

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2005. április 6.-án az 1036 Budapest Pacsirtamező u 61-63 sz. TÁRSASHÁZ éves beszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak: a Társasház tulajdonosai a tulajdoni hányad 52,34 %-a képviseletében a mellékelt jelenléti ív szerint.

Érchegyi László úr az Intéző Bizottság elnöke köszöntötte a megjelenteket és bemutatta az új közös képviselő jelöltet Poppovits Margit személyében a LAK-Ok Bt vezetőjét, majd megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes. Az írásban meghirdetett napirend elfogadását és

1. Napirendi pont-ként a közgyűlés

| | |
|---------------------------|---|
| levezető elnökének | Szabó György |
| jegyzőkönyv-vezetőnek | Lángi Edéné |
| jegyzőkönyv-hitelesítőnek | Csarnyevszky Natalia és Gombos Anita |

tulajdonosok megválasztását javasolta.

Határozat: jelenlévők az írásban meghirdetett napirendet és a javasolt tisztségviselők megválasztását egyhangú határozatával jóváhagyták.

Szabó György levezető elnök a közgyűlés vezetését átvéve rövid bevezető után a 2. Napirendi pont tárgyalására rátérve felkérte Érchegyi urat, hogy az írásos jelentéséhez tegye meg szóbeli kiegészítését.

2. Napirendi pont: az Intéző Bizottság beszámolója és a Számvizsgáló Bizottság jelentése a társasház 2004. évi gazdálkodásáról, az ELSZÁMOLÁS elfogadása és az Intéző Bizottság és elnöke ügyvezetői tevékenységének jóváhagyása, részükre a felmentvény megadása.

Érchegyi László intézőbizottsági elnök az írásban kiküldött számszerű elszámolást szóban kiegészítette és értékelte a 2004. évi költségvetés teljesítését, a Társasház éves gazdálkodását. /A szóbeli kiegészítést a jegyzőkönyv 1.sz. melléklete tartalmazza

Lángi úr a Számvizsgáló Bizottság elnöke ugyancsak szóbelileg kiegészítette az SZB. írásos jelentését és a 2004. évi elszámolás elfogadását javasolta.

Szabó György levezető elnök úr a beszámoló feletti vitát megnyitva kérte a közgyűlés résztvevőit, hogy szóljanak hozzá, kérdéseiket tegyék fel.

Hozzászólás hiányában a levezető elnök ismertette a 2. Napirendi ponttal kapcsolatos határozati javaslatot és szavazást kért. Megállapította, hogy az 1/2005 sz. Határozat tárgyában a határozatképes közgyűlés a következők szerint döntött:

1/2005 sz. Határozat:

A Közgyűlés egyhangulag- ellenszavazat és tartozkodás nélkül - hozott határozatával elfogadta az írásban előterjesztett és szóban kiegészített 2004. évi elszámolást és a Számvizsgáló Bizottság írásos jelentését és jóváhagyta az Intéző Bizottság és elnöke /közös képviselő/ ügyvezetői tevékenységét, részükre a felmentvényt megadja.

3. Napirendi pont: A társasház 2005. évi költségvetésének előterjesztése, megvitatása és elfogadása.

Az írásban kiküldött költségvetés-tervezetet Érchegyi László úr szóbelileg megindokolta és kiegészítette az éves karbantartási, javítási illetve felújítási tervére vonatkozó javaslatával. /a szóbeli kiegészítést és a javaslatot a 2.sz. melléklet tartalmazza./

Szabó úr levezető elnök a költségvetés és kiegészítése tárgyába kérte a jelenlévők hozzászólását és javaslataik ismertetését.

Hozzászólás nem lévén a levezető elnök ismertette a napirendi ponthoz tartozó 2/2005 és 3/2005 sz. határozati javaslatokat és azokról külön-külön szavazást kért, majd megállapította, hogy a határozatképes közgyűlés:

2/2005 sz. Határozat

A Közgyűlés az írásban előterjesztett 2005. évi költségvetést egyhangu szavazatával -ellenszavazat és tartozkodás nélkül jóváhagyólag elfogadta. Ezen belül 2005. január 1.-i hatállyal jóváhagyta a közös költség 206,-Ft/nó/m² összegre történő felemelését.

3/2005 sz. Határozat

A Közgyűlés a 2005. évi költségvetés szóbeli kiegészítése során ismertetett felújítási és karbantartási tervet és annak a pénzügyi helyzet és a sürgősség függvényében történő megvalósítását egyhangulag - ellenszavazat és tartozkodás nélkül - jóváhagyta. Felhatalmasta a közös képviselőt annak folyamatos megvalósítására.

