



Jegyzőkönyv

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

időpontja: 2012. június 12. (Kedd) 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 továbbiakban: WGM) a Magyar Társasház Kft. ügyvezetője köszöntötte a megjelent tulajdonosokat és megállapította, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 5.241/10.000, így a közgyűlés a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 36. §-ának (1) bekezdése értelmében határozatképes.

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

A javaslatok után a Közgyűlés 5.241/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

19/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. a 2012. június 12-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. június 12.

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 5.241/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.241/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

20/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

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

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke

Határidő: 2012. június 12.

A Ttv. kimondja, hogy – a legalább egy elnökből és két tagból álló – a **Számvizsgáló Bizottságot** (annak tagjait) a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. Jelenleg a Társasházban a Számvizsgáló Bizottság két taggal működik.

Amennyiben nem kerül megválasztásra egy fő számvizsgáló bizottsági tag, úgy a Ttv. lehetőséget ad arra, hogy a számvizsgáló bizottsági feladatokat évente a közgyűlés határozatával **felhatalmazott tulajdonostárs** lássa el. Erre vonatkozóan azonban a Szervezeti és Működési Szabályzatnak részletszabályokat kell tartalmaznia.

T 2 2



Számvizsgáló Bizottság, vagy felhatalmazott tulajdonostárs hiánya esetére a számvitelről szóló törvény szerinti **könyvviteli szolgáltatás** végzésére jogosult szolgáltató **vagy okleveles könyvvizsgálói** képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja. Erre vonatkozóan azonban a Szervezeti és Működési Szabályzatnak szintén részletszabályokat kell tartalmaznia.

A Társasházkezelő egy fő számvizsgáló bizottsági tag megválasztását javasolja a Közgyűlésnek.

A jelenlévő tulajdonosok jelzik, hogy a Társasház anyagi helyzetét figyelembe véve, nem kívánnak megbízási szerződést kötni sem **könyvviteli szolgáltatás** végzésére jogosult szolgáltatóval, sem pedig **okleveles könyvvizsgálói** képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő személlyel vagy gazdálkodó szervezettel.

A tulajdonosok Szelle Zoltán tulajdonostársat javasolják az SZB 3. tagjává megválasztani.

HLG és LSK a 3. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.241/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.241/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

21/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy Szelle Zoltánt (lakóhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 15. I. emelet 2.) a 1024 Budapest, Ady Endre utca 15. számú Társasház Számvizsgáló Bizottsági tagjává 2012. június 12. napjától határozatlan időre megválasztja.

Felelős: Szelle Zoltán, Szelle Anikó, Tasnádi Györgyné, társasházkezelő

Határidő: 2012. június 12-től folyamatos"

Ahogy azt a közgyűlési meghívó mellékleteként csatolt előterjesztés is tartalmazta a Társasház kéményrendszerének felmérése után a FŐKÉTÜSZ Fővárosi Kéményseprőipari Kft. több hiányosságot állapított meg a Társasház kéményeinek vonatkozásában, így az égéstermék elvezető berendezések/kémények műszaki megoldása – figyelemmel a kapcsolódó szabványok, az OTÉK és az alkalmazott műszaki szabályozások előírásaira való hivatkozással - nem megfelelő.

Az épületen található 8 db kéménycsoport tetőn kívüli biztonságos tisztítási lehetősége nem biztosított. Szükséges biztosítani a tetőre való feljutást és a járatok megközelítése céljából minősített tetőjárdák kiépítését. A padlástéri beton ajtókat, füst-tömören el kell falazni.

A munkálatok elvégzésére 3 ajánlatot kértünk a FŐKÉTÜSZ Kft.-nél regisztrált vállalkozóktól, melyek közül a legkedvezőbb ajánlatot a Geo-Aero-Sol Tech Solutions Kft. tette (vállalási díja 724.520 Ft + Áfa.).

