



JEGYZŐKÖNYV

az 1126 Budapest, Böszörményi út 3/D. sz. Társasház 2014. április 30-án (szerda) 17 óra 45 perckor megtartott megismételt közgyűléséről

helye: **1126 Budapest, Böszörményi út 3/d. sz. Társasház – Légóhelyiség**
jelenlévők: a mellékelt jelenléti ív szerint

Dr. Padányi József Dániel (PJD) a közös képviselő részéről köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a 17 óra 30 percre összehívott nem volt határozatképes (473/1000 tulajdoni hányad), ezért negyed órával később, 17 óra 45 perckor a megismételt közgyűlés megtartására került sor.
A megismételt közgyűlésen jelenlévő tulajdoni hányadok száma – az időközben megérkezett tulajdoni hányadok miatt – 544/1000 tulajdoni hányad.

1. A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása

PJD először a közgyűlés tisztségviselői megválasztásához kért javaslatokat, majd a beérkezett javaslatok után az alábbi közgyűlési határozat született:

4/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a 2014. április 30-án tartandó Közgyűlés

1. levezető elnökének Dr. Padányi József Dánielt,
2. jegyzőkönyv-vezetőjének dr. Lugossy-Sági Krisztinát,
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Nelhiebel Gábor és Kormos János tulajdonosokat megválasztja.

Felelős: megválasztott tisztségviselők

Határidő: 2014. május 8.

Szavazatok: 544/1000. igen, 0/1000 Nem, 0/1000 Tartózkodott

2. A közgyűlés napirendjének elfogadása

A Közgyűlés a napirend tekintetében az alábbi határozatot hozta: (A jelenlévő tulajdoni hányadok száma 544/1000 tulajdoni hányad.)

5/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

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

1. *A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása*
2. *A közgyűlés napirendjének elfogadása*
3. *Előterjesztés a Társasház 2013. évi beszámolójának elfogadásáról*
4. *Előterjesztés a Társasház kaputelefonjának felújításáról*
5. *Előterjesztés a Társasház közösségi világításának felújításáról és gyengeáramú vezetékeinek falba történő besüllyesztéséről*
6. *Előterjesztés a Társasház 2014. évi költségvetési tervének elfogadásáról*
7. *Előterjesztés a Társasház számvizsgáló bizottsági tagjának megválasztásáról*
8. *Egyebek*

Felelős: Közgyűlés levezető elnöke

Határidő: 2014. április 30.

Szavazatok: 544/1000. igen, 0/1000 Nem, 0/1000 Tartózkodott

3. Előterjesztés a Társasház 2013. évi beszámolójának elfogadásáról

Nemesdaróczi Istvánné (NI) a Számvizsgáló Bizottság elnökeként elmondta, hogy a bizottság jelentést készített és annak tartalmát minden postaládába bedobták. Tájékoztatta a jelenlévő Tulajdonosokat, hogy március végén az új társasházkezelőnél jártak, az irodában megtekintették a működés főbb részeit, és elvi szinten megbeszélték a felújítási pontokat, elképzeléseket. Elmondta még, hogy a 2013. évre vonatkozó bankkivonatokat áttekintették (ami az átvett iratanyagban fellelhető volt). Több problémát észleltek és kérték, hogy az új társasházkezelő visszamenőleg tekintse át a korábbi közös képviselő részére történt kifizetéseket.

Megállapításra került az is, hogy az átadott iratanyag hiányos.



A főbejárati kapu nem került felújításra. Bár volt rá közgyűlési határozat, azonban az nem került végrehajtásra, emiatt a 2013-2014 forduló a tervhez képest jobb pénzügyi eredménnyel zárult. Azonban a 2013. év tényadatai nem minden esetben elfogadhatóak. Ilyen pl. a közös képviseleti díj kifizetés, amely tekintetében egyeztetés szükséges.

PJD elmondta, hogy egy-egy közös képviselet váltáskor a volt és az új közös képviselet a szakmai szabályok szerint, korrekt módon adja- és veszi át a társasházat. Ez a Magyar Társasház Kft. gyakorlatában is így szokott működni amikor átvesz egy társasházat. Tájékoztatta a Tulajdonosokat, hogy ez itt sajnos elmaradt.

