

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Készült: 2013. április 16-án, a Budapest, 1111 ker. Bartók Béla 36-38. sz. Társasház évvárá 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 17,32% tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a megismételt közgyűlés kerül megtartásra.

18.00-kor közös képviselő megnyitja a megismételt közgyűlést. Tulajdonostársak a közgyűlésen jelen vannak: 35,99 % tulajdoni hányadot képviselve

Diramerján Viktor	fsz./9	70%	Cornidesz Judit	fe./1.	90%
Dr. Badacsonyi György	fe./1b.	83%	Páhi Lászlóné	fe./3.	190%
Attalai Nóra	I.2-I.2a	260%	Farkas Elek	I.5a	81%
Péter Haley-Dunne	II./1b.	190%	Attalai Nóra	II./2.	243%
Bodnár Lajos	II./3.	127%	Bauer Istvánné	II./4.	190%
Böröndy Katalin	II./5.	217%	dr. Nagy István Zoltán	II./6.	134%
Reviczky Jánosné	II./3.	172%	dr. Klara Wernli-Kucsera	II./4.	136%
Kósa Csaba	III./6.	217%	Lelovics András	IV./4.	127%
Halmosi Sándor	IV./5.	190%	Soltész Noémi	IV./6.	217%
Tomor Béla	V./1.	105%	Papp Krisztina	V./2	105%
Scheithauer Imréné	V./3.	145%	György Gézané	V./4.	165%
Sümei Dezső	V./5.	145%			

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

Levezető elnök: Margitay Erika

Jegyzőkönyv vezető: Pánczél Erzsébet

Jegyzőkönyv hitelesítők: Soltész Noémi és Halmosi Sándor tulajdonosok

Jelenlévő tulajdonosok egyhangúan elfogadták a tisztségviselőket, a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

### **2. 2012. évi beszámoló megbeszélése, elfogadása Számvizsgáló bizottság beszámolója.**

Levezető elnök átadja a szót a Számvizsgáló bizottsági tagoknak.

Lelovics András bemutatkozását követően tájékoztatja a jelenlévőket: a számvizsgáló bizottság elsődleges feladata az ellenőrzés. Ezzel kapcsolatos észrevételei a következők. A házipénztárt rendben találták, minden pénzmozgás előzetes egyeztetés alapján történt. A képviselő minden esetben a közös érdekeinket, észrevételeinket figyelembe véve járt el. Minden esetben törekszünk az átutalásos kifizetésekre. Minden átutalás 3-as aláírással történik. Kidolgozásra került egy szerződés minta, amely a továbbiakban alapul szolgál a kivitelezőkkel kötendő szerződésekhez. A pénzügyi műveletek, a könyvelés, a tájékoztatás és együttműködés a képviselő részéről megfelelő. A közös képviselő felkészültsége megfelelő, bárkinek napra kész információval tudtak szolgálni. A Számvizsgáló bizottság a 2012. évi beszámolót elfogadásra javasolja.

Halmosi Sándor még hozzáfűzi, hogy az egyéb kiadásokban nem csak a csillár, ha nem a lépcsőházi függesztékek is szerepelnek. Utána járt annak, hogy hasonló lámpákat hol lehet készíttetni, mert a későbbiekben szeretnénk egységes képet kialakítani a házban.

Bodnár úr kérdése, hogy mit jelent a „pénztár kölcsön” a bevételeknél?

Margitay Erika elmondja, hogy ez azt jelenti, hogy a képviselő előlegezte meg ezt az összeget a saját pénzéből, hogy év végén ne mínusszal zárják a pénztárt. Ez azért alakult így, mivel ha valamilyen kisebb összegre van szükség – fénymásolás, levél feladás – azt képviselő kifizeti. A pénztárba időnként szoktak felvenni megközelítőleg 20.000 Ft-ot és abból gazdálkodnak. Amikor ez az összeg elfogy, nem mindig történik meg azonnal a banki készpénz felvétel.

*Margitay*

Kósa Csaba kérdése, hogy benne van-e a tervben a korlátok felújítása?

Levezető elnök ismerteti, hogy igen a 2013. évi költségvetési tervben beállításra került 400.000 Ft erre a célra.

Ezt követően Margitay Erika szavazásra teszi fel a napirendi pontot.

**2013.04.16/01. sz. Határozat:**

Tulajdonosok úgy határoznak, hogy a 2012. évi költségvetési beszámolót elfogadják, közös képviselet számára a felmentvényt megadják.

