

## JEGYZŐKÖNYV

a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 36-38 sz. Társasház közgyűléséről

### A közgyűlés

időpontja: **2015. szeptember 3. (csütörtök) 17 óra 45 perc**

helye: **Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 36-38. IV/5. lakás.**

jelen lévők: a megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza.

17 óra 45 perckor a jelenlévő tulajdoni hányadok aránya: 2.973/10.000. (29,73%)

18:00- órakor a megismételt közgyűlés határozatképes. (2.973/10.000)

A közös képviselet részéről Pánczél Erzsébet jelent meg.

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

(Előterjesztést nem igényel, technikai szavazás. A jelenlévők többségének szavazata szükséges)

A javaslatok után a Közgyűlés az alábbi határozatot, egyhangúan szavazta meg:

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 2.973 /10.000.

### 1/2015. (IX.3.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a 2015. szeptember 3-án tartandó közgyűlés

1. levezető elnökének Halmosi Sándor
2. jegyzőkönyv vezetőnek Soltész Noémi
3. jegyzőkönyv hitelesítőknél Attalai Nóra és Bodnár Lajos tulajdonosokat megválasztja.

Szavazati arányok: 2.973/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás szavazat

- 2. A közgyűlés napirendjének elfogadása.**

(Előterjesztést nem igényel, technikai szavazás. A jelenlévők többségének szavazata szükséges)

A meghívóban kiküldött napirendi pontok áttekintése után Közgyűlés, egyhangúan az alábbi határozatot hozta:

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 2.973/10.000.

### 2/2015. (IX.3.) KGY. Határozat

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

1. Közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, és jegyzőkönyv-hitelesítőinek megválasztása
2. A közgyűlés napirendjének elfogadása
3. Előterjesztés új Számvizsgáló Bizottsági Tag megválasztására
4. Előterjesztés a jelenlegi közös képviselő leváltásáról
5. Előterjesztés új közös képviselő megválasztásáról
6. Egyebek

Szavazati arányok: 2.846/10.000 igen; 127/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat

- 3. Előterjesztés új Számvizsgáló Bizottsági Tag megválasztására**

(A jelenlévők többségének szavazata szükséges. Egyszerű többség.)

Halmosi Sándor  
Soltész Noémi

Lelovics András az év elején lemondott, mert elköltözött a házból, azóta a másik két számvizsgáló bizottsági tagra hárult az összes feladat. A SZB Soltész Noémit javasolja harmadik tagnak.

A Közgyűlés az alábbi határozatot szavazta meg.

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 2.973/10.000.

### **3/2015. (IX.3.) KGY. Határozat**

**A Közgyűlés úgy dönt, hogy harmadik Számvizsgáló Bizottsági Tagnak 2015 szeptember 1. napjával határozatlan időre Soltész Noémit választja meg.**

*Szavazati arányok: 2.846/10.000 igen; 0/10.000 nem; 127/10.000 tartózkodás szavazat*

#### **4. Előterjesztés a jelenlegi közös képviselet felmentéséről**

(A jelenlévők többségének szavazata szükséges. Egyszerű többség.)

Halmosi Sándor beszámolója. A közös képviselet alapvetően az eddigieknél jobban végezte a hirtelen felmerült problémák elhárítását, jó a kapcsolata a házzal, SZB-gal. De nem képesek a felújítások megtervezésére, előkészítésére és kivitelezésére, ezért a SZB javasolja a Margitay Erika és Pánczél Erzsébet leváltását. A ház érdeke az, hogy olyan tapasztalt csapat kezébe adjuk a házat, melynek szakmai háttere ehhez a munkához megfelelő. Sajnálja az eddig elvesztegetett időt, és ha nem lépünk, továbbra sem fog történni semmi a házban.

A SZB hónapokon keresztül kereste az új közös képviselő-jelöltet, melyet be fog mutatni. A 2014-es elszámolást és 2015-ös tervet a következő közgyűlésen fogadjuk el, ha minden rendben van, akkor fizetjük ki az utolsó hónapi díjat a jelenlegi közös képviseletnek.

Attalai Nóra: Egyetért, javasolja a váltást. Az előző években a közgyűlés által megszavazott felújításokat nem vitték végig, nem volt előrelépés, például tavaly május óta nem tudunk 3 árajánlatot bekérni az elektromos munkákra. Javaslat a SZB részéről, hogy váltsunk agilisabb csapatra, akik képesek kivitelezni végrehajtani a ház terveit.

