

Jegyzőkönyv
a Budapest I. kerület Donáti u. 53. számú Társasház közgyűléséről

A közgyűlés

időpontja: **2015. február 25. (szerda) 17 óra 30 perckor**

helye: **1015 Budapest, Csalogány u. 12.,** a Magyar Társasház Kft. tárgyaló irodája.

jelenlévők: a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza.

Szakács Árpád a **Magyar Társasház Kft.** részéről köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a közgyűlés (továbbiakban: közgyűlés) **határozatképtelen**. A közgyűlésen megjelent tulajdoni hányadok aránya **3967/10.000**, és **megismételt közgyűlést** kell tartani.

18 óra 00 perckor, további tulajdonos érkezésével a tulajdoni hányadok aránya **4226/10.000**-re változott, és Szakács Árpád megnyitotta a **megismételt közgyűlést**.

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

Szakács Árpád a kiküldött meghívóban szereplő első napirendi pont szerint a tisztségviselőkről szóló határozathoz kért javaslatokat. A javaslatok után az alábbi határozat került elfogadásra:

1/2015. (II.15.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

- 1. A 2015. február 25-én tartandó Közgyűlés levezető elnökének Csatlós Gabriellát,**
- 2. a jegyzőkönyv vezetőjének Szakács Árpádot, és a**
- 3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Dan Jánosné és Gömbös Natália tulajdonostársakat megválasztja.**

Szavazati arányok: 4226/10.000 igen, 0/100.0000 nem, 0/100.0000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4226/10.000.

2. A közgyűlés napirendjének elfogadása

Szakács Árpád átadta a szót Csatlós Gabriellának, aki a kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontokat javasolta elfogadásra, és tette fel szavazásra.

A Közgyűlés az alábbi határozatot egyhangúan szavazta meg.

2/2015. (II.25.) KGY. Határozat

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

Szavazati arányok: 4226/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4226/10.000.

3. Előterjesztés a Társasház 2014. évi beszámolójának elfogadásáról - határozathozatallal

Csatlós Gabriella ismertette a meghívóban is közölt adatokat: a 2014. évben érkezett bevételek jelentősen meghaladják a tervezetet, köszönhetően a Dietrich Kft. befizetéseinek, mellyel csökkent a tartozását. A kiadások meghaladják a tervezetet 844.341 Ft-tal. Ennek oka, hogy sok 2013. évi elmaradást kellett kifizetni 2014-ben, és a karbantartási költségek ötszörösét emésztették fel a vártnak. Ezt követően több tulajdonos egyes számlák tartalmáról kért információt, amelyről a tájékoztatást

kaptak. Ezt követően Csatlós Gabriella szavazásra tette fel a harmadik napirendi pontot és az alábbi határozat született:

3/2015. (II.25.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja a 2014. január 1-től 2014. december 31-ig tartó időszakról szóló beszámolót.

*Szavazati arányok: 4226/10.000 igen, 0/100.0000 nem, 0/100.0000 tartózkodás
A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4226/10.000.*

4. Előterjesztés a Társasház 2015. évi költségvetési tervének elfogadásáról-határozathozattal

Csatlós Gabriella ismertette a kiküldött meghívó tervezett számaival. A 2014. évi bevételeket a várható kiadásokhoz, és a halaszthatatlan állagmegóvási és felújítási munkák összegéhez igazítottuk. A közmű kiadások esetében 2015-ben a társasház normál átlag fogyasztását prognosztizáltuk. A szolgáltatási költségeket közel azonos nagyságrendben terveztük 2015-re. A karbantartási költségeknél a 2014. évi igényeket, és eseményeket felmérve jelentős költségnövekedést irányoztunk elő. Az állagmegóvási-felújítási munkák elvégzése minimálisan 1.056.394,- Ft-ot igényel. Szakács Árpád ismertette az állagmegóvási munkák felmérésének eredményeit és a beérkezett ajánlatokat, illetve azok műszaki tartalmát. Kifejtette: a lépcsőház bejáratának a felújítása és a vizesedés megszüntetésére a legolcsóbb ajánlat 282.344 Ft (Ép-Szigor Kft.). Az erkélyszegélyek javítása és a vakolat pótlására a legkedvezőbb ajánlat összege: 356.375 Ft. (Ép-Szigor Kft.). A külső homlokzat javítása, helyreállítására, a bádогоzás cseréjére 417.675 Ft (Ép-Szigor Kft.) a legolcsóbb ajánlat. Szakács Árpád hangsúlyozta: az állagmegóvási feladatokat szakmailag indokoltnak tartja a társasházkezelő, ezzel ugyanis egy későbbi, jelentős kiadást spórolhat meg a ház. Az ajánlatok műszaki tartalmával kapcsolatban kérdéseket tettek fel a tulajdonosok, amiről tájékoztatást kaptak és a tulajdonosok támogató javaslatokat tettek arra, hogy a munkálatok elvégzésének költsége kerüljön be a 2015-ös költségvetésbe és a kivitelezésről intézkedjen a társasházkezelő.

Csatlós Gabriella részletesen ismertette a Fundamenta lakástakarék előnyeit és javasolta, hogy kerüljön be a 2015-ös költségvetésbe.