A FŐKÉTÜSZ Kft. által előírt munkák megvalósításának elmulasztása esetén a Társasház bírságokra számíthat, vagy a mulasztás akár a gázszolgáltatásból való kizárást is eredményezheti.

WGM részletesen ismerteti az ajánlatok tartalmát, melyeket a tulajdonosok a közgyűlésen is megtekinthetnek.

HLG és LSK a 4. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.241/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.241/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:



22/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a Geo-Aero-Sol Tech Solutions Kft. ajánlatát a Társasház kéményjardinak, valamint kéményeinek tisztítási lehetőségeinek kialakítására, valamint felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy kösse meg a szükséges szerződést.”

Felelős: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos

Határidő: 2012. augusztus 31.

A Társasház állapotának felmérése során több, haladéktalanul elvégzendő felújítási (állagmegóvási) munkát észleltünk, melyek elvégzése szükséges a Társasház állagmegóvása, valamint balesetveszély elhárítása érdekében. A közgyűlésig e munkák elvégzése tekintetében 3 árajánlat érkezett, melyek közül a legkedvezőbb ajánlatot a Geo-Aero-Sol Tech Solutions Kft. tette (vállalási díja 724.520 Ft + Áfa.)

HLG és LSK a 5. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 5.241/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.241/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

23/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a Geo-Aero-Sol Tech Solutions Kft. ajánlatát a kapubejáró festése, kapubejáró vízvezetése, lépcső oldalfal javítása, oromdeszka festése, jobb oldali támfal javítása, bejárati lépcsők javítása munkák tekintetében, valamint felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy kösse meg a szükséges szerződéseket.

Felelős: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos

Határidő: 2012. augusztus 31.

dr. Fazakas Zsolt tulajdonostárs 18 óra 15 perckor megérkezett, így HLG megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 6.155/10.000-re változott.

dr. Fazakas Zsolt tulajdonostárs a Társasház kertjének komplexebb, hosszabb távú rendezését javasolja, melyet kertésszel szükséges megterveztetni.

Több tulajdonostárs a szomszéd ház autóparkolójának eltakarására sövény telepítését javasolja. Ez utóbbi javaslattal dr. Fazakas Zsolt is egyetért, telepítését ősszel javasolja.

dr. Fazakas Zsolt szerint célszerű lenne egy hosszabb slag megvásárlása is, hogy a növényeket megfelelően lehessen locsolni.

HLG és LSK a 6. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 6.155/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.241/10.000 igen 0/10.000 nem és 914/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

24/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a Kozma László kertész 175.400 Ft összegű ajánlatát a Társasház kertjében elvégzendő munkák tárgyában, és felhatalmazza Társasházkezelőt az ajánlatában szereplő munkák elvégzésének megrendelésére”

Felelős: Társasházkezelő, valamennyi tulajdonos

Határidő: 2012. október 31.

T D
3 | Oldal: 6
K



HLG bemutatja a jelen lévő tulajdonosoknak az előterjesztés tekintetében meghívott előadókat, így a Magyar Posta Zrt., valamint az Uni-Credit Bank két munkatársát, akik részletesen be fogják mutatni a Fundamenta lakástakarék-pénztár működését, valamint az ezen alapuló államilag kamattámogatott hitelfelvétel feltételeit. Az előadásokat követően a tulajdonosok kérdéseket intézhetnek a szakemberek felé.

Szombati Gille Angelica tulajdonostárs 18 óra 37 perckor megérkezett, így HLG megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 6.754/10.000-re változott.

A Fundamenta Lakáskassza képviselője részletesen bemutatta a Társasház tekintetében mind a megtakarítás, mind pedig az arra épülő hitelfelvétel lehetőségének feltételeit. Figyelembe véve, hogy a Társasház közgyűlési határozatában elfogadta felújítási alap képzését, lehetősége van 70%-os állami kamattámogatásra, egy esetleges Fundamenta vagy OTP Lakástakarék Pénztárral fedezett hitelfelvétel esetén.

