

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2013. március 05-én, 18.00 órakor a Bp. III Pacsirtamező út. 61-63. sz. társasház 2012.évi elszámoló és 2013. üzemeltetési költség ismertető, közös költség meghatározó **közgyűléséhez**.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint tulajdonosok és meghatalmazottjaik: 31,3298/100 tulajdoni hányaddal.

Az aláírt jelenléti ív a közgyűlés mellékletét képezi. A határozatokat a jelenlétüket aláírásukkal igazoló tulajdonosok és meghatalmazottjaik a jelenléti íven szereplő tulajdoni hányaduk arányában hozták meg.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.
 - levezető elnök
 - jegyzőkönyv vezető
 - 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő, a tulajdonosok közül.
2. 2012. év üzemeltetési költségek elszámolása, közös képviselő ügykezelő tevékenységének elfogadása. Határozathozatal.
3. 2013. év költségterv ismertetése, közös költség meghatározása. Határozathozatal.
4. A fűtés és vízfelmelegítéssel kapcsolatos kérdések megtárgyalása. Határozathozatal.
 - a./ fűtés hő díj felosztás százalékos meghatározása. Határozathozatal.
 - b./ tájékoztató a Főtáv által felajánlott fűtés rész számázásról. Határozathozatal.
 - c./ víz felmelegítési hő díj elszámolásának módjáról. Határozathozatal.
5. Lakás Takarékpénztár szerződés újra kötés meghatározása. Határozathozatal.
6. Tájékoztatás a kert felőli homlokzat felújítás lehetőségeiről. Határozathozatal.
7. Alapító okirat módosításának meghatározása a tulajdoni hányadok pontosítása miatt. Határozathozatal.
8. Épület biztosító által felajánlott ajándék kupon (160 eFt) felhasználásának meghatározása. Határozathozatal.
9. **Aktuális kérdések megtárgyalása.** Határozat nem hozható.

Határozatok:

2013/1.sz. határozat: (a napirendi pont th.:31.328/100 th. jelenlétével határozatképes)

Levezető elnök megnyitja a közgyűlést, tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az első időpontra meghirdetett közgyűlés 25,668/100 tulajdoni hányada nem teszi lehetővé csak a a megismételt közgyűlés megtartását.

A fél óra múlva megnyitott **megismételt közgyűlés** 31,328/100 th. **határozatképes**. Kéri a tisztségviselők megválasztását.

Levezető elnök kéri a megjelenteket válasszák meg a tisztségviselőket. Javasolt tisztségviselők:

Levezető elnök: Poppovits Margit

Jegyzőkönyv vezető: Poppovits Margit

Jegyzőkönyv hitelesítők: Sándor Mária, Érchegyi László

A jelenlévő tulajdonosok és meghatalmazottjaik egyhangú igen szavazattal meghatározzák fenti tisztségviselőket.

IGEN szavazat: 31,328/100 th

NEM szavazat: 0/100 th

TARTÓZKODÁS: 0/100 th

2013/2. sz. határozat: (a napirendi pont 31,328/100 th. jelenlétével határozatképes)

A Számvizsgáló Bizottság tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat az év során végzett ellenőrzési munkáról. Kéri a megjelenteket, hogy az előterjesztett elszámolást, és tárgy évi üzemeltetési tervet fogadja el a közgyűlés.

Hozzászólás:

Kissné Puss Erzsébet elmondja, hogy a könyvvizsgálati anyagban lévő 1 sz. melléklet számai (kiadásai) nem szerepelnek az elszámolt évben, mint elvégzett munkák. Közös képviselő az iratok átnézése után észleli, hogy egy másik társasház 1. sz. melléklete lett belemásolva az anyagba. Ennek javítására felszólítja a könyvvizsgálót.

Másik kérdés: miért van lezárva a két lépcsőház közötti tető vasajtó.

Válasz: Két lépcsőház közös tűzfalán elhelyezett nyílászáró a tűzgátat szolgálja. Annak megnyitása abban a rendkívüli esetben lehetséges, ha az egyik lépcsőház felvonója leáll, annak javításáig, illetve

szükség esetén a menekülés biztosítására.

Lángi Edéné:

Elmondja, hogy a VI. em. Hegedűs lakás ablaka nyitva van (fűtés energia pazarlás)

Válasz: nem tisztázott a jogviszony. A tulajdonos nem elérhető.

