

Jegyzőkönyv

Készült 2012. október 29-én
a 1126 Budapest, Böszörményi út 3/d sz. Társasház közgyűlésén

Jelen vannak: a Társasház tulajdonosai a tulajdoni hányad szerinti 68,5%-ban a mellékelt jelenléti ív szerint. A Közgyűlés határozatképes.

Jegyzőkönyvvezető: Bartsch Ákos

1. A jelenlévők a Közgyűlés levezetésére és a jegyzőkönyv vezetésére Bartsch Ákost, a jegyzőkönyv hitelesítésére Nemesdaróczi Istvánnét és Dr. Lugossy-Sági Krisztinát választották meg egyhangúlag. Malyáta Eszter tulajdonostársat írásbeli meghatalmazás alapján Malyáta Dezsőné, Halász Péter és Szuhay Péter tulajdonostársakat Nelhibel Gábor képviseli.

2. A lakások eltérő hőmérséklete miatt jelentkező problémák megvitatása, határozathozatal arról, hogy milyen műszaki megoldással és mikor orvosoljuk a problémát

A közös képviselő elmondta, a nyáron a III/2, III/3 lakásokban történt felújítások miatt a fűtési rendszerből le lett engedve a víz, majd fel lett töltve. A fűtési rendszer indulásakor jelentkeztek a problémák, hogy ezekben lakásokban hideg van.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina elmondta, hogy amikor az első hideg bejött, hideg volt a lakásukban, ezért kérte a közös képviselőt a fűtési rendszer beindítására. Ekkor azt a tájékoztatást kapta, hogy Malyáta Dezsőék elutaztak, így a fűtési rendszer beindítására akkor kerül sor, ha bejutás biztosított lesz a lakásba, másnap este 9 órakor.

Nemesdaróczi Istvánné előadta, hogy három napot kellett várni arra, hogy melegedjenek a radiátorok, de nem megfelelően, és addig 17°C fok volt a lakásában. Együttesen sérelmezték, hogy egy lakásban van a termosztát és nem hozzáférhető bármikor, véleményük szerint külső, közös helyiségbe kellene áthelyezni a termosztátot.

A közös képviselő elmondta, hogy a hideg érkezése előtt egy szombati napon beállította a termosztátot 21°C fokra, de ez nem bizonyult elegendőnek, mert a hétfői lehűléskor több telefonos megkeresést kapott, hogy nem indult el a fűtés, ezért hétfőn este 23°C-ra módosította a beállításokat, és a fűtés ekkor azonnal elindult.

A közös képviselő elmondta azt is, hogy a termosztátot csak oda van értelme elhelyezni, ahol a radiátor található, hogy a termosztát a vezérlés során érzékelhesse a hőmérséklet változását.

Nemesdaróczi Istvánné kérdése után, hogy a termosztát időpontra vagy hőmérsékletre van beállítva, jelezte, hogy az időre való beállítás nagyon rossz, reggel 7 előtt 18-19°C fok van a lakásában, este leáll a fűtés, reggelre kihűl. Hétfőig este 8-tól 9:30-ig van fűtés.

A közös képviselő elmondta, hogy a tavaly decemberben minden tulajdonoshoz eljuttatott kérdőíven megválaszolt és hozzá eljuttatott hőmérsékletek átlaga lett beállítva.

Nemesdaróczi Istvánné szerint a SzMSz dátum nélküli, szabálytalan, nem a házra vonatkozik. Nincs a központi fűtés kérdése szabályozva benne, és ne a közös képviselő határozza meg azt, hogyan működik a fűtés, és nem népszavazással kell döntenie róla, hanem az SzMSz-ben kell rögzíteni. Felháborítónak tartja, hogy könyörögni kell a fűtésért.

A közös képviselő elmondta, hogy ahogy már arról korábban megállapodott a közgyűlés, az alapító okirat és SzMSz megírására kért be árajánlatokat és még idén novemberben egy közgyűlés során sor kerülhet az árajánlatok közötti választásra, de a jelenlegi közgyűlés rendkívül jelleggel került összehívásra III. emeleti lakók kérésére a fűtési rendszer miatt.

A közös képviselő továbbá elmondta, a fűtési rendszerben 60°C fokos víz kering, és az egyes lakásokban tapasztalható alacsonyabb hőmérsékletet az okozhatja, hogy kisebb keresztmetszetű csövek/radiátorok lettek a rendszerbe beszerelve.

