

Jegyzőkönyv

Készült: 2015. január 28-án a Budapest 1015. Batthyány utca 20-22.sz. társasház rendkívüli közgyűlésén.

Közgyűlés helye: BP. I. kerület Toldy Ferenc u.9. sz., Toldy Ferenc Gimnázium

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok, ill. meghatalmazottak, meghívott Közös Képviselőt ellátó jelöltek

1. Napirendi pont: A határozatképeség megállapítása.

Szilágyi Miklós számv. biz. elnök a regisztrációt követően megállapította, hogy a 17:30-ra meghirdetett közgyűlés 53,96% tulajdoni hányad képviselőjével 17:45-kor **határozatképes**.

A regisztrációt követően

2. Napirendi pontként: A közgyűlés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és két fő jegyzőkönyv hitelesítő megválasztására kerül sor.

01/2015./I.28/sz. határozat: A közgyűlés egyhangúlag, a megjelentek 100%-val levezető elnöknek: **Szilágyi Miklós tulajdonost számv. biz. elnököt. Jegyzőkönyv vezetőnek: Dabronaki Tamás tulajdonost. Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Czeglédi Jolán és Kiss Pálné tulajdonosokat választja meg.**

Szavazatok: Igen: megjelentek és képviseltek 100%-a.

Nem szavazat, tartózkodás: nincs.

3. Napirendi pontként: Szilágyi Miklós és a számv. biz. javasolja, hogy a megelőző közgyűlésen felmondott közös képviselő, Kozákné Nagy Zsuzsa megbízatása 2015. február 15-ig szól, de hosszabbítsuk azt meg 2015. február 28-ig, hogy a 2014. évet lezárja és átadja a ház kezelését a mai napon a közösség által megválasztásra kerülő új közös képviselőnek.

Szavazatok: Igen: megjelentek és képviseltek 100%-a.

Nem szavazat, tartózkodás: nincs.

4. Napirendi pontként: A Számvizsgáló Bizottság által meghallgatásra javasolt **közös képviselő** jelöltek bemutatkozása, kérdések és válaszok meghallgatása.

Első jelölt: Biztonságban Lak-6 Bt.

A jelölt irodája I. Bem J. u., főleg II. kerületi társasházakkal (3 darab) áll szerződésben, felelőséggel együtt végzi a tevékenységet. Kiss Norbert ügyvezető OKJ-s társasházkezelői végzettséggel, feleség főállásban dolgozik a cégben. Jogi területen jártas, korábban rendőr, Rendőrtiszt Főiskola Masters végzettség.

Fő tevékenységek: rendezetlen helyzetek megoldása (pl.: szolgáltatók), takarítók ellenőrzése, mindent digitalizál meglévő dokumentumokat, webes üzenő fal. Nem kíván sok házat gondozni, hogy korrektül tudja kezelni.

Ár: korábbi közös képviselővel azonos díjért vállalja, de könyvelést kiadja könyvelőnek. Számvizsgáló bizottságot szeretné, ha vele szorosban együttműködne – véleményezze. Könyvelési díj +HUF 250.-/ albetét, ha nem fér bele a ház büdzséjébe, akkor ezt nem terheli a házra. 7/24 elérhetőség.

Kérdések:

- Czeglédi Jolán: pályázatokban jártas? - eddig még nem nyert
- Kiss Pálné: Lakógyűléshez bérelni kell a helyiséget? Irattározást biztosít? Könyvelés, utalás típusa? Házipénttár van? – Helyiséget továbbra is bérelni kell. Irattározást az iratok mennyiségétől függően tud biztosítani. De amit lehet digitalizál. Könyvelője könyvel egyszeres könyveléssel, amit havonta elvisz neki. Háznak nem kell tudni, ki és hol könyvel, mert nem lesz vele kapcsolatunk. Egyszemélyben utal, nem ismeri a kettős aláírást utaláshoz, de ha tényleg van ilyen, szívesen alkalmazza a ház kérésére, ez jobb is számára.
- Szeglánics Jenő: Milyen beruházásokat vezényelt le? E-ház programot ismeri e? - Volt egy részleges tetőfelújítás az egyik házánál és lesz egy erkély szegély. Műszaki Ellenőrt alkalmaz, aki levevényli a felújítást, mert akkor nem neki kell vállalnia az átvett munka után a felelősséget.
- Módly Balázs: Általános kommunikáció módja? – e-mail, telefon, postai úton
- Kiss Eszter: Mikor és hogy lehet megtekinteni a saját tulajdonra vonatkozó könyvelt befizetéseket és a ház aktuális anyagi helyzetét? – csak a számvizsg. biz. Látja havonta, lakók az éves közgyűlésen kapnak tájékoztatást. Kérésre lakóknak is ad felvilágosítást.
- Koller Miklósné: ajánlati árat meddig tartja? Mikor várható emelés? - Árat nem tervez emelni. Majd lakóközösség dönt esetleges infláció követő emelésről.

