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs 20 %-os késedelmi kamat fizetésére köteles Társasház felé. (A késedelmi kamat összege a hátralékos összeg után havonta megállapítandó.)”

2. Az SZMSZ II. fejezet 1.2. „A közgyűlés összehívása” pontja új bekezdéssel egészül ki:

„Az írásbeli közgyűlési meghívót a közös képviselő a tulajdonostársak írásbeli kérése alapján megadott e-mail címre – e-mail útján, vagy személyes átvétellel is kézbesítheti.”

3. A közgyűlés úgy dönt, hogy felhatalmazza társasházkezelőjét a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának teljes körű átdolgozására.

Felelős: társasházkezelő, valamennyi Tulajdonos

Határidő: 1-2. pont tekintetében azonnal; 3. pont tekintetében 2012. július 31.

HLG elmondja, hogy a Társasház iratanyagainak áttekintését követően a terasz (lapos tető) felújítási munkálatainak előzményei a tulajdonosoknak megküldött közgyűlési meghívó mellékleteként az 5. napirendi ponthoz kapcsolódó előterjesztésben összefoglalásra kerültek. Valamennyi hivatkozott dokumentumot elhoztuk a Közgyűlésre, így azokat bármely tulajdonos megtekintheti.

Így a Társasház 2006. április 27. napján megtartott Közgyűlésén elfogadott **5/2006. (2006.04.27.) KGY. Határozat** tartalmazza:

„A közgyűlés a 3 számú napirendi pont (a, b, c) pontjaival kapcsolatban 56 % igen, 35,9 % nem arányban szavazott, hogy a tulajdonosok megbízzák Mészáros Gábor közös képviselőt (BUDÉP Kft. 1027 Bp., Frankel Leo u. 1.) a II. Ady Endre u. 15. társasház képviseletében:

- a) a javasolt kivitelezővel (Comp-let.hu Bt. 1222 Bp., Komáromi u. 49.) a végleges költségvetési és vállalkozási szerződés megkötésével, bonyolításával és aláírásával,
- b) a felújítási munkák ellentételezését vállaló Szelle Anikóval (1024 Bp., Ady Endre u. 15. I. em 1. és 3.) a mindenkori jogi és pénzügyi rendelkezéseknek megfelelő szerződés megkötésére a költségek megegyezés szerinti ütemezéséről, valamint a Társasház bankszámlájára történő átutalásról,
- c) a Társasház és Szelle Anikó közötti szerződéskötésre, különös tekintettel a kizárólagos használati jog határozatlan időről meghatározott időtartamra történő módosítására, a lapos tető ezen időbeni folyamatos állagmegóvására....”

A Fent hivatkozott közgyűlési határozat felhatalmazása alapján a Társasház és Szelle Anikó tulajdonos 2006. május 17. napján közjegyző által hitelesített megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) kötött. A megállapodás 3. pontja értelmében:

„A Comp-let.hu Bt. árajánlatában szereplő, a lapostető szigetelésére, az oldalfalak vakolására és az esőcsatornarendszer cseréjére vonatkozó munkák **vállalkozási díja összesen 1.772.404.-Ft**, azaz Egymillió-hétszázhetvenkétezer-négyszáz forint. Ezen túlmenően Szelle Anikó vállalja, hogy saját költségére 18 nm dryvit szigeteléssel látja el a tulajdonát képező I. emelet 1. sz. alatti lakásának északi részén található falat.”