Nem: 0%

Igen: 35,99 %

Tartózkodott: 0%

**3. 2013 évi Önkormányzati pályázaton való indulás Társasház lapos tető javítása, illetve villanyvezeték felújítás pince és hátsó lépcsőház érdekében.**

Margitay Erika ismerteti tulajdonosokkal a mai napon lekérdezett banki egyenlegeket. A közösségnek az üzemeltetési számláján jelenleg 4.658.150 Ft, pénzeszköze, a felújítási számláján pedig 279.792 Ft. pénzeszköze van. Lekötött betétben pedig 3.525.064 forintja.

A Társasház műszaki felmérését követően több hibát is felfedeztek. Két fő probléma mutatkozott: tetőszerkezeti és héjazati problémák, illetve a villanyhálózat nagyon rossz műszaki állapota.

A pince helyiség villanyvezetékének javítása és helyreállítása azért is vált fontossá, mivel annak kivitelezésére az ÉMI mint szakhatóság már felszólította a Társasházat. A pincében a liftgépháznál és környékén nincs világítás, a meglévő vezetékek életveszélyesek, helytelenül lettek kiépítve. A pince ezen része nem is használható, mivel világítás hiányában a közlekedés nem lehetséges. Ez sajnos azért is probléma, mert ezen a területen az osztatlan közös tulajdont képező vízvezeték rendszer található, és azok ellenőrzése, karbantartása lehetetlen a jelenlegi helyzetben. A hátsó lépcsőházban sem történt meg a vezetékrendszer felújítása, ott még szövetben futó vezetékek vannak, amelyek mára már életveszélyessé váltak, bármikor kigyulladhatnak. Több esetben nem is használhatóak, az V. emeleti lakóknak sötétben kell közlekedniük, ami veszélyezteti a testi épségüket, biztonságukat. Ezen a szakaszon kerülné kiépítésre a jelenleg üzemelő kamerarendszer áthelyezése is egy biztonságosabb, szárazabb helyiségbe.

Sajnos ismét volt egy rablás a Társasházban. Olyan ürüggyel jutottak be a lakásban, hogy a képviselőre hivatkoztak, miszerint általuk lettek kiküldve. Ez nem volt igaz. Bárki igazolni tudja, hogy képviselő vagy maga jön el a kivitelezővel, vagy a helyszíni szemlét megelőzően előre leegyezteti, hogy mikor és ki fog kimenni megnézi a hibát, illetve azt elhárítani. Ez a későbbiekben is ugyan így fog működni. Ha valaki a képviselőre hivatkozik, akkor inkább csörögjenek ránk telefonon és ellenőrizték le, hogy valóban igaz-e az állítás. Sajnos az eset alkalmával a kamera nem működött.

Kósa Csaba ismerteti, hogy ez nem az első eset volt a házban. Nagyon fontosnak tartja, hogy működő képes legyen a kamera rendszer. Úgy tűnik, hogy valahonnan értesülnek ezek a személyek előre, hogy kihez, és hol érdemes próbálkozni.

Ezt követően levezető elnök ismerteti a lapos tető állapotára vonatkozó adatokat.

Sajnos a Bercsényi utca felőli lapos tető – megközelítőleg 72 nm terület – minősíthetetlenül rossz állapotban van. Ezt a jelen lévő V. emeleti tulajdonosok is alátámaszthatják. Van olyan lakás, amely szinte már lakhatatlan a folyamatos beázástól. Lakása vizes, dohos, penészedik, a mennyezeti vakolat folyamatosan pereg.

Látható, hogy voltak apróbb próbálkozások a tető javítását illetően, de sajnos mostanra már olyan rossz állapotban van szigetelés, hogy azt javítani nem lehet. Az egész felület teljes cseréjét kell elvégezni, azért, hogy az ott lakók számára a normális és egészséges életvitelt biztosítani tudják. Nem lehet a munkákat tovább halogatni, mivel azzal veszélybe sodornánk az ott lakókat, egészségileg is. Az átázott mennyezet bármikor leszakadhat.

Műszakilag nem csak ez a lapos tető rész van rossz állapotban, hanem a nyeregtető is több helyen sérült, a padlástér alatta ázik. A padlástérben nagyon sok az évek alatt otthagyt szemét, hulladék. Ezeket el kell onnan távolítani, aminek következtében a rovarok rajzása is megszűnhet végleg.

A kárelhárításokat elsőnek terveztük be, a takarítást csak egy későbbi időben tudják tervbe venni.

Soltész Noémi elmondja, hogy nem látott festési, javítási munkát a villanyszerelési ajánlatban.

