

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

a 1139. Budapest Máglya köz 5-7-9 sz. Társasház közgyűléséről, kivonatos formában

A közgyűlés időpontja: 2018. május 07. 18 óra 00 perc

Helye: 1139. Budapest, Máglya köz 5. szám Társasház udvara

Jelenlévők: a megjelent Tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő Tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, a Jegyzőkönyvhöz mellékelte Jelenléti ív tartalmazza.

18 óra 00 perckor, Weisz Gábor Miklós a Magyar Társasház Kft. részéről köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a Közgyűlésen megjelentek tulajdoni hányad mértéke: 2043/10.000 ; 20.43%

A Közgyűlés nem határozatképes, megismételt Közgyűlést kell tartani.

A megismételt Közgyűlés, a megjelentek tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes.

18 óra 20 perckor Weisz Gábor Miklós (WGM) megnyitotta a megismételt Közgyűlést.

A megismételt Közgyűlésen megjelentek tulajdoni hányada: 2043/10.000

Napirendi pontok:

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 elfogadására
4. Előterjesztés a Társasház 2018. évi költségvetési tervének elfogadására, a fizetendő közös költség mértékének meghatározása
5. Előterjesztés az új elektromos hálózat tervezésére
6. Tájékoztatás a fűtési rendszer beszabályozásáról
7. Előterjesztés a tető- és a pince állapotának szakértő általi felülvizsgálatára
8. Tájékoztatás a felmondott épületbiztosítás újrakötéséről
9. Az elkészült épületdiagnosztikai felmérés eredményének ismertetése
10. Birtokvédelmi eljárás az 5. lépcsőházban fellelhető problémák kérdésében
11. Egyebek

1. Napirendi pont: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása- határozathozattal

WGM javaslatot tesz, hogy majd Ő maga levezeti a közgyűlést, kollégája Dombi Gábor vezeti a jegyzőkönyvet, majd Tulajdonostársak személyére kér javaslatot 2 fő jegyzőkönyv hitelesítőnek.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad: 2043/10.000

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

1/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a 2018. május 07.-én tartandó Közgyűlés

levezető elnökének: Weisz Gábor Miklós-t,

jegyzőkönyv vezetőjének: Dombi Gábor-t

jegyzőkönyv hitelesítőinek: Ányos Lászlóné és Poór Krisztián tulajdonostársakat választja meg.

Szavazati arányok 2043/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat

A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2043/10.000

2. Napirendi pont: A közgyűlés napirendi pontjainak elfogadása- határozathozattal

WGM határozati javaslatot tesz arra vonatkozóan, hogy a közgyűlés ne a Meghívóban szereplő sorrendben tárgyalja a napirendi pontokat, hanem a 9. pont kerüljön az 5. pontba. Ezáltal a többi egy hellyel lejjebb kerül a sorrendben. Ennek oka, hogy a ház állapotának ismeretében könnyebb lesz dönteni a szükséges munkálatokról.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviselt tulajdoni hányad: 2043/10.000

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

2/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a napirendi pontokat az alábbi sorrendben tárgyalja:

- 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 elfogadására**
- 4. Előterjesztés a Társasház 2018. évi költségvetési tervének elfogadására, a fizetendő közös költség mértékének meghatározása**
- 5. Az elkészült épületdiagnosztikai felmérés eredményének ismertetése**
- 6. Előterjesztés az új elektromos hálózat tervezésére**
- 7. Tájékoztatás a fűtési rendszer besabályozásáról**
- 8. Előterjesztés a tető- és a pince állapotának szakértő általi felülvizsgálatára**
- 9. Tájékoztatás a felmondott épületbiztosítás újrakötéséről**
- 10. Birtokvédelmi eljárás az 5. lépcsőházban fellelhető problémák kérdésében**
- 11. Egyebek**

*Szavazati arányok 2043/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2043/10.000*

3. Napirendi pont: Előterjesztés a Társasház 2017. évi beszámolójának elfogadására

A Társasház 2017. évi beszámolóját a Magyar Társasház Kft. mint közös képviselet elkészítette, melyet a meghívó mellékleteként megküldött minden tulajdonosnak. WGM tételesen ismerteti a kiadásokat és a bevételeket, pontonkénti felolvasása történik a 2017. év elszámolása. A készpénzfelvételhez rögzített számlák, valamint a Groupama biztosító által felmondott biztosítás kerül hosszabban megbeszélésre.

18.35 óra, érkezik: Bakó Anna (275 th.) mostantól a részvételi arány: 2318/10.000

A nagyobb összeggel tartozókról esik még bővebben szó. A megbeszélés után szavazásra kerül sor.