Kravár Ágnes tulajdonostárs meghatalmazásával Tóth Benedek 18 óra 57 perckor megérkezett, így HLG megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 7.185/10.000-re változott.

dr. Fazakas Zsolt tulajdonostárs kérdezi, hogy amennyiben ő már rendelkezik Fundamenta lakástakarék-pénztári szerződéssel, úgy azt engedményezheti-e a Társasházra, illetve, hogy ha a Társasház az általa maximálisan felvehető hitelkeretet nem meríti ki a hitelfelvétel során, úgy a különbözet állami kamattámogatott hitelként a későbbiekben is felvehető-e.

A Fundamenta Lakáskassza képviselője elmondja, hogy a hatályos jogszabályok alapján a tulajdonos által feltett kérdésekre mindkét esetben igennel tud felelni.

HLG és LSK a 7. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 7.185/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 5.672/10.000 igen 0/10.000 nem és 1.513/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

25/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. felhatalmazza társasházkezelőjét a Magyar Társasház Kft-t (képviseleti: Weisz Gábor Miklós ügyvezető; anyja neve: Juhász Erika, lakóhelye: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 61.; személyazonosító igazolvány száma: 750511 HA), hogy kössön lakástakarék pénztári szerződést a Fundamenta Lakáskasszával 57 havi futamidőre 40 000 forint havi részletre;**
- 2. a Társasház kéményjárdáinak, valamint kéményeinek tisztítási lehetőségeinek kialakítására, a kapubejáró festése, kapubejáró vízvezetése, lépcső oldalfal javítása, oromdeszka festése, jobb oldali támfal javítása, bejárati lépcsők javítása munkák elvégzése, valamint a Társasház kertrendezése tekintetében – ezen munkálatok felső értékhatára 2.010.000.-Ft - a Társasház képviseletében a Magyar Társasház Kft. (képviseleti: Weisz Gábor Miklós ügyvezető; anyja neve: Juhász Erika, lakóhelye: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 61.; személyazonosító igazolvány száma: 750511 HA) igényeljen 2.000.000 forint összegű hitelt az Unicredit Bank Hungary Zrt-től, és a Társasház nevében a már megkötött Fundamenta szerződést az Unicredit Bank Hungary Zrt-re engedményezze;**
- 3. megemeli a közös költség mértékét 2012. augusztus 1. napjától – az egyes ingatlanok tekintetében – a hitelösszeg (2.000.000 Ft) havi törlesztő részletének tulajdoni hányadokra eső mértékével;**
- 4. felkéri Társasházkezelőjét, hogy a 2012. augusztus 1. napjától fizetendő közös költség mértékéről írásban értesítse ki az egyes tulajdonostársakat.**



Felelős: Társasházkezelő, valamennyi Tulajdonos
Határidő: 2012. augusztus 1-jétől folyamatos

HLG elmondja, hogy a Társasház elektromos hálózatát felmérése megtörtént, melynek során a szakemberek több hiányosságot állapítottak meg, melyek alapján megállapítható, hogy a Társasház teljes elektromos hálózata cseréire szorul.

A társasházkezelő a Társasház elektromos hálózatának felújítása tárgyában 3 vállalkozótól kért beárajánlatot (az ajánlatok tartalmazzák a Társasház komplett fővezetéki, valamint gyengeáramú vezetékeinek cseréjét és a közösségi világítás rekonstrukcióját).

dr. Fazakas Zsolt tulajdonos kérdezi, hogy fennáll-e életveszélyes állapot.

HLG elmondja, hogy a felmérés során rögzített hiányosságok életveszélyes állapotról nem szólnak, azonban az elektromos hálózat működése tekintetében nem látható előre, hogy a működőképesség meddig biztosítható, mivel a 100 éves vezetékeket nem ilyen igénybevételre tervezték.