A Megállapodás 4. pontja szerint:

„Szelle Anikó vállalja, hogy a TH 3. pont szerinti felújítási költséget a TH az OTP Bank Rt-nél vezetett 11702036-20263481 sz. bankszámlájára utalja. Az átutalások olyan ütemezésben kerülnek átutalásra, ahogy a részszámlák érkeznek a Vállalkozótól. A TH közös képviselője a számlák teljesítésarányos leigazolása után köteles Szelle Anikót írásban (levél, fax, e-mail, személyes átvétel) a



számlamásolatok mellékelésével értesíteni, Szelle Anikó pedig köteles a szabályos értesítéstől számított 8 banki napon belül banki átutalással a számlaösszeget megfizetni. **Szelle Anikó a 3. pontban meghatározott vállalkozási díjon felül fizetésre nem kötelezhető, ezért a TH felelőssége, hogy a vállalkozási szerződésben a műszaki tartalom, a teljesítési határidő, a hibás teljesítés és a költségek tekintetében megfelelő garanciarendszer kerüljön rögzítésre.**"

A Megállapodás teljesítése érdekében a kivitelezési munkák elvégzésére a Társasház 2006. június 7. napján vállalkozási szerződést kötött a Comp-let.hu Bt-vel. A vállalkozó 2006. június 7. napján felvonult a Társasházhoz a munkák megkezdése céljából, azonban azokat nem kezdhette meg, mivel a Társasház egyik tulajdonosa Koór György – aki mint a műszaki bizottság tagja, tudomással bírt a munkálatokról, továbbá a 6/2006. (04.27.) sz. Kgy. határozat is egyértelműen rögzítette, hogy a kivitelezés időtartama alatt az osztatlan közös tulajdonú kertrész igénybevétele szükséges – akadályozta a munkálatok megkezdését.

Erről az akkori közös képviselő Mészáros Gábor és a Comp-let.hu Bt. kivitelező részéről Králik József és Zrínyifalvi Tamás jegyzőkönyvet vett fel. Ezután a vállalkozó levonult a munkaterületről és 83.280,- Ft-ot kiszámlázott költségként a Társasház felé, amit a Társasház kifizetett. A korábbi közös képviselőt ellátó Flott Home Bt. több alkalommal fizetési felszólítást küldött Koór György tulajdonosnak, hogy az általa okozott 83.280,- Ft költséget, illetve annak 2006. június 07. napjától számított - késedelmi kamatát fizesse meg a Társasház bankszámlájára. Ez mind a mai napig nem történt meg.

A Társasház ezt követően 2007. március 27. napján ismételt vállalkozási szerződést kötött a Comp-let.hu Bt-vel, melyben a vállalási ár bruttó 1.717.584.-Ft volt.

A kivitelezés 2007. április 4. napján befejeződött és a megrendelő minőségi kifogásai miatt a kivitelező hibajavításokat végzett. A Társasház a javításokat követően is fenntartotta minőségi kifogásait, így 2007. június 6-án a kivitelező jelenlétében helyszíni szemlét kezdeményezett, melyen a kivitelezéssel kapcsolatos kifogásait ismertette, és kérte a hibák megnyugtató módon történő kijavítását, illetve megállapodás hiányában a megrendelő a felmerült hibák javítását a kivitelező költségére más kivitelezővel végezteti el. A vállalkozó mindösszesen 1.263.143.-Ft összegben bocsátott ki számlát, ennyi kifizetés történt részére. Szelle Anikó a Társasház felé 1.500.000.-Ft összegű befizetést teljesített, így végül részére a vállalkozó részére kifizetett összeg figyelembevételével a különbözet két részletben a Társasház részéről visszafizetésre került.

A Társasház a kivitelezési munkálatok felügyeletére és ellenőrzésére műszaki ellenőr alkalmazásáról nem gondoskodott. A Társasház utólag szakértői véleményt készíttetett és a szakértői vélemény alapján megállapított kárigény és a vállalkozási szerződés alapján számított kötbér figyelembevételével összesen 308.559.-Ft összeg tekintetében kérte fizetési meghagyás kibocsátását. A kötelezett a fizetési meghagyással szemben ellentmondással élt, így az eljárás perré alakult. A vállalkozó végül visszautalt a Társasház számlájára 308.559.-Ft összeget, mely a Társasház részéről fennálló tartozások miatt többször is felhasználásra került. Jelenleg ez az összeg elkülönített számlán rendelkezésre áll.