Dr. Lugossy-Sági Krisztina (LSK) bemutatta az elszámolás gyanánt átadott táblázatot, mely nem felel meg egy éves beszámoló kritériumainak. Ebből az anyagból készítette el a társasházkezelő a beszámolót, amely több ponton számszakilag eltér az átadott táblázatban foglalt pénzügyi eredményektől.

NI elmondta, hogy az ellenőrzések során kiderült, hogy a korábbi közös képviselő negyed évvel több adminisztrációs díjat fizetett ki saját cégének a Társasház számlájáról.

PJD felhívta a figyelmet, hogy amíg pénzügyi eltérések mutatkoznak, addig nem javasolja a „2013. évi beszámoló” elfogadását.

NI szerint le kell zárni a múltat, húzni kell egy vonalat, ezért feltételesen elfogadásra javasolja a „2013. évi beszámolót”, a közös képviselői kifizetéseket kivételével, aminek tisztázása szükséges.

(A jelenlévő tulajdoni hányadok száma 544/1000 tulajdoni hányad.)

6/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. jogfenntartással fogadja el a 2013. évről szóló beszámolót, és adja meg a jóváhagyást a közös képviselő részére, tekintettel a közös képviselői kifizetések tisztázásának szükségére;
2. felkéri társasházkezelőjét a közös képviselői kifizetések tisztázásának egyeztetésére a szükséges lépéseket megtételére.

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 2014. május 31.

Szavazatok: 420/1000. igen, 0/1000 Nem, 127/1000 Tartózkodott

4. Előterjesztés a Társasház kaputelefonjának felújításáról

PJD elmondta, hogy a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetve 3 felújítási irány került meghatározásra, az elektromos hálózat komplett befejezése, kaputelefon, bejárati kapu felújítása. Ezek a felújítások tervezésre kerültek a 2014. évben, ezért ezek elfogadása esetén a későbbiekben beterjesztett 2014. évi költségvetési terv változatlan formában elfogadható.

Mind a kaputelefon, mind az elektromos hálózat kiépítésére 3 ajánlatot kért be a társasházkezelő, de a legelőnyösebbet a Társasház elektromos fővezetékét is kiépítő vállalkozó (Euro Vill-Szer Kft.) adta.

NI elmondta, hogy ajánlatokat saját szakembereivel ellenőriztette, és azokat megfelelőnek találták. Azonban a kaputelefon felújítását jövő évre javasolja halasztani, a költségvetés pozitív megtartása miatt. Vagy alternatív megoldásként javasolja, hogy a kaputelefon vezetékezése történjen meg, a központi egység cseréje a későbbiekben. A megtakarítást a CIB Bank Zrt. helyett az OTP Bank Nyrt.-nél javasolja elhelyezni, annak jobb konstrukciói miatt.

A közgyűlésen időközben megjelent Moczó Attila és Nagy Jenő az Euro Vill-Szer Kft. ügyvezetői, akik tájékoztatták a Tulajdonosokat, hogy eddig a Társasház fővezeték cseréje történt meg. Bizonyára többen emlékeznek arra, hogy a kivitelezést ők végezték, azonban akkor forráshiány miatt elmaradt a komplett felújítás.

Malyáta Dezsőné (MDé) elmondta, sérelmezi és sajnálja, hogy akkor a pinceszint nem került felújításra.

Nagy Jenő (NJ) elmondta, hogy ajánlatot nem adtak a pincerészre, mert az akkori közös képviselő csak a fővezeték felújításra kért ajánlatot, így csak azt a munkát végezték el, amit kértek tőlük, amire ajánlatot adtak. Elmondta, hogy nincs akadálya annak, hogy a kaputelefon rendszere előkészítésre kerüljön, de ha többször vonulnak fel, az nyilván több költséget jelent a Társasháznak. Egyszerre ugyan több, de sokkal költséghatékonyabb, ha egyszerre kerülnek elvégzésre az elektromos munkálatok.

NI elmondta, hogy a lépcsőfordulóknak a LED világításra nincs szükség a lépcsőfordulóknak, újabb lámpatestek elhelyezésre, elegendő a jelenlegiek átalakításra LED-esre. Tekintettel a nagy üvegfelületre a lépcsőházban.

MDé kérte, hogy lépcsőfordulóknak elhelyezni tervezett lámpatestek és szerelések helyett a pinceszint elektromos hálózatának felújítására kerüljön sor.