Nemesdaróczi Istvánné sérelmezte, hogy, nem történt meg a fűtési idény előtt a próbaüzem.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina szerint normális házakban a fűtő havidíjában benne van a havonkénti kiszállás, és ahol probléma van, azt megoldja. Ezek után Malyáta Dezső kifogásolta a karbantartó magas díjazását. Nemesdaróczi Istvánné elmondta, hogy az általa hívott szerelők szerint a szivattyú a kicsi. A közös képviselő elmondta, hogy a fűtési rendszert megtekintő szakemberek mindegyike más véleményt mondott, de abban többen egyet értek, hogy a szivattyú a kazánból szívják ki a vizet és a keringés gravitációs elven működik. A közös képviselő szerint ha a rendszerben a szivattyú keringetné a vizet, és a szivattyú teljesítménye nem lenne elegendő, akkor a III. emeleten egyáltalán nem lenne meleg a radiátor, nem pedig félig hideg, félig meleg radiátor lenne a hibajelenség.

Főmötör Judit megjegyezte, hogy logikusan hangzik, hogy az eltérő átmérőjű csövek okozhatják a problémát, mert előfordulhat, hogy a nagy átmérőjű csövön átmegy a víz, a kicsiken viszont nem. Véleményezte, hogy erre kellene valami megoldást találni.

A közös képviselő elmondta, hogy erre a megoldás az egyféle keresztmetszetű rendszer, illetve minden radiátorra termoszelepes szabályzó, a strangokon is egy-egy szabályzóval.

Nemesdaróczi Istvánné elmondta, hogy az új radiátorai melegek, a nagyok pedig csak félig azok, alul hidegek, ezt tapasztalta Malyáta úr is.

Malyáta Dezső elmondta, hogy amióta a közös képviselő beállította a hőmérsékletet 24 C-ra a reggel 7-től este 10 ig tartó időszakra, azóta az ő lakásukban nagyon meleg van.

Nemesdaróczi Istvánné hozzászólása alapján kiderült, hogy náluk úgy van 20°C fok, hogy a klímával ráfűtenek.

Péter Antalné elmondta, hogy amikor személyesen találkozott az eddig felszólaló lakók közül néhányval, akkor éppen azt sérelmezték, hogy túlfűtés van a házban és nem tetszésüket fejezték ki, hogy túl meleg van a lakásokban. Péter Antalné hozzátette, hogy az elmúlt szezonban valóban rossz volt a fűtés, jómaga többször fázott, de most boldogan tapasztalta, hogy végre jól van beállítva a fűtés. Elmondta, hogy véleménye szerint csak akkor lehet elérni eredményt a házban, ha egyéni szabályzókat szereltesnek fel.

Szente Patricia elmondta, hogy az előző képviselő érdemben egyáltalán nem foglalkozott a fűtéssel és az egyéni igényekkel a jelenlegi közös képviselő pedig kérdőívvel és utánajárásával igyekszik orvosolni a problémát és kielégíteni az egyéni kívánságokat.

A közös képviselő elmondta, hogy a közösség dönti és döntse el, hogy hány órakeret induljon a fűtés, ezért is csináltattak kérdőívet. Nemesdaróczi Istvánné kérdésére, miszerint mi volt a kérdőív alapján a döntés a hőfokról és az időszakokról, a közös képviselő elmondta, hogy az adatokat fejből nem tudja, de az összesített táblázatot a közgyűlés jegyzőkönyvével együtt a tulajdonosok megkapják.

