

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

a II. Budapest, Orbánhegyi út 15-17. Társasház rendkívüli közgyűléséről, kivonatos formában

A közgyűlés

Időpontja: 2018. december 18. 17:00 óra

Helye: 1126. Budapest, Orbánhegyi út 15-17.

Jelenlévők: a megjelent Tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő Tulajdonos által meghatalmazott személy nevét, a Jegyzőkönyvhöz mellékelt Jelenléti ív tartalmazza.

17 óra 00 perckor, dr. Weisz Gábor Miklós a Magyar Társasház Kft. részéről köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a Közgyűlésen megjelentek tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

A Közgyűlés határozatképes.

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

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

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviselet tulajdoni hányad: 80,6 %

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

1/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a 2018. december 18.-án tartandó Közgyűlés

levezető elnökének: dr. Weisz Gábor Miklós -t,

jegyzőkönyv vezetőjének: Dombi Gábor-t

jegyzőkönyv hitelesítőinek Czétényi Rita és Rezi Krisztina tulajdonosokat választja meg.

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

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

WGM határozati javaslatot tesz arra vonatkozóan, hogy a közgyűlés a Meghívóban szereplő sorrendben tárgyalja a napirendi pontokat, majd felolvassa azt a Tulajdonosok előtt.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviselet tulajdoni hányad: 80,6 %

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

2/2018.(XII.18.) KGy.határozat

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

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonos megválasztása
2. A közgyűlés napirendjének elfogadása
3. Társasházkezelői szerződés megvitatása
4. Előterjesztés a Tulajdoni hányadok tisztázása, pontos felmérése tárgyában
5. Előterjesztés a Társasház biztosításának újra- vagy átkötésére
6. Előterjesztés a maradék vízdíj elszámolásának tisztázása tárgyában
7. Előterjesztés a DK-i függőleges esőcsatorna cseréjére vonatkozó ajánlatról, valamint a DNY-i szakasz műszaki állapotának felülvizsgálatáról

8. Előterjesztés a földszinti folyosó felújításának folytatásáról
9. Előterjesztés a Társasház takarítói szerződésének újra- vagy átkötésére
10. Egyebek

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

3. Napirendi pont: Társasházkezelői szerződés megvitatása

WGM ismerteti a szerződés tartalmát, egyes részeit fel is olvasva. A Tulajdonosok a rendelkezési jogok összeghatárait beszélnek meg. Az elvégzendő munkálatok megrendelhetőségének összeghatárait alakítják ki, a zökkenőmentes működés figyelembe vétele mellett. A Szerződés további pontjai is megbeszélésre és értelmezésre kerülnek, majd szavazással zárul a napirendi pont megvitatása.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.
A jelenlévő Tulajdonosok általképviselt tulajdoni hányad: 80,6 %
A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

3/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy az ismertetett Társasházkezelői szerződést elfogadja, annak B.2 pontját úgy határozza meg, hogy az elvégzendő munkálatok megrendelését 50 ezer forint összeghatárig a Közös Képviselő, 50 ezer és 300 ezer forint összeghatár között a Közös Képviselő és a Számvizsgáló Bizottság közösen jogosult engedélyezni. A 300 ezer forint feletti munkálatok megrendelése, csak a Közgyűlés jóváhagyásával lehetségesek.

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

4. Napirendi pont: Előterjesztés a Tulajdoni hányadok tisztázása, pontos felmérése tárgyában

WGM ismerteti, hogy a Tulajdoni hányadokról az Alapító Okirat rendelkezik. A Társasház tekintetében ez a dokumentum egyszer, 2008-ban lett módosítva, akkor a garázsok elosztása indokolta azt. A Közgyűlés a Szervezeti- és Működési Szabályzatot is megbeszéli, az hasonlóképpen régebbi keltezésű irat. A dokumentumok naprakész újrajrása ügyvédi- és felmérési díjat is magával vonz. A Tulajdonosok szeretnék, ha friss dokumentumokkal működne a ház, ezért megfontolják az új dokumentumok előkészítését. A témakör zárásaként, szavazásra kerül sor.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.
A jelenlévő Tulajdonosok általképviselt tulajdoni hányad: 80,6 %
A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

4/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Közös Képviselő vizsgálja meg valamint indokolt-e a 2008 óta életbe lépett törvényi változások miatt az AO és az SZMSZ módosítása és kérjen be árajánlatot új Alapító Okirat és új SzMSz elkészítésére.

Szavazati arányok: 54,1 % igen; 26,5 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

5. Napirendi pont: Előterjesztés a Társasház biztosításának újra- vagy átkötésére

A Képviselő megvizsgáltatta a Társasház jelenleg érvényben lévő biztosítását. A Signál biztosítási kötvénye szerencsére nem tűnik rossz konstrukciónak, egyébként márciusig kötelezettség van a fenntartására. Ebben a kötvényben szerepel egy felelősségbiztosítási tétel is, mely a Képviselőre vonatkozik, nem pedig a Társasházra. Megállapítást nyer, hogy ez felesleges plusz tétel, nem a Társasház érdeke vagy feladata ezt megkötni, finanszírozni. Szavazás következik.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.
A jelenlévő Tulajdonosok általképviselt tulajdoni hányad: 80,6 %
A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.