Bodnár Lajos: Miért kell egyáltalán közös képviselő? A házban is vállalhatná valaki ezt a munkát, intézőbizottságot választhatnánk.

Halmosi Sándor: nem vállaljuk, ütőképes, profi közös képviselő csapat kell, akit a SZB segít.

Bodnár Lajos: Május 31-ig nem lett megtartva az éves közgyűlés. Tavaly mit határoztunk, mi lett abból megcsinálva? Van pénzünk, de milyen felújításokat kell megcsinálni?

Halmosi Sándor: A ház teljes elektromos hálózatát, fővezetékeit fel kell újítani, mert életveszélyes állapotban van, szikráznak a vezetékek. A ház világítása elégtelen. A vezetékeket a gyengeáramú rendszerrel együtt be kell vésni a falba és aztán következik a belső homlokzat, lépcsőház festése, nyílászárók felújítása egységes színnel, üvegezés, Zsolnay kerámiák pótlása, zöld udvar. A tető is rossz állapotban van, a lift félemeleti és 5. emeleti megállója hiányzik. Ezekre részben fedezet a ház pénze, de pályáznunk is kell és el kell adnunk az 5. emeleti üres helyiségeket. Tavaly nyár óta két sikertelen közgyűlés volt, ahol nem volt meg az ehhez szükséges 66%-os jelenlét. Azóta nem lépett előre a közös képviselet.

Attalai Nóra: Ha nincs miről dönten, nincs miről szavazni, akkor nem lehet közgyűlést tartani, ahova nem jön el megfelelő számú tulajdonos. Az a cél, hogy olyan dolgokat tudjunk a közösség elé vinni, ami szavazható, kivitelezhető, előterjeszhető, véghezvihető. De az egész csúszik másfél éve.

Köteles Erzsébet: reménysége az ifjúságban van, megérdemlik a bizalmat. Van-e konkrét javaslat a szakemberekre, új közös képviselőre? A ház megérdemli, hogy a régi szépségében tündököljön, kell változtatni és lehet is. Megköszöni az április Budapest 100-at, a kített régi képeket a házról. Jussunk 7-ről a 8-ra!

Halmosi Sándor: Nem lehet előre garanciát vállalni az új közös képviseletért, de a tapasztalatokkal a hátuk mögött, konkrét feladatlistával kerestek fel jelölteket. Egy jelöltet mutat be a SZB, a többi

jelöltnek nem volt jó a hozzáállása, nem jöttek szóba. Már három éve is megfogalmaztuk, hogy mik a ház elvárásai, ehhez kerestünk testre szabott csapatot, ha nem választjuk meg a mostani jelöltet, új javaslatokat lehet tenni bárkinek, de lépünk előre!

Pánczél Erzsébet: Megköszöni az eddigi együttműködést. Sokat tettek a házért, bár voltak nézeteltérések, problémák. Műszakilag volt egyet nem értés, fennakadások a villanyvezeték-ügyben. 600.000 Ft lett beállítva erre, de mint kiderült, nagyobb munka lenne, és ők ezt nem támogatták. Nem sikerült a közgyűlést úgy összehívni, amiben az egész felújítási terv benne van. Elő kell teremteni a pénzt, forrást az 5. emeleti helyiségek eladásával lehetett volna biztosítani, de azt meg kell szavazni. A tető is fontos, ami becslése szerint 30-50 millió, esetleg el lehet adni a tetőteret. Ha a leváltásuk megtörténik és a ház megszavazza az új közös képviselőt, szeptember 30-ig maradnak, vagy ha szükséges, a törvény szerinti 90 napig.

A Közgyűlés az alábbi határozatot fogadta el.

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 2.973 /10.000.

#### **4/2015. (IX.3.) KGY. Határozat**

- 1. a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 36-38 szám alatti Társasház Közös képviselőjét 2015 szeptember 1. napjával tisztsége alól felmenti, egyúttal megköszönve Margittay Erika és Pánczél Erzsébet munkáját.**
- 2. kötelezi a Közgyűlés a felmentett közös képviselőt, hogy a megválasztott társasház-kezelőnek a társasház iratanyagát, házipénztárát, kulcsait és egyéb tulajdonát átadásvételi keretében – jegyzőkönyv szerint – 30 napon belül adja át, azokkal számoljon el.**

*Szavazati arányok: 2.846/10.000 igen; 127/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat*

#### **5. Előterjesztés új közös képviselő megválasztásáról**

(A jelenlévők többségének szavazata szükséges. Egyszerű többség.)

