



JEGYZŐKÖNYV

a 1016 Budapest, Fenyő u. 3. sz. Társasház közgyűléséről

A közgyűlés

időpontja: **2018. május 4. (péntek) 17 óra**

helye: **1016 Budapest, Fenyő u. 3.**

jelen lévők: a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol levő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza.

A Magyar Társasház Kft. részéről Turos János (TJ) megtalálva a közgyűlésen megjelenteket 17:27 órakor megállapította, hogy a Közgyűlés határozatképes, a jelenlévő tulajdoni hányadok aránya 67.760/100.000, és megnyitotta a közgyűlést.

1. **A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása**
(Előterjesztést nem igényel, technikai szavazás. Jelenlévők többségének szavazata szükséges.)

TJ javaslatot tett a közgyűlés levezető elnökének és jegyzőkönyv vezetőjének személyére, és két jelentkező tulajdonost kért a jegyzőkönyv hitelesítésére.

A jelenlévő tulajdoni hányadok aránya 67.760/100.000.

1/2018(V.04.) KGy. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1. a 2018. május 04-én tartandó Közgyűlés levezető elnökének Turos Jánost
2. jegyzőkönyv vezetőjének Turos Jánost,
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Sembery István és Balassa József tulajdonostársakat megválasztja.

Szavazati arányok: 67.760/100.000 igen; 0/100.000 nem; 0/100.000 tartózkodás szavazat

2. **A közgyűlés napirendjének elfogadása.**

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

A Tulajdonosok a hónap végéig szabtak határidőt, hogy a társasházkezelő birtokvédelmi eljárást kezdeményezze. A Tulajdonosok tudomásul vették, hogy az eljárás (eljárásoknak) költségei lesznek (illeték).

A meghívóban kiküldött napirendi pontok áttekintése után TJ feltette a kérdést, hogy a tulajdonosoknak van-e valamilyen indítványa a napirendi pontokkal, azok sorrendjével kapcsolatban.

Egyéb javaslat vagy észrevétel híján a Közgyűlés az alábbi határozatot hozta:

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 67.760/100.000.

2/2018(V.04.) KGy. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a meghívóban kiküldött napirendi pontokat és azok tárgyalási sorrendjét:

1. A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása
2. A közgyűlés napirendjének elfogadása
3. Előterjesztés a Társasház 2017. évi beszámolójának elfogadásáról
4. Előterjesztés a Társasház 2018. évi költségvetési tervének elfogadásáról
5. Előterjesztés a Társasház lekötött betétje feletti intézkedésről
6. Előterjesztés Fundamenta megtakarítási számla nyitásáról
7. Egyebek

Szavazati arányok: 67.760/100.000 igen; 0/100.000 nem; 0/100.000 tartózkodás szavazat



3. Előterjesztés a Társasház 2017. évi beszámolójának elfogadásáról
(A jelenlévők többségének szavazata szükséges. Egyszerű többség.)

A napirend tárgyalása előtt Balassa József sérelmezte, hogy a kéthavi műszaki bejárás nem valósult meg, illetve nem történt még semmi a Fenyő u. 5. esővíz-elvezetőivel sem.

TJ elmondta, hogy a birtokvédelmi beadványt elkészítette, és az ügyvédnővel véleményezteti, majd benyújtja. Elmondta, hogy ennek költsége van, mert illetéket kell befizetni.

TJ áttekintette a 2017. évi bevételeket és kiadásokat.

A Közgyűlés az alábbi határozatot szavazta meg.

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 67.760/100.000

3/2018(V.04.) KGy. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a 2017. év január 1. - december 31. napjáig tartó időszakáról szóló beszámolót, és megadja a jóváhagyását a Magyar Társasház Kft részére.

Szavazati arányok: 67.760/100.000 igen; 0/100.000 nem; 0/100.000 tartózkodás szavazat

4. Előterjesztés a Társasház 2018. évi költségvetési tervének elfogadásáról
(Jelenlévők többségének szavazata szükséges: egyszerű többség.)