3/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a 2017. évről szóló beszámolót, és megadja a jóváhagyást a közös képviselő (társasházkezelő) részére.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

4. Napirendi pont: Előterjesztés a Társasház 2018. évi költségvetési tervének elfogadására, a fizetendő közös költség mértékének meghatározása.

WGM megemlíti, hogy a 2018. évi költségvetési tervet a meghívó mellékleteként minden tulajdonosnak megküldték. A terv készítésénél a 2017. évi tényleges kiadásokhoz és fogyasztásához igazodtunk. Az állagmegóvó karbantartási és hibajavítási munkálatok elvégzésére egy keretösszeget határoztunk meg a 2017. évben végzett hibajavítások alapján. Amennyiben ez a keret nem merül ki teljesen, a fennmaradó rész igény szerint más költség nemre átcsoportosítható. A javasolt tervezet csak a szűken vett üzemeltetési költségeket tartalmazza, nem számol az esetlegesen felvenni kívánt hitel törlesztő részleteivel. Az ügyvédi munkadíj, kérésre értelmezésre kerül. A társasházi közüzemek felújításának menete, részletes ismertetésre kerül. A villamoshálózat és annak berendezései, valamint a kaputelefon szorul leginkább felújításra. A ház üzemeltetésének jelenlegi állapota azt mutatja, hogy a nagyobb munkálatok kivitelezései pályázati segítséggel valósulhatnak majd meg. A tételek részletes megbeszélése után, szavazásra kerül sor.

4/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a 2018. évre benyújtott költségvetési tervet.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

5. Napirendi pont: Az elkészült épületdiagnosztikai felmérés eredményének ismertetése

A Társasház épületdiagnosztikai vizsgálatát a Képviselő elvégeztette, annak eredményéről WGM a Közgyűlés előtt részletesen beszámol. A Társasház elektromos hálózatának felújítása szükségessé vált, jelen állapotában a szakemberek minősítése szerint életveszélyes! A padlás / tetőtér állapota szintén állagromlott. A fotókon is jól látszik, hogy egyes helyeken már tetőcserép hiány alakult ki. A tartógerendák kezelés hiányában rossz állapotúak, a teherterhelési funkciójukat egyre kevésbé látják el. Ezek mindegyike megoldásra vár, az állapotfelmérések utáni árajánlatok bekérésével lehet a munkasortrendet meghatározni.

5/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy az új elektromos hálózat megtervezését, az ajánlott 97.000 Ft + 3000 Ft / albetét áron megrendeli, valamint szakértői állapotfelmérést rendel meg a tetőtér és a pince tekintetében.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

6. Napirendi pont: Előterjesztés az új elektromos hálózat tervezésére

WGM ismerteti, hogy a Társasház elektromos hálózatának felújítása szükségessé vált, jelen állapotában a szakemberek minősítése szerint életveszélyes! Vannak bekötések, melyek szigetelő szalaggal lettek összeállítva, egyes részek pedig szabadon állnak. A meglévő vezetékek elavultak, nem bírják a megnövekedett terhelést, ez gyakori problémát okozhat az áramellátásban. Az elektromos fővezeték felújításához ELMŰ, mint szakhatóság által jóváhagyott terv megrendelésére és elkészítésére van szükség. A terv elkészítésére a képviselő több elektromos tervező mérnöktől kér be ajánlatot. Az eddig beérkezett legkedvezőbb mérnöki ajánlat 97.000 Ft + 3000 Ft / albetét. Gyors megoldása szükséges ezeknek a hibáknak. Szavazással zárul a napirend megbeszélése.

6/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy az új elektromos hálózat megtervezését, az ajánlott 97.000 Ft + 3000 Ft / albetét áron megrendeli.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

7. Napirendi pont: Tájékoztatás a fűtési rendszer szabályozásáról

A fűtési szezonban több lakásból is hőmérséklet problémát jeleztek a Tulajdonosok a Képviselő felé. WGM ismerteti, hogy a problémát kivizsgáltatták és a szakemberek a fűtési rendszer szabályozását javasolták megoldásként. Ez zökkenőmentes, lakáson belüli egyenletes hőelosztást eredményez majd. Ezt a szabályozást, az előzetes felmérés alapján, a szakemberek hozzávetőlegesen 70.000 Ft / lépcsőház összegért végzik el. De szükséges a tulajdonosi visszajelzések kérése a pontos összeg megállapításához. Amennyiben a Tulajdonosok igénylik a szabályozás elvégzését, a képviselő megrendeli azt.