NI kéri MDé javaslatának megfelelően kérte az ajánlat átalakítását.

LSK elmondta, hogy a társasházkezelőnek a pinceszinti helyiségeknek az egyes ajtóhoz nincs kulcsa, ezért ahhoz, hogy a vállalkozó ajánlatának átdolgozásához olyan bejárás szükséges, amikor a Tulajdonosokkal közös bejárást végezhet a vállalkozó.

Kalivoda Imréné (KI) elmondta, hogy a felújításokra szükség van, a megtakarítások azért gyűlnek össze, hogy azokat időnként felújításokra fordítsa a Társasház. Jövőre pedig valószínűleg többre kerülnének ezek a felújítások. Ezzel egyet ért Malyáta Dezső (MD) is.

(A jelenlévő tulajdoni hányadok száma 544/1000 tulajdoni hányad.)

7/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. elfogadja az Euro Vill-Szer Kft. ajánlatát, bruttó 344.134.-Ft összegért, a Társasház kaputelefonjának felújítására vonatkozóan, és**
- 2. felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy kösse meg a szükséges vállalkozási szerződést,**
- 3. felhatalmazza Társasházkezelőjének ügyvezetőjét, hogy a CIB ... alap pénzüsszeget felbontsa és a CIB ... üzemeltetési számlájára átvezesse.**

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 2014.

Szavazatok: 470/1000. igen, 74/1000 Nem, 0/1000 Tartózkodott

5. Előterjesztés a Társasház közösségi világításának felújításáról és gyengeáramú vezetékeinek falba történő besüllyesztéséről

Az előző napirendnél a Tulajdonosok megvitatták e napirend témáját is, ezért rövid tanácskozás után az alábbi határozat született.

(18:54 megérkezett Bartsch Ákos, ezzel a jelenlévő tulajdoni hányadok aránya 591/1000-ra változott.)

8/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. elfogadja az Euro Vill-Szer Kft ajánlatát, azzal, hogy a lépcsőházba tervezett LED világítás kiépítése helyett a pinceszinti hálózat kerüljön felújításra;**
- 2. a módosított ajánlatot a Számvizsgáló Bizottság hagyja jóvá;**
- 3. felhatalmazza Társasházkezelőjét, hogy az 1-2. pont figyelembe vételével kösse meg a szükséges vállalkozási szerződést.**

Felelős: Számvizsgáló Bizottság, társasházkezelő

Határidő: 2014.

Szavazatok: 544/1000. igen, 0/1000 Nem, 47/1000 Tartózkodott

6. Előterjesztés a Társasház 2014. évi költségvetési tervének elfogadásáról

PJD elmondta, hogy a korábbi közös költség megállapítás módjára nem tudott az iroda rájönni, sehogy sem jöttek ki az egyenlegek. Az sem világos, hogy a vízárával rendelkező Tulajdonosok miért voltak „büntetve”, miért volt magasabb közös költségük.

MDé is felháborodását fejezte ki a korábbi méltatlan – és szabálytalan – közös költség megállapítás miatt.

KI jelezte, sérelmesnek tarja azt, hogy mikor rezsicsökkentés volt, és eddig is magas volt a közös költsége, most még 500 Ft-tal emelkedik.

NI és LSK elmondták, hogy a bázis közös költség változtatása nélkül került megállapításra az Alapító Okiratban foglalt tulajdoni hányadok figyelembe vételével. Az I-III emeletig a 4. számú lakások nem a tulajdoni hányaduknak megfelelő: kevesebb közös költséget, míg az üzletek több közös költséget fizettek.

PJD a közös költség számításának jelenlegi módját a szakmai gyakorlatnak megfelelően változtatásra javasolta, mely szerint a hitelesített mellékvízórával rendelkező és a Fővárosi Vízművek Zrt-vel szerződésben álló Tulajdonosok csak közös költség fizetési kötelezettségét 500 Ft/tulajdoni hányad/hó (alap közös költség), míg a mellékvízórával nem rendelkező Tulajdonosokat az alap közös költségen felül 58 Ft/tulajdoni hányad/hó fizetési kötelezettség kerüljön elfogadásra.



KI javasolta, hogy 450 Ft és 58 Ft arányban kerüljön megállapításra a közös költség mértéke. Ehhez a felvetéshez csatlakozik Bartsch Ákos (BÁ) is.