4. Napirendi pont: Az Intéző Bizottság és a Számvizsgáló Bizottság lemondásának az elfogadása

Szabó György úr ismertette, hogy mint arról már a korábbiakban a tulajdonostársak tudomásul bírtak a Társasház Intéző Bizottságának elnöke Érchegyi László és tagjai /Dékány Imre, Schemadovits Márta/, valamint a Számvizsgáló Bizottság elnöke Lángi Ede és tagjai /Szabó György és Butor Mihály aki elköltözött/ a bizottsági elnökök egészségi állapotára való hivatkozással 2005 megbízatásukról lemondtak és 2005 március 31-i hatállyal kérik felmentésüket.

Hozzászólás: Kissné Puss Magda megköszönte a tulajdonosok nevében a leköszönő bizottsági tagok eddigi munkáját.

További hozzászólás nem lévén a levezető elnök ismertette a napirendi ponttal kapcsolatos határozati javaslatot, majd szavazást kért.

A határozat tárgyában a határozatképes Közgyűlés a következők szerint döntött:

4/2005 sz. Határozat

Az Intéző Bizottság tagjainak és elnökének /Érchegyi László közös képviselő/, valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak és elnökének /Lángi Ede/ 2005. március 31-i hatállyal történő lemondását - eddigi munkájukat megköszönve - egyhangú szavazatával - ellenszavazat és tartozkodás nélkül - tudomásul vette és elfogadta.

5. Napirendi pont: Az új közös képviselő megválasztása.

Szabó úr ismertette, hogy több ajánlattevő közül - az ajánlatokat megvizsgálva és a tulajdonosokkal azokat előzetesen ismertetve - a közös képviselettel a LAK-OK Bt-t javasoljuk megbízni. Képviselője Poppovits Margit itt van a körünkben kérjük rövid bemutatkozását, majd a tulajdonosok hozzászólásait, kérdéseit.

Poppovits Margit a LAK-OK Bt képviselője elmondta, hogy építész végzettségű, 5 éve dolgozik közös képviselőként. Számítógépes adminisztrációval és ügyvédi háttérrel rendelkeznek.

Csütörtökönként tartanának félfogadást, ezenkívül postaládát is kiraknak amibe a problémák jelezhetők. Ezen kívül a telefoni elérhetőség is biztosított a kapcsolattartásra. Kéri a tulajdonosok segítségét, mert ez a munka csak az ő segítségével végezhető. Egyedül nem megy.

Hozzászólások: /kérdések/

Varga Dénes: A közös költség jövőbeni fizetési módjáról érdeklődött. Marad e a csekk befizetés? Hogyan fizessék a visszamenőleges közös költséget külön csekken, vagy emeljék az elmaradással az április havit?

Válasz: a társasház számlaszáma egyelőre nem változik, a csekk használat sem. Az elmaradás így is úgy is fizethető.

Lángi Ede: Aziránt érdeklődött, hogy hány házat kezelnek? A kezelt házak között van-e ilyen nagy is mint a mienk, mert amiről ő tud az mind 10-12 lakásos kisebb ház. /Megnézte/ Az ajánlatban szerepel az Ügyfélfogadás ügyfélfogadás biztosítása, de a megbizási szerződés tervezet nem tartalmazza. Kéri, hogy az is kerüljön bele.

Az ajánlat szerint a Számvizsgáló Bizottságot "szükségszerűen" tájékoztatják ez mit jelent? /Nem rendszeresen havonta?/

Válasz: az általa kezelt házak között nagy ház is van, a megbizási szerződés természetesen csak tervezet, véglegesítésénél a kívánalmak beépíthetők.

Gombos Anita: Aziránt érdeklődött, hogy a fűtési rendszert hogyan lehet módosítani, mert nagyon drága a távfűtés és nincs biztosítva az egyéni fogyasztás szerinti elszámolás sem.

Válasz: az eddigi tapasztalatok szerint a távfűtésről való leválás nagyon sokba kerül és a megtérülési idő is nagyon hosszú. Egyéni elszámolás megvalósítása is pénzkérdés. Esetlegesen pályázatokkal lehet majd megpróbálni.

Lángi Ede: Felhívta a figyelmet, hogy sürgősen kell majd dönteni a következő folyamatban lévő ügyekben: Önkormányzati per ítélet esetleges megfellebbezése, 61.sz.fsz.3.sz lakással mi legyen?, mi legyen a lift felügyelettel?

Válasz: igen ezek fontos és sürgős döntést igénylő ügyek a megoldást rendkívüli közgyűlés összehívása, illetve az írásbeli szavazás jelenthet.

Varga Dénes: kérdése, hogy mikortól kezdi meg a közös képviselői tevékenységet?

Válasz: Papirforma szerint április 1-től, illetve a megválasztást követően azonnal./Sürgős esetekben/

Szöllősi Ferencné: aziránt érdeklődött, hogy a 63. fsz. 2.sz. lakás bérlője mit fizet? Nála hogyan jelentkeznek a költség-növekedések?

