

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: Készült: 2014. március 5-én, a Budapest, XI. ker. Bartók Béla 36-38. sz. Társasház rendkívüli közgyűlésén elhangzottak alapján.

Jelenlévők: tulajdonostársak mellékelt felsorolás szerint, valamint Pánczél Erzsébet és Margitay Erika a társasház közös képviselőjétől.

Közös képviselő 17.30 órakor megállapítja, hogy a meghirdetett közgyűlés jelenlévő 32,33% tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a megismételt közgyűlés kerül megtartásra.

18.00-kor közös képviselő megnyitja a megismételt közgyűlést. Tulajdonostársak a közgyűlésen jelen vannak: 37,04 % tulajdoni hányadot képviselve

Cornidesz Judit Mh	fe./1.	90/10000	HI Telekom Kft	I./1.	271/10000
HI Telekom	I./1a	163/10000	Attalai Nóra	I.2.,2a	260/10000
Margareta Tanner	I./4.	190/10000	Margareta Tanner	I./5.	136/10000
Nguyen Cong Tam,	I./6.	297/10000	Attalai Nóra	II./2.	243/10000
Bodnár Lajos	II./3.	127/10000	Bauer Istvánné	II./4.	190/10000
Böröndy Katalin	II./5.	217/10000	dr. Nagy István Zoltán	II./6.	134/10000
Reviczky Jánosné Mh	II./3.	172/10000	dr. Klara Wernli-Kucsera	II./4.	136/10000
Lelovics András	IV./4.	127/10000	Halmosi Sándor	IV./5.	190/10000
Tomor Béla	V./1.	105/10000	Papp Krisztina Mh.	V./2	105/10000
Scheithauer Imréné	V./3.	145/10000	György Gézáné	V./4.	165/10000
Sümegei Dezső	V./5.	145/10000	Ujvári Endre	V/7.	120/10000

1. A közgyűlés határozatképességének megállapítása, tisztségviselők (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők) megválasztása, napirendi pontok elfogadása

Levezető elnök: Pánczél Erzsébet

Jegyzőkönyv vezető: Margitay Erika

Jegyzőkönyv hitelesítők: Lelovics András és Attalai Nóra tulajdonosok

Jelenlévő tulajdonosok egyhangúan elfogadták a tisztségviselőket. A napirendi pontokat és azok sorrendjét, egy tartózkodás (1,27%) mellett, a többiek igen szavazattal elfogadják.

2. V. emeleti osztatlan közös tulajdonban lévő 32 m²-es, segéd-házfelügyelői lakásként nyilvántartott ingatlan értékesítésének megbeszélése, értékbecslés és vételi ajánlat ismertetése.

Levezető elnök ismerteti, hogy a 2. napirendi pontban határozat nem születhet, mivel a meghirdetett napirendi pontban 2/3-os szavazattöbbséget igénylő döntést igényelt volna. Sajnos a tulajdonosok nem jelentek meg kellő tulajdoni hányaddal ahhoz, hogy érvényes szavazatot tudjanak hozni.

Kéri a jelenlévő tulajdonosokat, hogy a lehetőséget beszéljék át, esetleges kérdéseiket tegyék fel a jelenlévő ajánlattevőnek Halmosi Sándor tulajdonosnak.

Közös képviselő ismerteti, az előzetesen szakértővel elkészített értékbecslés eredményét, melyet a közgyűlési meghívóval együtt kiosztott a tulajdonosok részére. A meghatározott összeg: 5 700 000 Ft.

Az előző évi évváró közgyűlésen volt a közösség részéről határozat (2013.04.16/16 sz.), amelyben az említett ingatlan hasznosítását megszavazta. Két tulajdonostól kapott képviselő vételi javaslatra ajánlatot, Halmosi Sándor és Tomor Béla tulajdonosok személyében. Más tulajdonos mai napig bezárólag nem jelentkezett ajánlattal. Tomor Béla az értékbecslést követően visszalépet amennyiben a megjelölt 5 700 000 Ft-os ár marad.

Képviselő felkéri a tulajdonosokat, hogy amennyiben kérdésük van, azt tegyék fel Halmosi Sándor számára.

Fazekas úr – Cornidnesz Judit megbízottja – kérdése, hogy mire használná a lakást?

Halmosi Sándor elmondja, hogy tervei szerint lakás céljára. Valamint jelzi, hogy jelenleg is, érvényes bérleti szerződéssel a megvásárolni kívánt ingatlanrészt Társasháztól bérleti díj ellenében bérlő, 2013. augusztus óta.

Értékbecslő szerint megállapított díj - Halmosi Sándor szerint - valóban magas, az ingatlanrész jelenlegi állapotához mérten. Például nincs benne kialakítva vízes blokk. Egy előtérből, és egy kisebb helyiségből áll. De elfogadta ezt a magas árat is, mivel ezzel is szeretne a Társasháznak kedvezni, hogy legyen bevétele a közösségnek. Nem szeretne alkudozni, mivel jól tudja, hogy a Társasháznak kell a pénz a tervezett felújítások miatt.