Gömbös Natália arra kérte a képviselőt, hogy találja meg a módját annak, hogy a házban működő mosókonyha vízfogyasztását a mérhetővé tegyék, amely több tulajdonos szerint aránytalanul terheli a közös használatot.

4/2015. (II.25.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy elfogadja a 2015.évi költségvetési tervezetet azzal, hogy az előterjesztett javaslat 1.1 sorát 2 905 065 forinttal módosítja.

*Szavazati arányok: 4226/10.000 igen, 0/100.0000 nem, 0/100.0000 tartózkodás
A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4226/10.000.*

5. Előterjesztés a Társasház 2015. évi közös költség mértékének elfogadásáról – határozathozattal

(Egyszerű többség, a jelenlévők többségének szavazata szükséges)

ln 7

Csatlós Gabriella kifejtette: a fizetendő közös költség mértékében a növekvő kiadások, és az állagmegóvási és felújítási munkák ellenértékeként 84,- Ft-os emelkedést terveztek. A víz –és csatornadíj összegét emelni szükséges, mert 2014-ben alul volt kalkulálva. A vízőrások által fizetendő közös vízhasználat mértéke, azaz az úgynevezett technikai vízdíj elég magasán lett korábban megállapítva, ezért változatlan maradna.

A tulajdonosok nagyjából egyhangú álláspontja az volt, hogy nem támogatják a társasházkezelő által javasolt legmagasabb közös költség emelést. Csatlós Gabriella több alternatívát vázolt fel, végül az alábbi határozat született:

5/2015. (II.25.) KGY. Határozat

5.1: *A közgyűlés úgy határoz, hogy a közös költség fizetési kötelezettség 2015.március 1-től 132,- Ft/négyzetméter.*

5.2: *A víz –és csatornadíj fizetési kötelezettség 2015.01.01-től 56,- Ft négyzetméterenként.*

5.3: *A vízőrások által fizetendő technikai vízdíj 2015.01.01-től változatlanul 0,83 Ft négyzetméterenként.*

Szavazati arányok: 38,04/10.000 igen, 0/10.000 nem, 4,22/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 42.26/10.000.

6. Szabványossági felülvizsgálatok elkészítése – határozathozatallal

(Egyszerű többség, a jelenlévők többségének szavazata szükséges)

Csatlós Gabriella ismertette a napirendben kiküldött tájékoztatást. Több tulajdonos jelezte, hogy az ajánlatokat meg szeretné majd ismerni, amit a társasházkezelő is támogatott. Csatlós ezután szavazásra tette fel a kérdést és az alábbi határozat született:

6/2015. (II.25.) KGY. Határozat

6.1: *„A Közgyűlés úgy dönt, hogy a tűz szabványossági, érintésvédelmi és villámvédelmi felülvizsgálatot elvégezteti. Felkéri a Társasházkezelőt, hogy a szakvélemény elkészítésére kérjen be három ajánlatot. A Közgyűlés felhatalmazza a Társasházkezelőt, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó vállalkozással készíttesse el a dokumentumot.*

6.2: *„A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Tűzvédelmi szabályzatot elkészítteti. Felkéri a Társasházkezelőt, hogy a szakvélemény elkészítésére kérjen be három ajánlatot. A Közgyűlés felhatalmazza a Társasházkezelőt, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó vállalkozással készíttesse el a dokumentumot.*

Szavazati arányok: 42,26/10.000 igen, 0/100.0000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 42.26/10.000.

7. Előterjesztés a társasház OTP Electra hozzáféréséről-határozathozatallal

(Egyszerű többség, a jelenlévők többségének szavazata szükséges)

Csatlós Gabriella ismertette a napirendben kiküldött tájékoztatást, majd szavazásra tette fel a kérdést és az alábbi határozat született:

7/2015. (II.25.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy felhatalmazza a Magyar Társasház Kft. közös képviselőt arra, hogy a társasház számláit az Electra terminálhoz kapcsolja, melynek keretében a postai befizetések igazolásait is lekérheti a webes terminálon keresztül.

Szavazati arányok: **42,26/10.000** igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás
A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke **42.26/10.000**.

8. Felhatalmazás a társasház Fundamenta Lakástakarék-pénztári szerződés megkötésére
(Egyszerű többség, a jelenlévők többségének szavazata szükséges)

Csatlós Gabriella a költségvetés tárgyalása során részletesen kitért a Fundamenta előnyeire, így annak bővebb ismertetésére nem került sor. Szavazásra tette fel a kérdést és az alábbi határozat született:

8/2015. (II.25.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy határoz, hogy felhatalmazást ad a Magyar Társasház Kft közös képviselőnek Fundamenta lakástakarék-pénztári szerződés megkötésére. A közgyűlés a 641. módoszat számú 48 hónapos hozamleső számlát választja, melynek adatai a következők: A havi megtakarítás 40.000 Ft, a havi számlavezetési díj 150 Ft, a számlanyitási díja 49.300 Ft. A befizetés 48 hónap alatt 1.920.000 Ft. A megtakarítás 51 hónap után 2.825.196 Ft.