Havi díjazása: 101 250 FT

Második jelölt: Magyar Társasház Kft.

Horváth Nándor, Weisz Gábor, Szakács Árpád ügyvezetők, társasházak kezelésre alakult, kizárólagos profil, ketten a kerületben laknak, a vállalkozás felépítése: 3 ügyvezető, 10 fő alkalmazott (szakosodva területekre), 3 autó. Iroda a Csalogány utca 12/b-ben van, de van egy kisebb a III. kerületben is. Minden tulajdonos és alkalmazott társasházban lakik, így jött az ötlet, hogy csináljanak vállalkozást, mert tudják a lakóknak mire van szükségük.

Minden tulajdonos loginnal láthatja a saját és társasház egyenlegét, ha nincs internetes kommunikáció, akkor, az irodájukban is megtekinthetik ezeket. Honlapjukra minden fontosabb információ felkerül. Átláthatóság fontos.

A kivitelezésekre 3 ajánlatot kérnek be, a meglévőket megtartják, közgyűlés vagy számvizsgáló dönt. A már meglévő vállalkozókat továbbra is alkalmazzák, ha a ház meg van elégedve velük.

Utalás kettős aláírással.

Pályázatok: pályázatokat figyelik, ők írják ingyen, 2014-ben 35MFt-ot nyertek a társasházaknak. Főleg a I., II., XII., XI., és III. kerületben kezelnek házakat, összesen 52 házuk van. Eddig 3 házat veszítettek el. Havonta 1x a rezsicsökkentésnek a mértékét kiírják, 1x műszaki ellenőrzés + mérőórák állása kb. 20.-a körül. Műszaki állapot felmérés kb. Fél év után, erről egy 20-30 oldalas dokumentum készül, utána kezelési terv készítése: mi volt, mi várható, pl.: elektromos hálózat felújítási javaslat.

Előre bejelentett munkához a munkás nyakba belépőt kap, hogy igazolja magát.

Házaikban minimum 20 milliós Ft-os felelősségbiztosítást kötnek.

Nincs rejtett, vagy plusz ktg, pl.: adminisztrációs, papír, irodaszer, telefon, mert nem mérhetőek + ezek nem a lakókat kell, hogy terheljék. Minden szolgáltatónál kiemelt ügyfelek – jobb ügyintézés + olcsóbb beszerzés

Kérdések:

- Mészáros Miklós: elérhetőség? - Elérhetőség az irodában, napközben + 7/24 ügyeleti mobil beosztva valakinél, éjjel is kimennek, ha gond van, internetes/e-mailes ügyfélszolgálatot is rögtön intézik.
- Kiss Pálné: Lakógyűléshez bérelni kell a helyiséget? - Lakógyűlés ingyenesen lehet az irodájukban.

- Módy Balázs: behajtás kezelés? pályázat figyelés proaktív? - Behajtás kezelésnél az egyik ügyvezető felesége ügyvéd, így ő segít ebben, felszólítás küldés + ha időre nem fizet utána milyen további díjakat terhelnek felé, erre általában 80% fizet, volt már autó elvitel ill. lakás árverezés, lakás kiürítés, belemennek számvizsgálóval részletfizetésbe ütemezetten 3 havonta vizsgálják a behajtást, érzékenységi limit a törvényben meghatározott 3 hónap elmaradás + annál akinek ez szokásos, hogy nem fizet. Elérhető pályázatok a honlapon rögtön főt van, ha a társasház megfelel a pályázatoknak, akkor rögtön összehívják a közgyűlést és pályáznak.
- Koller Miklósné: állandó kapcsolattartó? - Kapcsolattartó egyik tulaj + még egy ember, de ha ők nincsenek az irodában, akkor az érintett terület válaszol.
- Szeplánics Jenő: Hány munkatárs van a 2 irodában? Albetét megosztási tapasztalat?- Munkatársak: az 2 irodában 10 fő alkalmazott és 52 ház. Albetét megosztásra van tapasztalat.
- Dabronaki Tamás: Kiadó lakás kezelés? - Kiadó lakás kezelés ingyenes.
- Szeplánics Jenő: idősekkel való kommunikáció, ha nincs internetük? – Idősekkel való kommunikáció személyes vagy telefon.
- Mészáros Miklós: Várható áremelés, ha igen, mennyi a mértéke? - Áremelést nem terveznek, még nem emeltek sehoh.
- Koller Miklósné: ha megszüntetjük a szerződést meddig tart a felmondási idő? - Szerződés határozatlan idejű 30 napos felmondással társasházi törvény szerint. 5 év alatt 3 házat vesztettek

Havi díjazása: bruttó 90 000 FT a két házra

Harmadik jelölt: Adorjánné Kovács Katalin

Főbb információk: 1992 óta működik, legtöbb házat 15 éve kezeli, 4 kezelő + 3 könyvelő, Mecset utcában van az iroda, saját kivitelezői gárda, jó kapcsolatot tart fent az OTP-vel + biztosítókkal, ezért olcsóbb az utalás. Minden alkalmazottja szakképesített, a tulajdonosokkal és a számvizsgálókkal jó a kapcsolata. Hiba bejelentés gondnokokon keresztül vagy személyesen 7/24 –ben.