Viszont kéri a közösséget, hogy eladás esetén, mivel az ingatlan nincs külön albetétesítve, annak költségeit a Társasház vállalja magára, nem szeretné még ilyen magas vételi ár mellett azt is magára vállalni.

Tulajdonosok hozzájárulnak, hogy Halmosi Sándor az ingatlan értékesítéséig továbbra is használja raktározás céljára a helyiséget, a használati díj megfizetése mellett.

Közös képviselő ismerteti, hogy csak abban az esetben lehet az ingatlant értékesíteni, ha külön albetétbe helyezik ki. Célszerű lenne, ha az V. emeleten található helyiségeket mindet külön albetétbe helyezné a közösség, hogy a későbbiekben esetleges eladás esetén ezek már ne jelentsenek problémát, illetve ne kelljen ismét alapító okiratot módosítani, hiszen annak komoly anyagi vonzata van.

Közös képviselő pár szóban ismerteti, hogy milyen és mekkora anyagi vonzattal járó felújításokat kell a közeljövőben elvégeztetni a Társasházban. Ilyen például a bádogtető javítása, amely alatt a hasznosítani kívánt helyiségek találhatóak (megközelítőleg 1,6 millió Ft). Társasház kéményseprő járdáinak szabványos kiépítése, cseréje (megközelítőleg 2,2 millió Ft). Társasház komplett tetőszerkezetének a javítása, héjazat javítása (megközelítőleg 50 millió Ft). És további tervek: lift felső emeletig való kiépítése, villamoshálózat javítása, lépcsőház festése, stb.

Ezekhez mind anyagi háttérre van szüksége a közösségnek. Az üresen álló területeket hasznosítani kell, hiszen így bevételt nem fognak hozni a közösségnek, ellenben fenntartásuk, karbantartásuk a közösséget terheli.

A jelenleg közgyűlésre használt helyiséget és az a melletti helyiséget össze lehetne nyitni, így egy nagyobb kényelmesebb helyiséget kapna a közösség, amit hasznosíthatnának is, amennyiben más Társasházak részére is „kiadnák” közgyűlések megtartása céljából. Ehhez a hátsó lépcsőházban lévő legfelső tárolóban kialakítanánk egy wc-t. Sajnos, amíg a bádogtető javítása nem történik meg, addig a szomszédos helyiségekbe nem lehet bemenni, mivel jelenleg balesetveszélyesek az átázott mennyezetről leszakadó vakolatok következtében.

Mivel határozat jelenlegi napirendi pontban nem hozható, ezért ennek a napirendi pontnak a megtárgyalása átkerül közgyűlés döntése alapján az évvégi közgyűlésre napirendi pontként.

3. Egyebek (határozat nélkül):

Attalai Nóra tájékoztatja jelenlévő tulajdonos társakat, hogy a lomtalanításkor kipakolt, kitisztított (a hátsó lépcsőházban lévő) helyiségeket ismeretlenek újra telepakolták lomokkal.

Közös képviselő felkéri azon ismeretlen lakót, aki az udvaron helyezte el a lakásfelújításából maradt sított, legyen szíves azt elszállítani. Amennyiben ez nem történik meg, abban az esetben a közösségnek kell az elszállítást kifizetnie.

Közös képviselő elmondja, hogy az Önkormányzat felkereste őket az önkormányzati tulajdonú pince helyiségek kiürítése miatt. Felajánlották, hogy ha a közösség szeretné használni ezeket a helyiségeket, akkor megvásárolhatja vagy bérbe veheti. Közös képviselő az SzB-vel bejárást tartott, mely során nem sikerült pontosan megállapítani, hogy mely helyiségekről van szó. Közös képviselő bekérte az érintett helyiségek tulajdoni lapját az Önkormányzattól a helyzet tisztázása érdekében.

Attalai Nóra jelzi, úgy tudja a pince osztatlan közös terület. A közösség korábban több százezer forintot adott ki a Társasház alapító okiratának módosításához szükséges felmérésekre, melyből kiderül, hogy a Hadik Kávéház felújítása során nagyobb részt zárt el a pincéből, mint amennyi százalékosan megilletné. A területi viszonyokat tisztázni kellene.

Az ötödik emeleti tulajdonosok kérik, hogy a folyosóvilágítást soron kívül csináltassák meg, mert ha kijönnek a lakásból sötétben kell bukdácsolni, ami balesetveszélyes. Jelenlévők egyhangúlag hozzájárulnak a soron kívüli kiépítéshez. Jelenlévők megjegyzik, hogy az egész ház világítási rendszere rossz, balesetveszélyes.

Közös képviselő elmondja, hogy a ház belső világításának kiépítését elsődleges feladatnak tartják, a számvizsgáló bizottsággal egyeztettek a megfelelő megoldás megtalálása érdekében. Az évváráó közgyűlésre kérnek be ajánlatokat.

Más hozzászólás nem lévén, levezető elnök megköszöni a részvételt és a közgyűlést berekeszti.

k.m.f.




levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



jkv. hitelesítő



jkv. hitelesítő