7/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy felkéri a Magyar Társasház Kft.-t mint Közös Képviselőt, a fűtési rendszer szabályozását célzó kivitelezői árajánlatok bekérésére.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

8. Napirendi pont: Előterjesztés a tető- és a pince állapotának szakértői felülvizsgálatára

A Társasház tetőszerkezetének cserepei és azok tartólécei megromlott állapotban vannak. Egyes helyeken a deformálódás nyomai is látszanak. WGM ismerteti, hogy a beázás veszélye és az esetleges további állagromlás okozta nagyobb veszély elkerülése érdekében, szükséges egy szakértő bevonásával megvizsgáltatni a jelenlegi állapotot. Annak ismeretében lehet majd megtudni a javítás feltételeit, lehetőségeit. A pincerész állapotfelmérése is hasonló állapoteredményt mutat. Egyes helyeken a vizesedés nyomai láthatóak, melyek az térelválasztó falazat jelentős állagromlásához vezetett. A pince felülvizsgálatára, csakúgy, mint a tetőtérre, szakértői felülvizsgálatot javasol a képviselő. Az állapotfelmérés költsége 86.000 Ft. (szakértői bejárás, írásos dokumentáció, megoldási javaslat)

8/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy felkéri a Magyar Társasház Kft.-t mint Közös Képviselőt,rendelje meg a tetőszerkezet és a pince állapotfelmérését.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

9. Napirendi pont: Tájékoztatás a felmondott épületbiztosítás újrakötéséről

WGM tájékoztatja a Tulajdonosokat, hogy a Groupama Biztosító, a kárhányad nagysága miatt egyoldalúan felmondta a Társasházzal kötött szerződését. A Társasház nem maradhat biztosítás nélkül, ezért szükséges egy új szerződés megkötése. A Képviselő, a Groupama Biztosító eddigi, most felmondott szerződését nagyon jó ár/érték arányú, piacépés modellnek tartja, így az Alkusz cégével megkísérli azt újrakötni. Amennyiben ez a tárgyalás nem járna sikerrel, úgy új, hasonló feltételű és áru szerződésekről kér majd be biztosító társaságoktól ajánlatokat. Kovács Béla és Poór Krisztián tulajdonostársak felajánlják 1-1 biztosító társaság megkeresését és azok árajánlatának beszerzését. A Közgyűlés ezt megköszöni és szívesen elfogadja. Döntéshozó szavazás következik.

9/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy felkéri a Magyar Társasház Kft.-t mint Közös Képviselőt, szerezzen be új árajánlatot a Groupama Biztosítótól és egyúttal felkéri Kovács Bélát és Poór Krisztiánt további 1-1 biztosító társaság megkeresésére és azok árajánlatának bekérésére, a Társasház épületbiztosításának céljából.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

10. Napirendi pont: Birtokvédelmi eljárás az 5. lépcsőházban fellelhető problémák kérdésében

Visszatérő téma a folyamatos probléma, a Máglya köz 5.sz. 1. emeleti lakásában élő családdal. A család, nem tulajdonosa az ingatlannak, vélhetően jogosulatlanul használják azt, számlatartozásokat felhalmozva. A kiáramló szag, a bejárat körüli kosz mára állandósult. A személybejáró kulcs nélküli nyitása, felfeszítése folyamatos zárproblémát okoz. Ez a cselekmény, szigorúan nézve már rongálásnak, betörésnek minősül. Tulajdonosok elmondása alapján, a lakásban van elektromos áram, holott a szolgáltató a mérőórát már leszerelte. A családdal élő kiskorú gyermek, veszélyeztetett környezetben él. Haladéktalan megoldása szükséges a problémának. Szavazás kezdődik.

10/2018.(V.7.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Tulajdonosok nyilatkozatot tesznek a tapasztalt, megfigyelt helyzetről, majd ezzel a beadvánnyal a Magyar Társasház Kft.-t mint Közös Képviselőt megteszi a további, szükséges intézkedéseket.

*Szavazati arányok 2318/10.000 igen; 0/10.000 nem; 0/10.000 tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 2318/10.000*

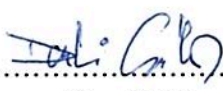
11. Egyebek

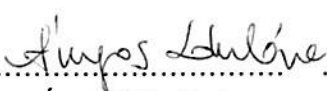
Ebben a pontban döntéshozatal nem született.

2018. május 14.

A kiadvány hitelül:


.....
Weisz Gábor Miklós
levezető elnök


.....
Dombi Gábor
jegyzőkönyv vezető


.....
Ányos Lászlóné
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Poór Krisztián
jegyzőkönyv hitelesítő