A 2018-os évre a tervezett költségvetés a 2017-ös év tényei (kifizetései) alapján került megtervezésre.

A bevételi oldalon a tervezett bevétel a közös költség változásával javításra szorulhat.

A kiadási oldal tervezetének 2.1 és 2.2 sorai 100.000., illetve 155.000., forintra módosul. (A magasabb vízfogyasztás a drénrendszer építésekor generálódott.) Így a bevételi oldal 1.1.2 sora is ennek megfelelően módosul.

A jelenlévők kérése a közös költség esetében az, hogy egy összegben (havonta) kerüljön betérhelésre.

Utasítjuk a könyvelőt, hogy ekként járjon el, de a közgyűlési anyagban, ahol a közös költség mértékéről döntenek, az eddig használt táblázat fog megjelenni, ugyanis törvényi előírás, hogy a közös költség elemeit külön-külön meghatározzák. Egy esetleges bírósági eljárás során is ezt követelik meg.

A 2018. előirányzatok és javaslatok ismertetése és megvitatása után a közgyűlés az alábbi határozatot hozta.

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 67.760/100.000

4/2018(V.04.) KGy. Határozat

1.) A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a 2018. évi költségvetési tervet

2.) A közös költség mértéke 2018-ban változatlan marad:

- Üzemeltetési (1): 5.444,-Ft/albetét/hó

- Üzemeltetési (2): 0,72., Ft/tulajdoni hányad/hó

- Víz- és csatornadíj (nem vízórásoknak): 1.932., Ft/albetét/hó

3.) A közös költségek havi egy-összegben, kerekítve fognak betérhelésre kerülni.

4.) A közös költségek mértékeit a jegyzőkönyv mellékletét képező táblázat tartalmazza.

Szavazati arányok: 67.760/100.000 igen; 0/100.000 nem; 0/100.000 tartózkodás szavazat

5. Előterjesztés a Társasház lekötött betétje feletti intézkedésről

(Jelenlévők többségének szavazata szükséges: egyszerű többség)

Az, az igény vetődött fel, hogy a lekötött betét felett kizárólag a számvizsgálók rendelkezzenek.

Rövidebb vita után kialakult az a nézet, hogy a lekötött betét felett közgyűlés rendelkezhet.

ugyanakkor, Balassa József felvetette, hogy az üzemeltetési számláról kerüljön 1.500.000., forint átvezetésre a lekötött betétre.

Szintén az ő felvetése, hogy a lekötött betét teljes összegét állami értékpapírba (10.000., forintos címletek) fektesse a közös képviselő. (Meg kell tudjuk, hogy nem-e ütközik jogszabályba a befektetés jellege.)

„Kérjük a közös képviselőt, hogy az OTP társasházakkal foglalkozó ügyintézőjével vegye fel a kapcsolatot és ennek eredményéről tájékoztasson, hogy melyik befektetés a legkedvezőbb a társasháznak.”

A kérdés megvitatása után a tulajdonosok az alábbi határozatokat szavazták meg.



A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 67.760/100.000

5/2018(V.04.) KGy. Határozat

- 1.) A Közgyűlés úgy dönt, hogy a lekötött betét felett a Közgyűlés rendelkezhet.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy a társasház üzemeltetési számlájáról 1.500.000., forintot utaltat át a lekötött betétre.
- 3.) A közgyűlés úgy dönt, felkéri a közös képviselőt, hogy vizsgálja meg annak lehetőségét és feltételeit és jogi háttérét, hogy a Társasház lekötött betétjét állampapírokba fektessék. Pozitív eredmény esetében egy rendkívüli közgyűlésen döntenek a befektetésről.

Szavazati arányok: 67.760/100.000 igen; 0/100.000 nem; 0/100.000 tartózkodás szavazat

6. **Előterjesztés Fundamenta megtakarítási számla nyitásáról**
(Jelenlévők többségének szavazata szükséges: egyszerű többség)

TJ ismertette az egyes Fundamenta lakáskassza konstrukciókat, illetve a hozzájuk tartozó állami támogatás mértékét, valamint feltételeit. Úgyszintén az összeg előzetes felvételének lehetőségét is.