Az árak nem tartalmazzák a vésési munkák utáni teljes helyreállítást (lépcsőház-, valamint homlokzatfestés). Tekintettel a tetemes költségekre javasoljuk, hogy a Társasház felújítási alap képzésével, valamint a 2013-ban kiírásra kerülő pályázatokon való indulással 2013-ban valósítsa meg a beruházást. Ennek megfelelően a Társasházkezelő kétféle határozati javaslatot terjeszt a tulajdonok elé döntésre, melyek közül a B verzió elfogadását javasolja.

HLG és LSK a 8. napirendről szóló szavazást megelőzően megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke változatlanul 7.185/10.000, így a közgyűlés továbbra is határozatképes.

A Közgyűlés 7.185/10.000 igen 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazati aránnyal az alábbi határozatot hozta:

26/2012. (VI. 12.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy nyújtson be épület-felújítási pályázatot a Budapest II. kerület Önkormányzathoz a Társasház elektromos hálózatának felújítása tárgyában;**
- 2. felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy nyújtson be épület-felújítási pályázatot a Budapest Főváros Önkormányzatához a Társasház elektromos hálózatának felújítása tárgyában;**
- 3. felkéri Társasházkezelőjét, hogy az előterjesztést újra terjessze a Közgyűlés elé 2013. I. negyedévében, aktualizált ajánlatokkal.**

Felelős: Társasházkezelő, valamennyi Tulajdonos
Határidő: 2013. I. negyedév

Az egyebek napirendi pont tekintetében Szelle Zoltán tulajdonos jelzi, hogy a homlokzati csatornánál a hattyúnyak elrepedése miatt folyik a víz, az Ady E. 17. sz. Társasházból, kéri a Társasházkezelőt, hogy ennek elhárítása érdekében vegye kapcsolatot a szomszéd Társasház kezelőjével.

Szombati Gille Angelica tulajdonos pedig elmondja, hogy az ablakát a szomszéd ház fenyője beárnyékolja a lakását, ezért a Társasházkezelő keresse meg a szomszéd Társasház kezelését ellátó személyt a probléma megoldása érdekében.

Szelle Zoltán és Szelle Anikó kéri a társasházkezelőt, hogy a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítását mielőbb elkezdje. Ezen túlmenően kéri a kerti szemétkupacok megszüntetése érdekében, hogy a Társasházkezelő a pincébe helyezzen el zöldhulladék-gyűjtő zsákokat, amelyeket az FKF hetente elszállít.

LSK tájékoztatja a jelen lévő tulajdonosokat, hogy a Koór György és Palásti Mária felperesek által indított 7.P.II.21.567/2011. sz. alatt folyamatban lévő peres eljárásban a felperes keresetében



foglaltakat elutasította, és megállapította, hogy a Társasház 6/2000. (2000.04.13.) KGY. Határozata, valamint annak 1. számú melléklete alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alagsor 4. sz. alatti lakás mindenkori tulajdonosa köteles a lakás előtti létesített kertrész gondozására, valamint a létesítményt érintő más beavatkozás költségeinek viselésére.

Fentieken túlmenően Koór György és Palásti Mária felperesek által indított 9. P. II. 23.039/2011. sz. alatt folyamatban lévő peres eljárásban a következő tárgyalás időpontjára 2012. június 14. napján 8 óra 30 perckor kerül sor.

Tájékoztatja továbbá a tulajdonosokat, hogy dr. Fazakas Zsolt és Koór György tulajdonostársak keresetet nyújtottak be a Társasház 2012. április 5. napján megtartott közgyűlésén hozott határozatok ellen, mely perben az első tárgyalásra 2012. július 17. napján kerül sor.

HLG egyebek nem lévén a közgyűlést 19 óra 23 perckor berekeszti. Megköszöni a jelenlévőknek a megjelenést.

Budapest, 2012. június 12.

dr. Horváth-Lugossy Gábor

közgyűlés levezető elnöke

dr. Lugossy-Sági Krisztina

jegyzőkönyvvezető

Szelle Anikó

jegyzőkönyv-
hitelesítő

Tasnádi Györgyné

jegyzőkönyv-
hitelesítő