Képviselőt ismerteti, hogy a visszajavítási munkák benne vannak az árajánlatban, igaz a hátsó lépcsőház visszafestése nem. Erre külön kérhetünk be ajánlatokat, vagy esetleg jövőre lehet pályázni a belső homlokzat rendbetételére, akkor a bejárási résszel egyszerre el lehetne ezt végezni.

Képviselőt javasolja, hogy mindkét pályázatot adja be a Társasház. Ha esetleg nem nyer a közösség, a lapos tetőt akkor is meg kell javítani, illetve a villanszerelést sem lehet eltolni.

Ismerteti az ajánlatokat, amelyeket nagy részben tulajdonosok is megkaptak a közgyűlési anyaghoz mellékletként. Ezért is lett olyan szép vastag az anyag.

Bodnár úr kérése, hogy mennyi összeget kaphatnak meg a pályázaton. Ha kap is pénzt a ház, annak nagy részét elviszi a műszaki ellenőr díjazása, ami kötelező.

Pánczél Erzsébet tájékoztatja tulajdonosokat, hogy a javítási összeg 40%-át, maximum 1.200.000 Ft.-ot kaphat a közösség.

#### **2013.04.16/02. sz. Határozat:**

Tulajdonos közösség úgy határoz, hogy indulni kíván a 2013. évi Önkormányzati pályázaton a Társasház Bercsényi utcai lapos tető felújítási munkáival. A kivitelezés és műszaki ellenőrzés együttes összege: 659.053 Ft. A kért támogatás összege: 260.000 Ft

Nem: 0% Igen: 35,99 % Tartózkodott: 0%

#### **2013.04.16/03 sz. Határozat:**

Tulajdonos közösség úgy határoz, hogy felhatalmazza közös képviselőt, hogy a 2013. évi XI. kerületi Önkormányzati pályázaton ABA 2000 Kft, 509.053 Forint összegű felújítási munkájával induljon, az árajánlat szerinti műszaki tartalommal.

Nem: 0% Igen: 35,99 % Tartózkodott: 0%

#### **2013.04.16/04 sz. Határozat:**

Tulajdonosok úgy határoznak, hogy a 2013. évi Önkormányzati pályázaton kiírt Önrészt a közösség a már meglévő megtakarításából biztosítja a lapos tető felújítása esetén.

Nem: 0% Igen: 35,99 % Tartózkodott: 0%

#### **2013.04.16/05. sz. Határozat:**

Tulajdonosok úgy határoznak, hogy amennyiben a Társasház nem nyer pályázati támogatást Önkormányzattól, abban az esetben is elvégzi a Bercsényi utca felőli lapos tető felújítását.

Nem: 0% Igen: 35,99 % Tartózkodott: 0%

Ezt követően az villanyvezeték felújítási munkáival kapcsolatos határozati pontok kerülnek megszavazásra.

#### **2013.04.16/06. sz. Határozat:**

Tulajdonos közösség úgy határoz, hogy a 2013. évi Önkormányzati pályázaton a Társasház pincei villanyvezeték rendszerének és a Társasház hátsó lépcsőházának villanyvezeték felújításával kíván indulni. A kivitelezés és műszaki ellenőrzés együttes összege: 713.870 Ft. A kért támogatás összege: 285.000 Ft

Nem: 0% Igen: 32,82 % Tartózkodott: 3,17%

#### **2013.04.16/07. sz. Határozat:**

Tulajdonos közösség úgy határoz, hogy felhatalmazza közös képviselőt, hogy a 2013. évi XI. kerületi Önkormányzati pályázaton a Társasház pincei villanyvezeték rendszerének és a Társasház hátsó lépcsőházának villanyvezeték felújítására adott Ben-Szer Team Kft, 563.870 forintos bruttó árajánlatával induljon, az árajánlat szerinti műszaki tartalommal.

Nem: 0% Igen: 32,82 % Tartózkodott: 3,17 %

*Mary*

*Pánczél*

3  
*Utalmos: Sella*

#### 2013.04.16/08. sz. Határozat:

Tulajdonosok úgy határoznak, hogy a 2013. évi Önkormányzati pályázaton kiírt Önrészt a közösség meglévő megtakarításából biztosítja a Társasház pincei villanyvezeték rendszerének és a Társasház hátsó lépcsőházának villanyvezeték felújításának elvégzése érdekében.