Múlt héten végigjárta, megnézte a 2 házat, műszakilag felmérte.

Kérdések:

- Módy Balázs: levelezés elektronikus e-mailen keresztül történhet-e? - E-mailen is lehetséges a kommunikáció.
- Csepely-Knorr Zsuzsa: Milyen árazással dolgozik? - Díjazása 1.800Ft/ albetét + áfa, összesen 105 156 Ft a 46 lakásra (kiadott, ház tulajdonában lévő lakásért is kér pénzt, mert számlázza, könyveli).

Havi díjazása: bruttó 105 156 FT a 46 lakásra

A meghallgatott jelentkezők véleményezése a megválasztás előtt:

- Szeplánics Jenő: ha sok lakást kezel a Magyar Társasház (MTH), akkor féltő, hogy nincs elég idő az alapos munkára. Ugyanakkor nagy profizmust lát és figyelik a pályázatokat is, pl.: kazán felújítás fontos lenne.
- Módy Balázs: számára MTH szimpatikus, mert tervet készít, hogy mire van szükség. Érdekérvényesítésben, kommunikációban profik. Javasolja, hogy a ház, ha tud, kontrollként szerezzen be saját ajánlatokat is az elvégzendő munkálatokra.
- Szeplánics Jenő: 2016-ig ktg. megosztó kell a fűtésre lakásonként, ennek beszerelése és kivitelezése ház költség lesz.

Napirendi pontként: Az új közös képviselő megválasztása.

02/2015./I.28/sz. határozat:

A közgyűlés egyszerű többséggel úgy határozott, hogy a Magyar Társasház Kft-t kéri fel a társasház közös képviseletére.

Bankszámlák feletti rendelkezési jog:

1. helyen Magyar Társasház Kft. képviselője Szakács Árpád / Weisz Gábor Miklós

2. helyen a Társasház részéről a Számvizsgáló Bizottság korábban is megbízott 2 tagja: Csepely-Knorr Andrásné vagy Kiss Pál Ferencné

Szavazatok megoszlása:

Első jelölt: Biztonságban Lak-6: nincs rá szavazat

Második jelölt: Magyar Társasház: 46,52% tulajdoni hányad

Harmadik jelölt: Adorjáné Kovács Katalin: 4,55% tulajdoni hányad

Tartózkodik: 2,89% tulajdoni hányad

5. **Napirendi pontként:** Az új közös képviselővel történő szerződés megkötésére felhatalmazott személyek megválasztása és a szerződéssel kapcsolatos esetleges különleges feltételek elfogadása.

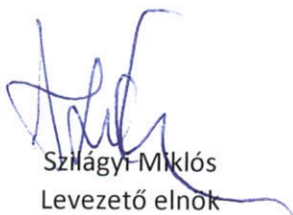
A közgyűlés egyhangúlag, a megjelentek 100%-val felkéri Dr. Zafir Virágot a szerződéstervezet véleményezésére. A tervezetet a többi lakó e-mailen, illetve egyesek kinyomtatva kapják meg.

A közgyűlés egyhangúlag, a megjelentek 100%-val a Számvizsgáló Bizottságot megbízza a Magyar Társasház Kft-vel történő szerződés megkötésére és aláírására. A szerződés aláírására a Számvizsgáló Bizottság minimum 2 tagjának aláírása szükséges.

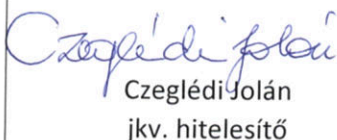
A meghívó 6. napirendi pontjainak részletes megtárgyalására idő hiányában nem kerül sor.

Több kérdés nem lévén, a levezető elnök a közgyűlést 19:30 –kor berekeszti.

Kmf.



Szilágyi Miklós
Levezető elnök



Czeplédi Jolán
jkv. hitelesítő



Dabronaki Tamás
Jkv. vezető



Kiss Pálné
jkv. hitelesítő

Jelenléti ív

a Budapest, 1015. BATTYÁNY utca 20-22./=Toldy F. u. 37-39./TÁRSASHÁZ

2015. január 28.