Malyáta Dezső felvetésére, miszerint a Kékgolyó utcában a kazán korszerűsítésekor egyedi hőmennyiségmérőt szereltek fel, a közös képviselő elmondta, hogy egy ilyen rendszer beépítésének nincsen akadálya, de a leolvasás hatalmas összegekkel jár, amit Dr. Lugossy-Sági Krisztina meg is erősített, mivel elmondása szerint egy cég kizárólagos jogot élvez a leolvasásra. A közös képviselő elmondta, hogy a szivattyúcsere egynapos munka, ebben az esetben egy napig nincs fűtés. A közös képviselő ezen felül kifejtette, hogy ha már a rendszerből leengedjük a vizet, akkor több szakember véleménye szerint a strangszabályzókat is érdemes lenne kicserélni, a jelenlegiek nem működnek. Egy ilyen szabályzó huszonezer forint, plusz munkadíj, azaz a négy strangon, amin cserélni kellene, százötvenezer forint költséggel jár.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina a fűtési rendszer problémáinak megoldására konkrét javaslatot kért. Hiányolta, hogy a mostani közgyűlésen nem történt előterjesztés vagy bármiféle pontos javaslat a szivattyúcsere ügyében. Kérdőre vonta a közös képviselőt, hogy ha jelenleg nem tudnak semmilyen konkrétumot, akkor miről kellene döntenie a közgyűlésnek. A közös képviselő elmondta, hogy mivel a közgyűlés rendkívüli jelleggel, III. emeleti lakók kérésére lett összehívva, ezért a döntés pillanatnyilag arra fog vonatkozni, hogy milyen irányba induljon tovább a ház a fűtés korszerűsítése ügyében. Dr. Lugossy-Sági Krisztina szerint az irány meghatározására kellett volna az előterjesztést elkészíteni, a közös képviselő kért laikus elemektől, beleértve magát is várja az irány meghatározását. A közös képviselő elmondta azt is, hogy prioritásként a novemberben tervezett közgyűlésen a vakolat problémáját szerette volna megoldani, mivel az életveszélyes állapotban van. Dr. Lugossy-Sági Krisztina hiányolta, hogy erről sincs előterjesztés. Szerinte ez már ideköltözés óta fennálló probléma, mely tekintetben még előterjesztés sem történt. A közös képviselő ismételt elmondta, hogy jelen közgyűlés rendkívüli jellegű és az említett vakolat javításra már bekért ajánlatai és pályázatai vannak, amiket a következő közgyűlésen kíván előterjeszteni, ugyanúgy, mint az SzMSZ-szel kapcsolatos ügyintézését is.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina erre elmondta, hogy sérelmezi, hogy a házban semmiféle műszaki felmérés nem történt, a felújítások ad-hoc jelleggel történnek. A vakolat ügyében hozzátette, hogy egy hete a fölöttük lévő erkély sarka leszakadt. Malyáta Dezső elmondása alapján a lakásban dolgozó vállalkozó verhetette le a vakolatot. Dr. Lugossy-Sági Krisztina sérelmezte továbbá, hogy a ház kiadásai sincsenek tervezve. Példaként említette a kertet, amit elmondása szerint a közös képviselő kampányszerűen csináltatott meg ebben az évben.

A közös képviselő elmondta, hogy ez év júniusában már megvitatták a kert kérdéskörét és akkor is elmondta, hogy a kert rendbetételére az idei költségvetésben ötvenezer forintos keretet terveztek, mivel ezidáig az tulajdonosoknak nem volt igénye nagyobb volumenű munkákra a kertben. Malyáta Dezső és Dr. Lugossy-Sági Krisztina szerint jelen lakók már eddig is végezték a kert rendbetételét, Malyáta úr évek óta nyírja a fűvet, Dr. Lugossy-Sági Krisztinának pedig ideköltözésük óta füvesítettek, növényt ültettek, stb., saját költségen.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina sérelmezte továbbá, hogy a házra soha nem kerül ki a zászló nemzeti ünnepeken, mint ahogy most október 23-án sem volt kitéve. Nelhiebel Gábor elnézést kért a jelenlévőktől és elmondta, hogy a zászlót mindig kirakja, a mostani elmaradás az ő hibája. Nelhiebel Gábor kérdésére, miszerint ki tudná helyette a zászló kirakását a továbbiakban elvállalni Dr. Lugossy-Sági Krisztina jelentkezett.

Nemesdaróczi Istvánné a közös képviselő hozzáállását lekezelőnek jellemezte, mivel nem él a házban és nem törődik az itt lakók problémáival.