Nem: 0%

Igen: 35,99%

Tartózkodott: 0%

#### 2013.04.16/09. sz. Határozat:

Tulajdonosok úgy határoznak, hogy amennyiben a Társasház nem nyer pályázati támogatást Önkormányzattól, abban az esetben is elvégezteti el a Társasház pincei villanyvezeték rendszerének és a Társasház hátsó lépcsőházának villanyvezeték javítását.

Nem: 0%

Igen: 31,85 %

Tartózkodott: 4,14%

Kivitelezői szerződések megkötése minden esetben az SZB tagokkal közösen fog megtörténni.

Ezt követően levezető elnök ismerteti Soltész Noémi tulajdonos által javasolt OTP Társasházi pályázat lehetőségét. Ez más, mint az Önkormányzati pályázat. Ebben az esetben csak 9 nyertes lehetséges, meghatározott díjakkal. Három kategóriában lehet indulni: környezetvédelem, közösség építés, életminőség javítás. Ez valóban egy további plusz lehetőség, de sajnos nagyon kicsi az esély arra, hogy nyerjen a Társasház. Már több Társasházzal is próbálkoztak az előző években, de nem jártak sikerrel. Halmosi Sándor is hasonló tapasztalatokról számol be.

Természetesen ez nem azt jelenti, hogy nem kellene megpróbálni, de ez csak is a lakók közreműködésével lehetséges. Ezt közös képviselet nem tudja egyedül összeállítani. Minden kategóriában lehet indulni, de valami érdekes és ötletes pályázatot kellene beadni. Több tulajdonos felajánlja segítségét. Ez jó közösségépítő hatással is járhat. Képviselet kéri, hogy ennek érdekében május végénél hamarabb nem tud találkozót szervezni, addig viszont a felmerülő ötleteket, kivitelezés terveket várja a tulajdonosoktól.

#### 4. 2013. évi költségvetési terv megbeszélése, elfogadása. Határozathozatal

Levezető elnök ismerteti, hogy az általuk összeállított költségvetési terv nem teszi szükségessé a közös költség emelést. A felmerült kérdésekre képviselet választ ad.

Bodnár úr kérdése, hogy rovarirtásra miért kell idén ismét ennyit kifizetni, amikor tavaly már volt egyszer?

Halmosi Sándor elmondja, hogy sajnos nem mindenki engedte be a rovarirtókat így nem lehet megfelelő eredményt elérni. A tetőn lévő galambürülék is vonzza a rovarokat

Diramerján Viktor távozik a közgyűlésről, így a részvételi arány 35,29 %-ra módosul.

Bodnár úr kérdése, hogy az üvegezést nem a biztosító fizeti? Miért kell beállítani költséget rá?

Margitay Erika ismerteti, hogy valóban fizeti a biztosító, amit meg kell előlegeznie a Társasháznak, de ha megnézik a Bevételek oldalon is beállításra került, mint biztosítási kártérítés.

Bodnár úr meglátása, hogy a beállított összeg magas. Ha mégis elvégezteti a Társasház, akkor ne olyan rossz kivitelben, mint a felső emeleten, mert ugyanúgy mozog, mintha nem lenne rögzítve.

Valamint azt sem érti, miért van számlanyitási díj betervezve, mikor azt már 2012. évben megszavazták, illetve miért volt csak 9 hónapi takarítási díj kifizetve?

Képviselet tájékoztatja, hogy a nyitási díjat 2013. évben fizették ki, ezért azt nem állíthatják be előző évhez. Képviseleti váltásból adódott, hogy 2012. évben csak 9 számla lett kifizetve, de azok most 2013. évben rendezve lesznek. Erről a csúszásról nem tehet képviselet, így kapták meg az anyagot.

Halmosi Sándor szót kér, és elmondja, hogy amit a tulajdonos közösség nem láthat ezekben a sorokban, az egy nagyon komoly és alapos munka amit a képviselet és az SzB közösen végzett az átvétel óta. A társasház körüli teendők minden esetben megkövetelik, hogy egy-két ember folyamatosan foglalkoztatva legyen.

Ezt követően napirendi pont szavazásra kerül.

10. ...



Postaládák cseréjét is egységesen kell elvégezni. Annyi postaláda kerül felszerelésre, amennyi albetét található a Társasházban. Ez jelenleg több mint a tényleges albetét. Lépcsőházak esetében egy szabvány postaláda létezik, három féle színben: barna, szürke, fehér.  
Képviselőt kéri a tulajdonosokat, hogy szavazzanak a színt illetően.