Sorsz.	Ép.	A lakások pontos címe	Tulajdonos neve	Tul. %	Alíírás
1	B	II.em.11.	Dr Bencze Antalné	1,46	Szeg
2	B	IV.em.18.	Berecz Zsófia	2,89	Czeplédi Jolán
3	B	II.+félem.13.	Bihari Jánosné	1,95	
4	B	IV.em.19.	Czeplédi Jolán	1,46	Czeplédi Jolán
5	B	Fsz.3.	Cziczowszky Andrea	1,95	
6	B	IV.+félem.20.	Csepely Knorr Andrásné	2,6	Csepely - Knorr Andrásné
7	B	Mélyfszt.2.	Dr Csépany Gergely	1,96	
8	B	III.em.17.	Fogarasi Richárd	1,95	Czeplédi Jolán
9	B	II.+félem.12.	Dr Fóris Ferenc Gábor Dr Fóris Ferenc Gáborné	2,6	
10	B	Félem.4.	Fried Péter	2,6	
11	B	IV.+félem.21.	Kiss Zsuzsanna	1,95	Wu Thy!
12	B	V.em.22.	Kiss Tiborné	2,89	Wu Thy!
13	B	I.em.6.	Koczka Gergely	2,53	
14	B	III.em.14.	Máthé György	2,89	
15	B	I.em.7.	Muczer Lászlóné	1,82	Muczer Lászlóné
16	B	Félem.5.	Nagyházi Sandra	1,95	
17	B	I.+félem.9.	Dr Nagy Mihály-Ducza Mária	1,95	Nagy Mihály-Ducza Mária
18	B	III.em.15.	Szeglánics Jevgenyij Ivanovicsné Szeglánics Jenő	1,46	Szeglánics Jenő
19	B	III.+félem.16.	Tarr Gyuláné Tarr Etelka	2,6	
20	B	V.em.23.	Varga István	1,46	
21	B	Mélyfszt.1.	Vámosi Gyöngyi	2,6	Vámosi Gyöngyi
22	B	II.em.10.	Visegrádi Aranykor Alapítv.	2,89	
23	B	I.+félem.8.	Dr Zafir Virág	2,6	Zafir
			"A"+"B" épület összesen:	100	

Jelenléti ív

a Budapest, 1015. BATHYÁNY utca 20-22./=Toldy F. u. 37-39./TÁRSASHÁZ

2015. január 28.

Sorsz.	Ép.	A lakások pontos címe	Tulajdonos neve	Tul. %	Aláírás
1	A	I.+félem.6.	Angyal Zoltán Dr	1,95	<i>[Handwritten signature]</i>
2	A	II.+ félem.10.	Balogh Kálmán és neje	1,95	
3	A	IV.+félem.18.	Dabronaki Tamás	1,95	<i>[Handwritten signature]</i>
4	A	III.+félem.13.	Faragó László	2,6	<i>[Handwritten signature]</i>
5	A	III.+félem.14.	Fernbach Katalin	1,95	<i>[Handwritten signature]</i>
6	A	V.em.21.	Galaba Adrienne és Irén	2,6	<i>[Handwritten signature]</i>
7	A	III.em.11.	Gerőfi Gyula	2,89	<i>[Handwritten signature]</i>
8	A	III.em.12.	Göblös Gergely	1,46	
9	A	II.em.8.	Göblös Gergely	1,46	
10	A	V.+félem.22.	Kiss Eszter	1,95	<i>[Handwritten signature]</i>
11	A	II.+félem.9.	Kiss Pálné	2,6	<i>[Handwritten signature]</i>
12	A	IV.em.15.	Dr Koller Miklósné	2,89	<i>[Handwritten signature]</i>
13	A	Félem.1.	Mészáros Miklós	2,6	<i>[Handwritten signature]</i>
14	A	I.em.4.	Módy Judit Klára	1,46	<i>[Handwritten signature]</i>
15	A	V.em.20.	Dr Rác Zsuzsanna néhai Dr Rác Zsuzsanna	1,46	
16	A	IV.+félem.17.	Sipeki Zoltán	2,6	
17	A	I.em.3.	Szabó Péter Szabóné Varga Etelka	2,89	
18	A	V.em.19.	Dr Szabó Zsigmond	2,89	
19	A	II.em.7.	Szilágyi Miklós	2,89	<i>[Handwritten signature]</i>
20	A	IV.em.16.	Timaffy Judit Dr	1,46	
21	A	Félem.1.	Varga Zoltán	1,95	
22	A	I.+félem.5.	Vári K.József-Bíró Zs. Dr	2,6	

1 : 0%

2 : 46,52% + Koller tartozkodók /2,89%/

3 : 4,55%