A Társasház 2010. május 13. napján megtartott közgyűlésén elfogadott 15/2010. (2010.05.13.) KGY. Határozat szerint „...a társasház megbízza a közös képviselőt, hogy a lapos tető javításával kapcsolatos teendőket (áránlatkérés, kivitelezés, műszaki ellenőr bevonása) elvégezze az SZVB tagok ellenőrzésével. A lapos tető javítása a kémény és a tető javítását követi.”

A lapos tető feletti kémény és a bejárat feletti lévő tető kijavítása is megtörtént, így a lapos tető kijavítására sor kerülhetne.

Dr. Hegyi Gy

L

TR

Dr



A lapos tető felújításának befejezése tekintetében mindösszesen három árajánlat érkezett be – vállalási díjak bruttó összegek –, melyek a következők:

| | |
|---------------------|--------------|
| Best és Fia Kft. | 936.793 Ft |
| PAC-Alpin Kft. | 1.380.871 Ft |
| Méhes Renoszig Kft. | 3.297.777 Ft |

A felújítási munkálatok elvégzésére a következő összegek állnak rendelkezésre:

| | |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Szelle Anikó: | 509.261 Ft |
| <u>elkülönített számlán rendelkezésre áll:</u> | <u>308.559 Ft</u> |
| összesen: | 817.820 Ft |

Tekintettel arra, hogy 2007-től napjainkig a kivitelezésért felelős Társasház a hibák kijavításának lebonyolítására semmilyen eredményes lépést nem tett, a szakértői véleményben megjelölt javítási költség azóta növekedett, ezért a rendelkezésre álló összeg felett felmerülő többletköltség biztosítása a Társasház tulajdonosai terhére célbefizetés elrendelésével oldható meg.

Szelle Anikó tulajdonos elmondja, hogy a megkötött megállapodás 4. pontjában foglalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Emellett tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a lapos tető alatt elhelyezkedő lakásában a falon ázás nyomai láthatóak, a falak megrepedtek, melyek mind az évek óta elhúzódó lapos tető felújításának befejezetlenségére vezethetők vissza, így kártérítési per megindítását fontolgatja a Társasház ellen.

HLG és LSK a 5. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

15/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt,

- 1. felhatalmazza társasházkezelőjét a Társasház 1. emelet 2. számú lakása felett elhelyezkedő lapos tető javítására vonatkozó szerződéskötéssel, amit – az ajánlatában foglalt vállalkozói díjjal – a Best és Fia Kft-vel kössön meg;**
- 2. az 1. pontban meghatározott szerződés teljesítéséhez 14 Ft / tulajdoni hányad célbefizetést rendel, melynek befizetési határideje 2012. április 30.**
- 3. felhatalmazza társasházkezelőjét, hogy Koór György tulajdonostárs ellen általa okozott 83.280,-Ft költség, illetve annak 2006. június 07. napjától számított - késedelmi kamata megfizetése érdekében fizetési meghagyásos eljárást megindítsa.**

Felelős: 1. pont: Társasházkezelő
2. pont: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos
3. pont: Társasházkezelő

Határidő: 2012. április 30.

HLG elmondja, hogy a Társasház csatornarendszere – a folyamatos dugulások elkerülése érdekében – felújításra szorul. A legutóbbi dugulás során megállapítást nyert, hogy a dugulást a lefolyóba dobált ágacskák és a WC-be dobott törlőkendők okozták. Sem ezt, sem a korábbi károkat **a biztosító nem térítette**, így azokat az egész tulajdonosközösség viselte.



A kár viselése tekintetében pontosabb költségmegosztást eredményezne, ha a károkat tulajdoni hányaduk figyelembevételével azon lakások tulajdonosai viselnék, akik a nem rendeltetésszerű használat miatt dugulással érintett strangra vannak bekötve.