Szakács Árpád bemutatkozása (Magyar Társasház Kft., a Magyar Közös Képviselők Egyesületének alelnöke). Hét éves cég, fiatal, dinamikus csapat 70, döntően budai társasházzal: a 400 albetétes paneltől a 6 albetétes házig. 160 milliót nyertek összesen az elmúlt 2-3 évben pályázatokon, a villamoshálózatok fejlesztéstől tetőkig tapasztalattal rendelkeznek minden felújításban. 12 munkatárs dolgozik a Csalogány utcai irodában (társasházkezelés, könyvelés, főleg jogi, közgazdász és műszaki végzettség), tárgyaló, nonstop ügyfélszolgálat, két vonalas telefon, email. Ezen kívül kivitelezők, műszaki emberek, de ha van a háznak kivitelezője, takarítója, akkor velük is lehet dolgozni. A házak műszaki állapotát szakemberekkel felméri (pincétől a padlásig), majd kezelési tervet készítenek. Munkák pályáztatásához TERC programmal készült árazatlan költségvetést küldenek ki a borítékokat a ház képviselőivel együtt bontják: mindig tisztességes verseny. Átlátható gazdálkodás: minden tulajdonos felhasználónevet és jelszót kap a honlapon, így minden irat (pl. szmsz, alapítóokirat, közgyűlési határozatok), kifizetés látható. A cégnek felelősségbiztosítása van 20 millió forint értékben, ha kárt okoznának, a biztosító megtéríti, de eddig nem történt ilyen. Díjazás: 1.100Ft+áfa/albetét. Gyors biztosítási ügyintézés káreseménynél. Feladatkezelésre és lekövetésre automatikus, saját fejlesztésű rendszerük van, nincs megválaszolatlan megkeresés. A kerületi önkormányzatokkal jó kapcsolat: a Magyar Közös Képviselők Egyesülete előadásokat, képzéseket tart az önkormányzatokon.

A következő fél év terve: 1 hónap iratanyag-átvétel, közműátírások, felmérés, kezelési terv. Sürgős problémák előresorolása. Források előteremtése: az 5. emeleti helyiségek albetétesítése, eladása, alapítóokirat módosítás.

A Magyar Társasház Kft. azonnali banki jogosultságot kap a Társasház számlájához.

A Közgyűlés az alábbi határozatot fogadta el.

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 2.973 /10.000.

#### **5/2015. (IX.3.) KGY. Határozat**

*Handwritten signatures and initials:*  
Béla  
Sally  
Pé

- a.) Elfogadva a Magyar Társasház Kft. (székhelye: 1015 Budapest, Csalogány u. 12. B. fsz.8, ügyvezetője: Szakács Árpád és Weisz Gábor Miklós, cégjegyzékszám: 01-09-934858) társasház-kezelői ajánlatát, és 2015. szeptember 1. napjától határozatlan időre megválasztja a Budapest 1111 Budapest, Bartók Béla út 36-38 szám alatti Társasház közös képviselőjévé (társasház-kezelőjévé);

*Szavazati arányok: 2.846/10.000 igen; 0/10.000 nem; 127/10.000 tartózkodás szavazat*

- b.) Felhatalmazza a Magyar Társasház Kft. –t (1015 Budapest, Csalogány u. 12, adószám: 12448645-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 934858, képviselik: Szakács Árpád vagy Weisz Gábor Miklós ügyvezetők) a 1111 Budapest, Bartók Béla út 36-38 szám alatti Társasház OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11711034-20814740 számú bankszámlája feletti, Attalai Nórával (75020 Párizs, 78 rue de Bagnolet, útlevelezszám: BB 5097952) vagy Halmosi Sándorral (1111 Bp., Bartók Béla út 36-38. IV/5., szig.: 261822MA) vagy Soltész Noémivel ( 1111 Bp., Bartók Béla út 36-38. IV/6.,szig.: 778549MA ) történő együttes rendelkezésre.

*Szavazati arányok: 2.973/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat*

## 6. Egyebek

(Határozat nem hozható)

Halmosi Sándor: Annak függvényében, hogy milyen gyorsan megy az átadás-átvétel, szeptember végén várható a következő közgyűlés, melyen 2014-es pénzügyi zárás, 2015-ös pénzügyi terv, műszaki prioritások, kezelési terv lesz napirenden.



**Attalai Nóra**

*jegyzőkönyv-hitelesítő*



**Bodnár Lajos**

*jegyzőkönyv-hitelesítő*



**Halmosi Sándor**

*közgyűlés levezető  
elnöke*



**Soltész Noémi**

*jegyzőkönyv-vezető*