Villany égők kiégése esetén a takarító vállalkozót meg kell kérni az égők kicserélésére.

Az épület közös területeinek rovar irtása során a lakásokban is meg lehet rendelni az irtást, saját költségre.

A tulajdonosok és meghatalmazottak hozzászólása után a jelenlévő tulajdonosok egyhangú igen szavazattal elfogadják a 2012. évi gazdálkodás elszámolását és közös képviselőt üggyezelő tevékenységét.

IGEN szavazat: 31,328/100 th

NEM szavazat: 0 /100 th

TARTÓZKODÁS: 0/100 th

2013/3. sz. határozata: (a napirendi pont 31,328/100 th jelenlétével határozatképes)

Közös képviselő tájékoztatja a megjelenteket a 2013. üzemeltetési év éves szintű kiadásairól és várható bevételeiről. Kéri a megjelenteket határozzák meg a közös és vízdíj költségeket a kiadások fedezetére.

Kissné Puss Erzsébet: sok lakás van bérbe adva, a lakók nem óvják a közös területeket, berendezéseket. Magasabb közös költséget kellene megállapítani részükre.

Válasz: a házi rendet minden lakónak be kell tartani. Amennyiben felmerül és beazonosítható a rongáló, a javítási költség a tulajdonosra terhelésre

Szabó István: miért kerül előírásra több vízfelhasználási díj a vízórával rendelkezőkre.

Válasz: a vízórával rendelkezők a technikai vízdíj tartalom m² arányos részével kerülnek megterhelésre. Az évek során emelésre kerülő és a tervhez viszonyított többlet vízhasználati díjjal növelt technikai vízdíj kerül előírásra.

A jelenlévő tulajdonosok egyhangú igen szavazattal meghatározzák, hogy az ismertetett és előzetesen megküldött 2013. évre tervezett üzemeltetési, felújítási tervet elfogadják az alábbiak szerint:

Fizetendő közös költség 2013. január 01-től ,vízórák lakás: 207.- Ft/m²/hó.

Vízóra nélküli lakás: 342.- Ft/m²/hó

Képviselői díj: 90906.-+áfa Ft/hó

Takarítói díj: 56083.- Ft/hó

IGEN szavazat: 31,238/100 th

NEM szavazat: 0/100 th

TARTÓZKODÁS: 0/100 th

2013/4. sz. határozata: (a napirendi pont 31,238/100 th jelenlétével határozatképes)

Közös képviselő tájékoztatja a jelenlévőket:

- az elmúlt években a fűtés felosztás aránya 30-70 %-os elszámolása történt (30 % léghőméter, 70 % leolvasás alapján). Kéri a jelenlévőket határozzák meg a felosztás arányát a következő időszakra.

Jelenlévő tulajdonosok többségi igen szavazattal meghatározzák, hogy a 2013.év **fűtés felosztás arányát:**

az előző időszakhoz hasonlóan **30-70 %-ban kerüljön felosztásra.**

IGEN szavazat: 19,085/100 th

NEM szavazat: 9,981/100 th

TARTÓZKODÁS: 2,172 /100 th

- Közös képviselő tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a Főtáv választási lehetőséget biztosít a 12 havi részszámla készítésére (hasonló az ELMŰ szolgáltatásához). A részszámla készítésre történő szerződést minden tulajdonos egyénileg kell megkösse a szolgáltatóval. Az egyénileg megküldött Nyilatkozatokat vissza kell juttatni határidőre a Főtávnak, ha nem kéri a havonta történő egyenletes felosztást. Ha nem küldik vissza, a havonta egyenletes felosztás automatikusan megtörténik.(határozatot nem igényel)
- **Kissné Puss Magdolna:** évek óta nem volt módosítva a meleg víz felhasználás szorzója, a vízórával rendelkezőknek.

- közös képviselő tájékoztatja jelenlévőket a hideg víz felmelegítés díj felosztás lehetőségeiről:
A./ akinek van felszerelve meleg víz felhasználást mérő órája, azok m3 állásának havi bediktálása után, a Főtáv az épület összes felhasznált GJ hőmennyiségéből számolja a vízfelmelegítésre, m3 fogyasztás szerinti felhasznált mennyiségét és az egyéni Főtáv számlán, külön soron megjeleníti a fizetendő összeget.