A Társasház közgyűlésének **6/2011-09-29** számú határozata alapján a csatornarendszer felújítására összesen 130.000 forintos célbefizetés történt, mely összeg a munka elvégzéséhez a bekért árajánlatokat figyelembe véve nem elegendő, így a felújítás a mai napig nem történt meg.

A csatorna felújítás több szempontból csökkentené a dugulások előfordulását. Pl. a régi csatorna kicserélésre kerülne, aminek fala valószínűleg már rég nem egyenes. Nagyobb is lenne az új csatorna átmérője, ami szintén javítaná a zavartalan lefolyást, illetve új tisztító nyílás kerülne kialakításra, amin keresztül, ha mégis elakadás történne, fal- és csőbontás nélkül megközelíthető lenne a csatornarendszer (mindkét irányba).

Továbbá egy pár méteres, törésveszélyes ólom vízvezeték-nyomócső cseréje is szükséges, így az megfelelően csatlakozna a korábban felújításra került rézcső rendszerhez.

Több vízvezeték-szereléssel foglalkozó vállalkozó adott be ajánlatot (*bruttó árral feltüntetve*) a munkával kapcsolatban, amelyek a következők:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| ▪ Tóth Ferenc Sándor | 639.977.-Ft |
| ▪ Krital-Therm Kft. | 675.180.-Ft |
| ▪ VízMester Hungary Kft. | 572.138.-Ft |
| ▪ Pragmacom Kft. – Bekő Péter | 240.649.-Ft |

A Társasházkezelő a legalacsonyabb összegű ajánlat elfogadását javasolja.

Szelle Zoltán tulajdonos elmondja, hogy a szomszéd házzal fel kell venni a kapcsolatot, mivel annak csatornája is ide csatlakozik be, így a szomszédos társasháznak ki kell számlázni a rá eső anyagköltséget. A későbbi problémák elkerülése érdekében legjobb lenne a bekötés megszüntetését elérni.

HLG tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy dr. Fazakas Zsolt tulajdonostárs írásban tett észrevételt a napirendi ponthoz, melyben jelezte, hogy nem ért egyet és az előterjesztésben felvetett „költségmegosztást” ellenzi.

Ugyanakkor a pincelejárat előtti szennyvízknában jelenleg is folyamatosan rongyok és egyéb konyhai hulladék látható és fokozatosan telítődik a csatornanyílás.

HLG és LSK a 6. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

16/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt,

- 1. felhatalmazza társasházkezelőjét a Társasház csatornájának felújítására vonatkozó szerződéskötéssel, amit – az ajánlatában foglalt vállalkozói díjjal – a Pragmacom Kft-vel kössön meg;**



2. az 1. pontban meghatározott szerződés teljesítéséhez 25 Ft / tulajdoni hányad célbefizetést rendel, melynek befizetési határideje 2012. április 30.;
3. hogy a 2012. április 1-je utáni nem műszaki hibából adódó csatornadugulások javítási díját kizárólag azon ingatlanok között kell megosztani tulajdoni hányadok alapján, amely ingatlanok a dugulással érintett csatornaágra vannak bekötve.

Felelős: 1. pont: Társasházkezelő
2. pont: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos
3. pont: Társasházkezelő

Határidő: 1-2. pont tekintetében: 2012. április 30.;
3. pont tekintetében: 2012. április 1-jétől folyamatos

HLG tájékoztatja a Közgyűlést, hogy tulajdonosi igények érkeztek a közös tulajdonban álló kert (továbbiakban: kert) használatának szabályozására vonatkozóan. A kert mindenkor használatáról, annak szabályairól a tulajdonosok rendelkeznek közgyűlés keretében, egyszerű szótöbbségi határozattal tulajdoni hányadok szerint.

A Thtv. 28. § (1) bekezdés, b) pontja szerint: **„A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;”**

A törvényhely egyértelműen deklarálja, hogy az egyetlen fórum, amelyen a tulajdonosok dönthetnek a kerthasználatról. A közgyűlés döntése minden tulajdonosra nézve kötelező hatállyal bír. A tulajdonosok dönthetnek úgy is, hogy a kerthasználat szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzatban fektetik le.