5/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Signál Biztosítónál kötött társasházi szerződést fenntartja, a márciusi fordulónapon viszont az addig bekért új ajánlatok mérlegelése után esetlegesen más biztosítóhoz átköti. A képviselet felelősségbiztosítás tételét, a jelenlegi szerződésből az új Képviselet kivezetteti.

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

6. Napirendi pont: Előterjesztés a maradék vízdíj elszámolásának tisztázása tárgyában

. Az évek óta visszatérően jelentkező maradék vízdíj elosztásának metodikája a téma..

A Közgyűlés megbeszéli a témakört és egyhangú megállapítást nyer, hogy a leginkább korrekt vízdíj eloszthatóságot az jelentené, ha minden albetét vízfogyasztását saját hiteles vízórája mérné a Vízművekkel közvetlenül elszámolva. A jövőbeni cél, hogy minden lakásfel legyen szerelve hitelesített almérőkkel. A napirendi pont, szavazással zárul.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviseelt tulajdoni hányad: 80,6 %

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

6/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy 2018. december közepéig fotókkal igazolt vízóraállásokat kell leadniuk a Tulajdonosoknak, ezeket Czétényi György (lakó, hasznélvező) vállalja összegyűjteni és táblázatba foglalni. A Közgyűlés, a nem hiteles vízórás ingatlanok tekintetében 2019. március 1.-ig hitelesített vízóra felszerelését írja elő, ellenkező esetben emelt vízdíj kerül havonta kiszámlázásra, visszamenőleg 2019. január 1.-től kezdődően.

Szavazati arányok: 54,1 % igen; 26,5 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

7. Napirendi pont: Előterjesztés a DK-i függőleges esőcsatorna cseréjére vonatkozó ajánlatról, valamint a DNY-i szakasz műszaki állapotának felülvizgálatáról

A már elkezdett esőcsatorna felújítását tárgyalja a Közgyűlés. Megállapítást nyer, hogy nincsenek még befejezve a munkálatok (csöpög az ÉK-i és DNY-i oldalon is), ezek folytatása tavasszal, az időjárás függvényében folytatódhatnak. A kk felkéri a kivitelezőt, hogy garanciálisan végezze el a munkát. A csatornák többi része is felújításra szorul, ennek mértékéről egy előzetes felülvizsgálat hivatott döntést hozni. Részletes megbeszélés után, a Közgyűlés szavazással hoz döntést.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviseelt tulajdoni hányad: 80,6 %

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

7/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy az esőcsatorna további felújításairól 2019. februárjában döntenek, a már megkezdett munkálatok befejezésére pedig felkérlik az azt elkezdő szakembert.

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

8. Napirendi pont: Előterjesztés a földszinti folyosó felújításának folytatásáról

A felújítási munkálatok rövid megtárgyalása után, ebben a témakörben gyors döntés születik.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviseelt tulajdoni hányad: 80,6 %

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

8/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a földszinti folyosó felújításának folytatásáról, a következő Közgyűlésen tárgyalnak.

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

9. Napirendi pont: Előterjesztés a Társasház takarítói szerződésének újra- vagy átkötésére

A Tulajdonosok, a jelenlegi takarítás minőségével elégedettek. Annak felmondása nem szükséges, az újrakötésekor viszont, egyes részleteinek esetleges módosításai lehetnek. Ennek gyors átbeszélése után szavazásra kerül sor.

A Tulajdonosok az alábbi határozatot hozták.

A jelenlévő Tulajdonosok általképviseelt tulajdoni hányad: 80,6 %

A levezető elnök megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

9/2018.(XII.18.) KGy.határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a jelenlegi takarító szerződését újraköti. Felkéri a Képviselőt a szerződés elkészítésére. Az elkészült új szerződés tervezetét, a Képviselőt megküldi a Tulajdonosok részére véleményezésre.

Szavazati arányok: 80,6 % igen; 0 % nem; 0 % tartózkodás szavazat
A jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke: 80,6 %

10. Napirendi pont: Egyebek

Ebben a pontban döntéshozatal nem született.

A Közgyűlés megbeszélte, hogy korábbi döntésüknek megfelelően a ház Patrícia felé esedékes tartozását mihamarabb rendezi, kérték a KK-t, hogy számolja ki, mennyi pénzt lehet a ház számlájáról átutalni és mennyi célbefizetésre lesz szükség.

Pásztorék beázásának javítására is kell kérni újabb ajánlatokat, erre a következő közgyűlésen térünk vissza.

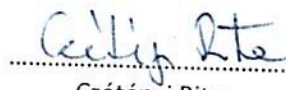
Minden napirendi pont megvitatásra került, így WGM a Közgyűlést 18.50 órakor bezárja.

Budapest, 2018. december 21.

A kiadvány hitelesül:


.....
dr. Weisz Gábor Miklós
levezető elnök


.....
Dombi Gábor
jegyzőkönyvvezető


.....
Czétényi Rita
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Rezi Krisztina
jegyzőkönyv hitelesítő