Szente Patricia szót kért és elmondta, hogy évtizedek óta nem volt ilyen jellegű probléma a házban, hogy a közös képviselővel ilyen hangnemben kelljen beszélni, ellenséggé kezelve. Dr. Lugossy-Sági Krisztina elmondta, hogy felőle bárki állhatna itt, a munkavégzés minőségével nem elégedett, melyet már korábban is jelzett, nem tud sajnos másképpen a közös képviselőhöz állni, mert túljutott azon a ponton, Nemesdaróczi Istvánné pedig kifejtette, hogy véleménye szerint „hülyegyerekként” lett beskatulyázva, ezért innentől határozott formában fogja érvényesíteni az jogait.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina a továbbiakban sérelmezte, hogy a közös képviselő helyett sok feladatot látott el, ami nem az ő feladata. Példaként hozta, hogy szerinte három hétig nem égett a villany a liftnél, és ő csináltatta végül meg.

Kormos János hozzátette, hogy ilyen esetekben fel kell hívni a közös képviselőt és jelezni a problémát, de ő akár zseblámpával is tud világítani, neki nem tűnt fel, hogy a lámpa nem égett.

A közös képviselő visszatért a fűtés problémájára és elmondta, hogy az eddig elhangzottak alapján bekéri az ajánlatokat a korszerűsítésre, melynek részét képezi a szivattyúcsere is és a november 9-i közgyűlésen döntenek az ajánlatok szerint.

Péter Antalné azzal a kérdéssel fordult a jelenlévőkhöz, hogy jelentkezzenek azok, akik nem elégedettek a jelenlegi fűtéssel. A kérdésre Nemesdaróczi Istvánné jelentkezett egyedül.

Fömötör Judit hozzászólásában jelezte, hogy nála sokszor meleg van, tehát véleménye szerint a hőelosztás nem megfelelő, de ha egy lakásban is probléma van, azzal foglalkozni kell.

Nelhiebel Gábor elmondta, hogy náluk a régi radiátorok a vastag csövekkel nagyon felfűtenek, ezért szellőztetni kell. Szenté Patricia elmondta, hogy tavaly, amikor a radiátorszelepek miatt Bollók úr felmérte azok radiátorait, akik ezt kérték, azt a tájékoztatást kapta Bollók úrtól, hogy ha leszerelik a régi öntöttvas radiátor elzáróját, valószínűleg nem lehet majd feltenni az új szelepet, tehát az egész radiátort ki kell majd cserélni, ami kb. kétszáz ezer forint, valamint az esetben előfordulhat, hogy a lakást a modern radiátor nem tudja majd felfűteni.

Nemesdaróczi Istvánné elmondta, hogy lakásukban egyetlen radiátort sem cseréltek le, pont azért, hogy ne legyen gond, viszont minden radiátorra felszereltettek hőfokszabályzót, 7600 Ft volt darabja.

Nelhiebel Gábor jelezte, hogy ha le lesz engedve a rendszerből a víz, őt érdekléne szabályzó a radiátoraira.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina elmondta, hogy náluk csak új radiátor van, az összeset a korábbi tulajdonos lecserélte, és hogy a lakásukban teljes forróság van. Úgy vették a lakást, hogy a hallban lévő radiátort leszerelték. Jelenleg a konyhában és az előszobában teljesen el van zárva, így van 23°C fok.

Nemesdaróczi Istvánné az a véleménye, hogy ha nagyobb lesz a nyomás, akkor nem biztos hogy 60 fokos víz kell keringjen a rendszerben, és spórolunk.

Malyáta Dezső szerint korábban gyakran bele lett nyúlva a rendszer vezérlésébe manuálisan

A közös képviselő ismét elmondta, hogy a radiátorszelepek lecserélése biztos, hogy segít a rendszer optimalizációjában, mert ha a régi öntöttvas radiátorokra is lesz termoszelepes szabályzó, az lecsökkenti a csőrendszer keresztmetszetét. A kazánházat megnéző szakemberek közül több is azt az álláspontot képviselte, hogy hogy nem érdemes kicserélni a szivattyút, ha nem teszünk minden radiátóra szabályzó szelepet.

Nelhiebel Gábor szerint azóta van probléma a rendszerrel, amióta különböző radiátorok, különböző keresztmetszetű csövek kerültek be a rendszerbe.

A közös képviselő javasolta, hogy 9-én legyen ismét közgyűlés, ahova konkrét árajánlatokat és konkrét javaslatokat fog tudni a előterjeszteni.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina jelezte, a Thtv. szerinti közgyűlési meghívót és előterjesztéseket szeretne látni, megfelelő újszaki tartalommal.