A Társasház közgyűlése több közgyűlési határozatban rendelkezett a közös kert használatának szabályairól, azonban ezek betartása és betartatása figyelmen kívül maradtak, ezeket a meghívó 3. sz. melléklete tartalmazza.

A kert használata szerint jelenleg 4 részre osztható:

- Zöldkertként funkcionáló közös terület
- dr. Fazakas Zsolt által telepített homokozó, illetve játékok által elfoglalt közös terület
- Szombati-Gille Angelika által kialakított zöldkertként funkcionáló közös terület
- Koór György által kialakított zöldkertként funkcionáló közös terület

Kérjük a Tulajdonosokat, hogy a kerthasználatra vonatkozó javaslatukat akár a közgyűlés napijáig a társasházkezelő felé írásban (a könnyebb és pontosabb előkészíthetőség érdekében), vagy legkésőbb a közgyűlésen terjesszék elő.

Az eddig beérkezett tulajdonosi észrevételek egységesebb kertrendezést, kezelést, a kert fenntartásának pontos kiszámíthatóságát tartalmazták, melyben a nyugodt klasszikus zöldövezeti kertállapotokat kéri visszaállítani, amely egyszerre szolgál az idősebbek, illetve gyermekek örömeire.

Koór György tulajdonostársnak az előterjesztésekhez csatolt, a kerthasználatra és azzal kapcsolatosan a kerti csap használatára is kiterjedő írásbeli javaslata tartalmazza a tulajdonos részletes javaslatait, melyek a meghívó 2. sz. mellékleteként kerültek megküldésre, és annak I. pontja tartalmazza.

A kertre vonatkozó beruházásoknak természetesen csak akkor van értelme, ha a lakók a kert fenntartását felelősséggel vállalják, és az okozott kárt megtérítik a Társasház részére.



HLG és LSK a 7. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

17/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1. a kert nem felosztható, egyetlen tulajdonos sem kaphat kizárólagos kerthasználati jogot;
2. a kert rendeltetésszerű használatát az SzMSz mellékletét képező Házirendben szükséges szabályozni, úgy, hogy a kertben található növényekben, valamint a Társasház épületében tilos kárt okozni, a károkozás költségei a károkozót terhelik;
3. a játszóteret közgyűlési felhatalmazás nélkül létesítő dr. Fazakas Zsolt tulajdonostársat írásban fel kell szólítani, hogy amennyiben a játszóteret a jövőben is használni kívánják, úgy azt saját költségén helyeztesse át a hátsó kertrészbe (Mfsz. 4. sz. ingatlan előtti közös kertrészbe), ellenkező esetben kéri a társasházkezelőt, hogy dr. Fazakas Zsolt tulajdonostárs költségén vagy helyeztesse át, vagy amennyiben annak használatára nincs igény úgy számoltassa fel;
4. Koór György és Palásti Márta tulajdonostársakat írásban fel kell szólítani, hogy a lakásuk (Alagsor 4. sz. ingatlan) előtti kerti csapra legkésőbb 2012. május 31. napjáig szereltessenek vízórát, és a 6/2000. (2000.04.13.) KGY. határozat 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően viseljék a lakásuk előtti osztatlan közös tulajdonú kertrész gondozásának költségeit;
5. amennyiben a 4. pontban meghatározott vízóra szerelésére biztosított határidő eredménytelenül telik el – azaz 2012. június 1-jétől a Fővárosi Vízművek Zrt. vagy alvállalkozója által hitelesített vízóra nem méri a fogyasztást –, úgy azt követően kéri a társasházkezelőt, hogy a hátsó kertrészben található közös tulajdonú kerti csapot szüntesse meg;