Válasz: A lakás bérlője lakbért fizet a társasháznak + egyéni- leg fizeti lakás regie költségeit /távfűtés, villany, gáz stb./

További hozzászólás nem lévén a levezető elnök ismertette a napirendi ponthoz tartozó 5/2005 és a 6/2005 sz. határozati javaslatokat és azokról külön-külön szavazást kért. Megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes és kihirdette a szavazás eredményét:

5/2005 sz. Határozat

A Közgyűlés egyhangulag - ellenszavazat és tartózkodás nélkül - hozott határozatával - a 2003.évi CXXXIII. sz. Társasházi törvényben és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott jogokkal és kötelezettségekkel - a közös képviselői teendők ellátásával a LAK-OK Bt.-t bizza meg.

Egyben felhatalmazza Szabó György tulajdonostársat, hogy a megbízási szerződést a LAK-OK Bt. képviselőjével Poppovits Margittal kösse meg, 2005 ápr. 1-től.

6/2005 sz. Határozat

A Társasház OTP banknál vezetett bankszámláját - mint felelős pénzkezelőkre - a LAK-OK Bt.-re vezessék át úgy, hogy a Társasház számláiról pénzmozgást /felvét, átutalás, megbízás, stb./ csak a LAK-OK Bt. képviselője és a Társasházi Számvizsgáló Bizottság egy további tagjának együttes aláírásával eszközölhetnek. Ennek megfelelően a folyószámla aláírói jogot módosítani kell a következők szerint:

Aláírásra jogosultak: Poppovits Margit és Szabó György együttesen, vagy Poppovits Margit és Érchegyi László együttesen, vagy Poppovits Margit és Kissné Puzsaszabolcs együttesen.

Egyben a korábbi Intézőbizottsági tagok Érchegyi László, Dékány Imre és Schemadovits Márta aláírói jogát meg kell szüntetni.

6. Napirendi pont Az új Intéző Bizottság és a Számvizsgáló Bizottság megválasztása

Szabó György levezető elnök ismertette, hogy az Intéző Bizottság és a Számvizsgáló Bizottság korábbi tagjainak a lemondását a Közgyűlés egyhangulag elfogadta. Ezért a működőképesség megőrzéséhez szükséges az új Számvizsgáló Bizottság megválasztása. Intéző Bizottságot nem szükséges választani, mert a közös képviseletet külső Bt.-vel oldottuk meg. Az előzetes megbeszélések alapján javaslatot tett a Számvizsgáló Bizottság tagjaira.

Rövid vita után a levezető elnök szavazásra tette fel a kérdést miután megállapította a Közgyűlés határozatképességét. A szavazás eredménye:

7/2005 sz. Határozat

A Közgyűlés egyhangulag hozott határozatával - ellenszavazat és tartózkodás nélkül - 2005. április 1-i hatállyal a Társasház Számvizsgáló Bizottságának tagjává választotta

Szabó György
Érchegyi László és
Kissné Puss Magdolna

tulajdonostársakat.

7. Napirendi pont: A Pacsirtamező u 61.fsz.3.sz. volt házfelügyelői lakás hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatala /eladás vagy felújítás és bérlet/

A levezető elnök bejelentette, hogy tekintettel arra, hogy a napirendi kérdésben a döntéshozatalhoz 2/3-os többség szükséges és a jelenlévők aránya csak 52,34 % érdemi döntés meghozatalára a mai közgyűlésen nincs lehetőség. Ezért ja a napirend csak a legközelebbi közgyűlésen tárgyalható. A napirend elnapolását javasolja.

A Közgyűlés a napirend elnapolását tudomásul vette.

8. Napirendi pont: Egyebek, indítványok, javaslatok.

Érchegyi László tájékoztatta a jelenlévőket a 61.fsz.3.sz. lakás peres ügyében megszületett március 25.-i Birósági ítéletről melyszerint a társasház a pert I.fokon elvesztette. Rövidesen dönteni kell, hogy fellebbezünk-e vagy sem ?

Bejelentette továbbá, hogy április 24-29 között lesz a lomtalanítás, kérte a tulajdonosokat, hogy a pincébe lerakott kidobandó holmiktól most szabaduljanak meg. A pontos napot kifüggesztjük.

Gombos Anita: Az eladás ügyében elmondta, hogy volt tulajdonos akit érdekelne a vétel, de az értékebecslésben meghatározott ár ismeretében elállt a vételtől.

Poppovits Margit: A kérdés még megtárgyalandó, de nyilván meg kell találni azt az árat ami a társasháznak is és a vevőnek is megfelelő.

Szabó György levezető elnök úr mivel további hozzászólás nem volt, megköszönte a tulajdonostársak megjelenését és a Közgyűlést bezárta

Kmf.

.....
Szabó György
levezető elnök

.....
Lángi Edéné
jegyzőkönyv-vezető

.....
Gombos Anita

.....
Gombos Anita