A közös képviselő elmondta, hogy a szoros határidő miatt nem fog tudni a meghívóval együtt bedobni árajánlatokat, de a közgyűlés előtt el fogja juttatni a tulajdonosok postaládájába azokat.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina kérte, hogy ne konkrétan az árajánlatokat kapják meg, hanem egy táblázatba foglalva azokat.

Nemesdaróczi Istvánné elmondta, ha valami be van szabályozva a tulajdonosok döntése alapján, akkor nincs miről beszélni, mert ha le van valami írva, az egy írott dolog, azt el kell mindenkinek fogadni. Az SzMSz-ről szólva elmondta, hogy ha lesz elfogadott ajánlat SzMSz elkészítésére, akkor egy SzMSz tervezetet kapjon előre mindenki, amit előre lehetne mindenkinek véleményezni a közös képviselő felé, hogy ne kelljen órákig beszélni a közgyűlésen arról, hogy mi legyen a végleges szöveg.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina jelezte, hogy szerinte alapító okirat módosításra valószínű nem fog sor fog kerülni, mert ehhez 100% hozzájárulás kell.

Fömötör Judit megkérdezte, hogy nem-e lehetne a leghidegebb – III/3. – lakásba a termosztátot elhelyezni.

Nemesdaróczi Istvánné jelezte, hogy szerinte közös területre kerüljön a termosztát

Dr. Lugossy-Sági Krisztina szerint a kazánház lenne erre megfelelő.

Péter Antalné elmondta, hogy csak lakásban lehet a termosztát.

Szenté Patricia is javasolta hogy a III/3-as lakásba helyezzük a termosztátot.

Nemesdaróczi Istvánné elmondta, hogy nem egyezik ebbe bele. Most újította fel a lakást, nem szeretne újra fűrni-faragni.

Javasolta, hogy szakemberek mondják meg, hogy hol lenne jó helyen a termosztát.

A közös képviselő elmondta, hogy a külső hőmérséklet-vezérlésűre átalakítás komoly költségekkel – kb. 1 millió Ft – jár.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina szerint ezek most annyira nem aktuális kérdések jelen pillanatban, hanem erre be kell kérni egy tervet, hogy milyen megoldási javaslatokkal lehetne előállni, és akkor abban tudunk majd dönteni, végleges megoldást kell keresni.

Budapest, 2012. október 29.

Jegyzőkönyv-vezető:

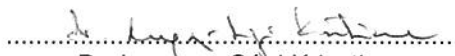


Bartsch Ákos

A jegyzőkönyv hitelül:



Nemesdaróczi Istvánné



Dr. Lugossy-Sági Krisztina

JELENLÉTI ÍV

A Budapest, XII. ker. Böszörményi út 3/d sz. Társasház 2012. október 29-i közgyűléséről.

Név	Tulajdoni hányad	Távollét esetén ki képviseli írásos meghatalmazás alapján	Aláírás
földszint			
Horváth-Lugossy-Sági	7,1		<i>Dr. Lupa Gy. Kati</i>
Csongrádi Erzsébet	3,8		
Péter Antalné	7,4		<i>Péter Antalné</i>
Bartsch Ákos	4,7		<i>Bartsch Ákos</i>
I. emelet			
Malyáta Eszter	7,1	MALYÁTA DEZSŐNE	<i>Malyáta Eszter</i>
Dr. Péter Erzsébet	3,8		
Nelhiebel Gábor	7,4		<i>Nelhiebel Gábor</i>
Varga Gyuláné	5,5		
II. emelet			
Kormos János	7,1		<i>Kormos János</i>
Szente András (Szente Patricia)	3,8		<i>Szente András</i>
Dr. Nagy Gyula	7,4		
Herceg Béla	5,5		
III. emelet			
Malyáta Dezső	7,1		<i>Malyáta Dezső</i>
Fömötör Judit	3,8		<i>Fömötör Judit</i>
Nemesdaróczi Andrea	7,4		<i>Nemesdaróczi Andrea</i>
Kalivoda Imréné	5,5		
üzlettulajdonosok			
Halász Béla	2	NELHIEBEL GÁBOR	<i>Nelhiebel Gábor</i>
Szuhay Péter	3,6	NELHIEBEL GÁBOR	<i>Nelhiebel Gábor</i>