Feltétele: minden hónap 5-ig a lépcsőházakban elhelyezett képviseleti ládában el kell helyezni a meleg víz órák m3 állását.

A Főtávval szerződést kell kötni a szorzó kiszámítására.

Első esetben április 05-ig.!!!

A vízőrával nem rendelkező tulajdonok vízfelmelegítési díját légköbméter szerint számolják továbbra is.

B./ Légköbmétert figyelembe véve kerül felosztásra.

A jelenlévők egyhangú igen szavazattal az „A” változatot határozzák meg.

IGEN szavazat: 31.238/100 th

NEM szavazat: 0/100 th

TARTÓZKODÁS: 0/100 th

2013/5. sz. határozata: (a napirendi pont 31,328/100 th jelenlévőkkel határozatképes)

Közös képviselő tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az OTP Lakás Takarékpénztár szerződés futamideje lejárt, a megtakarítás betörlesztésre került a hitel összegébe.

Javasolt ismételten megkötni egy új LTP szerződést, az aktuális felújítások fedezetére.

Kéri a jelenlévőket határozzák meg az OTP LTP szerződés megkötését.

Jelenlévő tulajdonosok és meghatalmazottjaik egyhangú igen szavazattal meghatározzák, hogy Poppovits Margit közös képviselő kösse meg az OTP LTP szerződést, 48 hónap futamidőre havi 50.000.- Ft/hó megtakarítással.

IGEN: szavazat: 31,328/100 th

NEM: szavazat: 0/100 th

TARTÓZKODÁS: 0/100 th

2013/6. sz. határozata: (a napirendi pont 31.328/100 th jelenlévőkkel határozatképes)

Közös képviselő tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a hátsó homlokzat felújítására jelenleg nincs fedezet.

A felújítás első sorban a 63.fsz. 2. osztatlan közös tulajdonú lakás eladás után történhet.

A másik alternatív lehetőség a felújítás költségének célbefizetéssel történő megvalósítása.

Kéri a tulajdonosokat hozzájárulni a határozatukat:

Jelenlévő tulajdonosok és meghatalmazottjaik az alábbi határozatot hozzák:

Fedezet hiánya miatt elnapolásra kerül a megvalósulás

IGEN: szavazat: 31,328/100 th

NEM: szavazat: /100 th

TARTÓZKODÁS: /100 th

2013/7. sz. határozata: (a napirendi pont 31,328./100 th jelenlévőkkel határozatképes)

Kissné Puss Magdolna:

hogy lehetséges, hogy egymás alatti tulajdonos más tulajdoni hányaddal szerepeljen a tulajdoni lapon.

Közös képviselő tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az eredeti alapító okirat tulajdoni hányadának megállapítása során elírás történt, ezért a tulajdoni hányadok rendezése szükséges, alapító okirat javítással és Földhivatalba történő benyújtással, módosítással.

Kéri a jelenlévőket, hogy határozzák meg az alapító okirat tulajdoni hányadának pontosítása témakörben történő módosítás elvégzését és Földhivatalba történő benyújtását.

A jelenlévők egyhangú igen szavazattal meghatározzák, hogy ha nem szükséges a tulajdonok újbóli felmérése, melynek jelentős költség vonzata van, akkor a hiba javítás elvégzése után a Földhivatalhoz pontosításra kerüljön beadásra.

IGEN: szavazat: 31,328/100 th

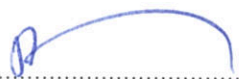
NEM: szavazat: 0/100 th

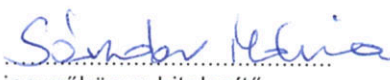
TARTÓZKODÁS: 0 /100 th


2013/8. sz. napirendi pont : (határozat nem hozható) *Nem tárgyalta.* 


A tulajdonokban felújítás csak a házirend betartásával végezhető!
Felújítás során a felújítást végző tulajdonos köteles gondoskodni a közös területek, felvonó folyamatos takarításáról!
Közös területek, helyiségek festésre, mázolásra nem használhatók!
Kerékpárral rendelkező és azt a közös területen szállítók kötelesek a közös terület, felvonó óvására, tisztán tartására!

k.m.f.


.....
levezető elnök


.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyv vezető


.....
jegyzőkönyv hitelesítő