#### 2013.04.16/15. sz. Határozat:

Tulajdonosok a következőképpen határoznak:

Barna postaládát szeretne:	10,71 %
Fehér postaládát szeretne:	10,39 %
<b>Szürke postaládát szeretne:</b>	<b>12,74 %</b>

Tulajdonosi többségi döntés alapján a Társasházban egységesen szürke színű postaládák kerülnek kihelyezésre, egységes feliratokkal.

#### 7. V. em. osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan hasznosításának megbeszélése

A lakás nagysága megközelítőleg 30 nm. Jelenleg kitakarítva, üresen áll az V. emeleten. Hasznosítását érdemes megfontolni, mivel üres állapotban bevételt nem hoz közösség számára.

#### 2013.04.16/16. sz. Határozat:

Tulajdonos közösség úgy határoz, hogy felhatalmazza a közös képviselőt és a Számvizsgáló Bizottsági tagokat, hogy közösen együttműködve az ingatlant meghirdessék eladásra vagy kiadásra.

Nem: 0%                      Igen: 33,84 %                      Tartózkodott: 0%

#### 8. Egyebek (határozat nélkül)

Nagyon csapódik az ajtó, ami ellen megoldás lehetne, ha az ajtót egy gumiágyba illesztenék.

Dr. Badacsonyi György szót kér és ismereti, hogy sajnos már nagyon régen problémája adódik az Alapító Okiratban szereplő helytelen albetét számozások következtében. A Földhivatalnál félemelet 1/b-ként van nyilvántartva, más hivatalos helyeken pedig félemelet 5. számként. Ezt rendezni kellene. Voltak már erre kezdeményező lépések, de a végeredmény még mindig nem született meg, pedig nem kevés pénzt költött már erre a közösség.

Képviselőt megerősíti, hogy valóban történtek már ebben az irányban előrelépések, de valóban a végére még nem jutott el a folyamat. Amint a folyamatban lévő ügyek elintézésre kerülnek, az Alapító Okirattal is foglalkozni fognak.

Dr. Badacsonyi úr még szót kér, és elmondja, hogy meglátása szerint két jelzőt tud mondani a kezében tartott közgyűlési anyagról: precíz és korrekt. Megköszöni az SZB tagok lelkiismeretes és odaadó munkáját, valamint a képviselőt közreműködését is. Látszik, hogy mennyi munkát, energiát fektettek eddig is a ház ügyeinek intézésébe.

Képviselőt és SZB köszönetet mond. Margitay Erika ezen kívül még hozzá teszi, hogy nem szabad az előző Számvizsgáló bizottság tagjainak munkájáról sem elfeledkezni. Sajnos nekik nagyon nehéz volt a helyzetük az előző képviselők okozta nehézségek következtében, ennek ellenére ők is nagyon sok és fontos munkát végeztek el a Társasházban. Tulajdonosok egyetértenek a felszólalóval.

Üzletek kérése, hogy a Társasházban történő vízelzárásokat megelőzően őket külön értesítsék. Mivel ők nem járnak be a Társasház területére, ezért a faliújságon elhelyezett hirdetőtáblákat sem látják. A tudtuk nélküli vízelzárás során az üzletben használt gépek nagyon komolyan sérülhetnek, károsodhatnak, amelyeknek nagyon magas kártérítési összeget von maga után.

A képviselőt felkéri a tulajdonosokat, hogy a továbbiakban, amikor vízelzárás történik a Bercsényi utca felőli üzletek tulajdonosait legyenek kedvesek külön is értesíteni.

Soltész Noémi javaslata egy szemetes edény visszamondása, mivel szelektív hulladékgyűjtés most már a Társasházban is megvalósult, így a zöld edények többször nem telnek meg.

Képviselőt kérése, hogy legalább még egy hónapig várjon a közösség az edény visszamondása ügyében, hogy mindenki számára elfogadott és megszokott legyen a szelektív hulladékgyűjtés.

*U. Badacsonyi*

*P. ...*

*10.1. ...*

Kósa Csaba jelzi, hogy az SZMSZ-ben előírt házirendet nem tartják be a lakók. Felújítások alkalmával szombaton és vasárnap is szinte egész nap fűrnak, dolgoznak, hangoskodnak.

Levezető elnök kéri a tulajdonosokat, hogy ilyen esetekben legyenek kedvesek felhívni a közös képviselőt, hogy a megfelelő intézkedéseket meg tudják tenni.

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

k.m.f.

.....  
Margitay Erőss  
levezető elnök

.....  
Pásztor Erőss  
jegyzőkönyvvezető

.....  
Sabolcs  
jkv. hitelesítő

.....  
Halmos  
jkv. hitelesítő