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Felelős: | 1. pont: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos 2. pont: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos 3. pont: Társasházkezelő, dr. Fazakas Zsolt tulajdonos 4. pont: Társasházkezelő, Koór György és Palásti Márta tulajdonosok 5. pont: Társasházkezelő |
| Határidő: | 1-2. pont: folyamatos 3-4. pont: 2012. május 31. 5. pont: 2012. június 30. |

HLG tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Társasház számlavezető bankja jelenleg az OTP Bank Nyrt. Mivel a piaci viszonyok, a banki ajánlatok, a szerződési feltételek dinamikusan változnak, időszerűnek és indokoltnak találtak a vezető bankok társasházi ajánlatainak, társasházaknak szóló és elérhető banki számlacsomagok felmérését.

A meghívó mellékletét képező előterjesztés táblázatos formában tartalmazza 5 bank társasházi számlacsomagjának feltételeit. Jelenleg a CIB Bank Zrt. ajánlata tekinthető a legjobbnak a piacon, így a bankváltásból a Társasháznak megtakarítása várható, ezért javasoljuk a legkedvezőbb ajánlat elfogadását.

HLG és LSK a 8. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.777/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.



A Közgyűlés 5.777/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

18/2012. (IV. 05.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft. képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy szüntesse meg a Budapest II. ker. Ady Endre utca 15. sz. Társasház az OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11702036-20263481 számú üzemeltetési számlaszerződését, illetve 11702036-20263481 számú számlaszámhoz kapcsolódó 251009726136 szerződésszámú változó kamatozású betétjét 2012. május 31-ei hatállyal;
2. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft. képviseli: Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy kössön online társasházi folyó-, illetve megtakarítási-számla szerződéseket a Budapest II. ker. Ady Endre utca 15. sz. Társasház nevében a CIB Bank Zrt-nél.

Felelős: 1. pont: Társasházkezelő
2. pont: Társasházkezelő

Határidő: 1. pont: 2012. május 31.
2. pont: 2012. április 30.

HLG az Egyebek napirendi pont keretében tájékoztatja a közgyűlésen megjelent tulajdonosokat, hogy dr. Fazakas Zsolt tulajdonos 2012. április 5. napjával írásban (elektronikus levélben) lemondott számvizsgáló bizottsági tagságáról. A Thtv. 27. §-ának (3) bekezdése értelmében csak tulajdonos lehet. Bár nem volt alkalmuk hosszabb ideig együtt dolgozni, a Társasházért végzett munkáját megköszöni.

Kéri a tulajdonosokat, hogy jelöljenek egymás közül új számvizsgáló bizottsági tagot. Felhívja továbbá a tisztelt tulajdonosok figyelmét arra is, hogy a Thtv. 51./A §-a alapján Számvizsgáló Bizottság működése helyett lehetőség van gazdasági ellenőrzést segítő személy vagy szervezet igénybevételére is. A soron következő közgyűlésen részletes napirendi pont lesz az új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása, annak eljárása.

HLG elmondja, hogy a FŐKÉTÜSZ ellenőrizte a Társasházat és ennek kapcsán több szabálytalanságot és hiányosságot állapított meg. Az ellenőrzésről készült jegyzőkönyvet április közepén készíti el a FŐKÉTÜSZ és küldi meg részünkre. A szakvélemény tartalmáról, és az esetleges szükséges intézkedésekről valamennyi tulajdonos részére írásban részletes tájékoztatást nyújtunk.

HLG egyebek nem lévén a közgyűlést 19 óra 45 perckor berekeszti. Megköszöni a jelenlévőknek a megjelenést.

Budapest, 2012. április 5.


.....
dr. Horváth-Lugossy Gábor
közgyűlés levezető elnöke


.....
dr. Lugossy-Sági Krisztina
jegyzőkönyvvezető


.....
Szelle Anikó
jegyzőkönyv-hitelesítő


.....
Tasnádi Györgyné
jegyzőkönyv-hitelesítő