Herczeg Viktória sérelmezte, hogy családja éveken keresztül magasabb közös költséget fizetett, mint amekkorát lakásuk mérete, vagy tulajdoni hányada alapján kellett volna.

NI elmondta, hogy a Társasház, és annak fejlesztése érdekében, az 500 Ft mértéket kell tartani.

MD és BÁ elmondták, hogy véleményük szerint a közös költséget mindig egy évre előre határozzák meg, ezért azt csak január 1-jétől lehet változtatni. Most is ezt javasolták.

LSK emlékeztette a jelenlévőket, hogy ez nem igaz, hiszen legutóbb is 2013. év júniusától került módosításra a közös költség mértéke. Akkor még épp Bartsch Ákos javaslatára.

Több alternatíva közül végül az alábbi közgyűlési határozat került elfogadásra. (A jelenlévő tulajdoni hányadok aránya 591/1000.)

9/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. elfogadja a 2014. évi költségvetési tervet, és
2. 2014. január 1-jétől a hitelesített mellékvizsgálóval rendelkező és a Fővárosi Vízművek Zrt-vel szerződésben álló albetétek utáni közös költség fizetési kötelezettsége 450 Ft/tulajdoni hányad/hó (alap üzemeltetési közös költség) plusz 50 Ft/tulajdoni hányad/hó (felújítási közös költség),
3. 2014. január 1-jétől a Fővárosi Vízművek Zrt-vel szerződésben nem álló, azaz mellékvizsgálóval nem rendelkező albetétek közös költség fizetési kötelezettsége 450 Ft/tulajdoni hányad/hó (alap üzemeltetési közös költség) plusz 50 Ft/tulajdoni hányad/hó (felújítási közös költség) plusz további 58 Ft/tulajdoni hányad/hó (víz-csatorna közös költség)

Felelős: Számvizsgáló Bizottság, társasházkezelő
Határidő: 2014. január 1-jétől
Szavazatok: 346/1000. igen, 174/1000 Nem, 71/1000 Tartózkodott

7. Előterjesztés a Társasház számvizsgáló bizottsági tagjának megválasztásáról

PJD elmondta, tekintettel arra, hogy dr. Lugossy-Sági Krisztina számvizsgáló bizottsági tag a Társasház 2014. január 19. napján megtartott közgyűlésén tisztségéről lemondott, így a Számvizsgáló Bizottság jelenleg két taggal működik, ezért szükséges még egy számvizsgáló bizottsági tag megválasztása.

Kormos János tulajdonos jelezte, hogy elvállalja a Számvizsgáló Bizottság megüresedett tisztségét, amennyiben a Közgyűlés bizalmat szavaz neki.

(A jelenlévő tulajdoni hányadok aránya 591/1000)

10/2014. (IV.30.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy Kormos János (lakóhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 3/D.) tulajdonost a Budapest XII. Kerület, Böszörményi út 3/D. számú társasház Számvizsgáló Bizottsági tagjává 2014. május 1. napjától határozatlan időre megválasztja.


Felelős: Kormos János, társasházkezelő
Határidő: 2014. május 1-jétől
Szavazatok: 544/1000. igen, 0/1000 Nem, 47/1000 Tartózkodott

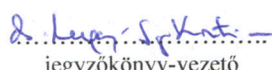
8. Egyebek

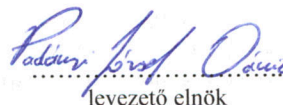
MD szerint a fűtési rendszer levegős, vízzel való feltöltése szükséges, kéri a letaposott kerítés helyreállítását is.

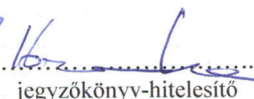
NI javasolta, hogy az érintésvédelemre is kérjen a társasházkezelő ajánlatot.

Egyebek nem lévén a Közgyűlés levezető elnöke 20 óra 54 perckor berekesztette a Közgyűlést.


.....
jegyzőkönyv-hitelesítő
Nelhiebel Gábor


.....
jegyzőkönyv-vezető
dr. Lugossy-Sági Krisztina


.....
levezető elnök
Dr. Padányi József Dániel


.....
jegyzőkönyv-hitelesítő
Kormos János