Szavazati arányok: **42,26/10.000** igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás
A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke **42.26/10.000**.

9. Egyebek:

Dan Jánosné birtokvédelmi eljárás megindítását kérte a társasházkezelőtől a közös tulajdon védelmében (149 nm-tetőterasz.)

Gömbös Natália arra kérte a társasházkezelőt, hogy egy későbbi időpontban közgyűlést hívjon össze Számvizsgáló Bizottság megválasztására.

Több tulajdonos jelezte, hogy a társasházkezelő egyeztessen az épületben működő lakáshotel üzemeltetőjével, mivel a vendégek zavarják a ház nyugalomát.

kmf.

.....
Dan Jánosné
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....
Csatlós Gabriella
levezető elnök

.....
Gömbös Natália
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....

Szakács Árpád
jegyzőkönyv-vezető

JELENLÉTI ÍV 2015. február 25.

Csoportosítás és rendezettség: Tulajdonos neve szerint

			Alapterület	Tul.hányad (/ 10 000)	Tul.hányad (%)	Aláírás
Ballestas Jaimené						
1	1	als/1	37.00 m ²	208.00	2.08 %	
2	23	als/2	62.00 m ²	351.00	3.51 %	
Ballestas Jaimené összesen:			99.00 m²	559.00	5.59 %	<i>Dan MH</i>
Bodnár Sándor						
3	5	fsz/4/a	90.00 m ²	487.00	4.87 %	
Bodnár Sándor összesen:			90.00 m²	487.00	4.87 %	
Csűrös Péter						
4	7	1/6	77.00 m ²	417.00	4.17 %	
Csűrös Péter összesen:			77.00 m²	417.00	4.17 %	
Dan Jánosné						
5	9	1/8	75.00 m ²	407.00	4.07 %	
Dan Jánosné összesen:			75.00 m²	407.00	4.07 %	<i>Dan</i>
Dietrich Kft.						
6	11	2/10	79.00 m ²	429.00	4.29 %	
7	16	3/15	79.00 m ²	429.00	4.29 %	
8	18	3/17	47.00 m ²	254.00	2.54 %	
9	19	3/18	38.00 m ²	205.00	2.05 %	
10	21	Tetőtér/21	119.00 m ²	643.00	6.43 %	
11	22	Tetőtér/22	93.00 m ²	506.00	5.06 %	
Dietrich Kft. összesen:			455.00 m²	2 466.00	24.66 %	
Gömbös Natália						
12	13	2/12	48.00 m ²	259.00	2.59 %	
Gömbös Natália összesen:			48.00 m²	259.00	2.59 %	
Győri László						
13	4	fsz/4	55.00 m ²	298.00	2.98 %	
Győri László összesen:			55.00 m²	298.00	2.98 %	<i>Győri László</i>
Keeler Edina						
14	14	2/13	38.00 m ²	204.00	2.04 %	
Keeler Edina összesen:			38.00 m²	204.00	2.04 %	
Kesztler László						
15	3	fsz/3	205.00 m ²	1 172.00	11.72 %	
Kesztler László összesen:			205.00 m²	1 172.00	11.72 %	<i>Kesztler László</i>

			Alapterület	Tul.hányad (/ 10 000)	Tul.hányad (%)	Alíírás
Konrad Kreuzer (E-ON)						
16	17	3/16	122.00 m ²	658.00	6.58 %	
17	20	Tetőtér/20	60.00 m ²	305.00	3.05 %	
Konrad Kreuzer (E-ON) összesen:			182.00 m ²	963.00	9.63 %	
Milky-Lay Kft. (Albado Kft.)						
18	12	2/11	121.00 m ²	663.00	6.63 %	
Milky-Lay Kft. (Albado Kft.) összesen:			121.00 m ²	663.00	6.63 %	
Pentatlon Kft.						
19	8	1/7	127.00 m ²	685.00	6.85 %	
Pentatlon Kft. összesen:			127.00 m ²	685.00	6.85 %	Dan L. MH
Potemsky Jacekné Iwona						
20	2	als/3	30.00 m ²	163.00	1.63 %	
Potemsky Jacekné Iwona összesen:			30.00 m ²	163.00	1.63 %	
Tóth Józsefné						
21	15	3/14	78.00 m ²	424.00	4.24 %	
Tóth Józsefné összesen:			78.00 m ²	424.00	4.24 %	Tóth Józsefné
Várkonyi Gézáne (Dr. Révész Anna)						
22	6	1/5	76.00 m ²	411.00	4.11 %	
Várkonyi Gézáne (Dr. Révész Anna) összesen:			76.00 m ²	411.00	4.11 %	
ÖNKORMÁNYZATI ALBETÉTEK						
23	10	2/9	78.00 m ²	422.00	4.22 %	
ÖNKORMÁNYZATI ALBETÉTEK összesen:			78.00 m ²	422.00	4.22 %	L. J. MH
MINDÖSSZESEN:			1 834.00 m²	10 000.00	100.00 %	

17³⁰ ~~24,37%~~

39,67%

18⁰⁰ 42,26%

4226 / 10.000