Megvitatás után a Közgyűlés az alábbi határozatot szavazta meg.

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 67.760/100.000

5/2018(V.04.) KGy. Határozat

- 1.) A közgyűlés úgy határoz, hogy a társasház, lakás-előtakarékossági szerződést köt a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel 3.750.000,-Ft szerződéses összegre, G40 termékmódozatra, melyre 49 hónap alatt, 40.000,- Ft/hó havi betéti összeget fizet be.
- 2.) Továbbá felhatalmazzák a tulajdonosok a közös képviselőt hogy a Fundamenta-Lakáskassza szerződés megkötésével kapcsolatos minden felmerülő költséget a társasház pénzéből megfizesse. A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház Magyar Társasház Kft. (ügyvezető: Weisz Gábor Miklós) közös képviselőjét, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges okmányokat a társasház képviselőjében aláírja, és a további ügyintézés a szerződések tekintetében elvégezze, illetve a szükséges dokumentumokat ezzel kapcsolatosan beszerezze és azt a Fundamenta Lakáskassza részére átadja.

Szavazati arányok: 67.760/100.000 igen; 0/100.000 nem; 0/100.000 tartózkodás szavazat

7. Egyebek

A közös képviselő a Lisznyai u. 3. és a ház telkének határvonalán található kőrisfa gallyazására szólítja fel a szóban forgó telek gazdáját, 30 napos határidőt szabva.

Amennyiben a telek tulajdonosa a rendelkezésére álló időn belül nem orvosolja a problémát, a társasházkezelő megrendeli a munkát, az SZB-al történt előzetes egyeztetést követően, a társasház megelőlegeti, és a közös képviselő az összeget az érintett telek tulajdonosára terheli. (Ez egy jogi eljárás lesz, amely ügyvédi tevékenységet igényel, így költségekkel fog járni.)

Egyebek nem lévén, TJ a közgyűlést 19:05 órakor berekesztette.

Budapest, 2018. május 09.

Sembery István
jegyzőkönyv-hitelesítő

.....
Turos János
közgyűlés levezető elnöke
jegyzőkönyv vezető

Balassa József
jegyzőkönyv-hitelesítő



A 1016 Budapest, Fenyő u. 3. sz. Társasház közös költség meghatározása 2018.01.01-től. (változatlan)

	Lakás	Tulajdonos	m ²	Tul. hányad	vízórás/nem vízórás	Közös költség összesen/hó (kerekítve)
1	fszt/1.	Komáromi Györgyi/Litkey Farkas	42,96	7323	vízórás	10 720 Ft
2	I/5.	Molnár Róbert/Molnár István	42,96	7323	vízórás	10 720 Ft
3	II/1.	Sembery István	42,96	7324	nem	12 650 Ft
4	II/2.	Bakó Pál	36,4	6229	nem	11 860 Ft
5	II/3.	Sembery Istvánné	36,4	6229	nem	11 860 Ft
6	II/4.	Solti Pál Miklós	36,4	6229	vízórás	9 930 Ft
7	II/5.	Balassa József	42,96	7323	nem	12 650 Ft
8	fszt/2.	Martin Norbert	36,4	6229	nem	11 860 Ft
9	fszt/3.	Bernhardt József/Zalamek Ildikó	36,4	6229	nem	11 860 Ft
10	fszt/4.	Nehlich Krisztina	36,4	6229	nem	11 860 Ft
11	fszt/5.	Veres Andrásné	42,96	7323	nem	12 650 Ft
12	I/1.	Hajdu Judit	42,96	7323	nem	12 650 Ft
13	I/2.	Láng Armand	36,4	6229	nem	11 860 Ft
14	I/3.	Deme Tamás	36,4	6229	nem	11 860 Ft
15	I/4.	Farkas Katalin	36,4	6229	vízórás	9 930 Ft
		Összesen:	585,36	100000		174 920 Ft
		Összesen 12 hónapra:				2 099 040 Ft