



Ügyvezető: Szőke Lászlóné
1076 Budapest, Thököly u. 12. 1/14
Telefon: (06 30) 906-2001
Tel./Fax: (06 1) 787-3256
E-mail: elo.ter.kft@gmail.com

TÁRSASHÁZ, 1076 Budapest, Verseny utca 6.

Közgyűlési jegyzőkönyv

Felvéve:

2016. 03. 30-án 17:30 órakor az ÉLŐ-TÉR Kft irodájába (1076 Budapest, Thököly út 12. 1/14.)

Részvételi arány jelenléti ív szerint:

Tulajdonosok:	4.231 / 10.000
Önkormányzat:	1.410 / 10.000
Összesen:	5.641 / 10.000

Tárgy: 1076 Budapest, Verseny utca 6. számú Társasház megismételt elszámoló közgyűlése

Szőke Lászlóné közös képviselő köszöntötte a tulajdonosokat és a közgyűlést megnyitotta. A jelenléti ív alapján megállapítást nyert, hogy a 17:00 órára összehívott közgyűlés nem volt határozatképes (4.979/10.000), ezért a 17:30 órakor kezdődő megismételt közgyűlés határozatképes, a tulajdoni hányad 5.641/10.000-ben van képviselve.

A megismételt elszámoló közgyűlés minden napirendi pontban határozatképes.

1. Napirendi pont:

Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása, határozat

A közös képviselő javaslatot tett a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető valamint a hitelesítők személyére.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

135/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal megválasztotta levezető elnöknek Szőke Lászlónét, jegyzőkönyvvezetőnek Nickné Ughy Rozália, hitelesítőkné Kovács Ibolya és Földi Márta tulajdonosokat.

2. Napirendi pont:

Napirendi pontok elfogadása, határozat

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

136/2016.03.30. határozat

- A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a kiküldött közgyűlési meghívóval összhangban álló napirendi pontokat:
1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása, határozat
 2. Napirendi pontok elfogadása, határozat
 3. Közös képviselő beszámolója: 2015. év költségvetésének elszámolása, rezsizsökkentés, beszámoló elfogadása, határozat
 4. 2016. évi költségvetési tervezet, célbefizetés, határozat
 5. III. emelet 43/a. és a II. emelet 31. sz. lakások közötti földem statikai szakvéleményei alapján a földem megerősítéséhez szükséges vállalkozó kiválasztása, határozat
 6. Társasház indulni kíván a 2016. évi a társasházak teherhordó szerkezetének és épületgépészeti rendszereinek rendeltetését gátló javító munkáinak társasház felújítási pályázatán földem megerősítés munkával, pályázati feltételek ismertetése, elfogadása, határozat
 7. Tűzvédelmi Szabályzat ismertetése
 8. Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

[Signature]
Levezető elnök

[Signature]
Jegyzőkönyv hitelesítője

[Signature]
Jegyzőkönyvvezető

[Signature]
Jegyzőkönyv hitelesítője

3. napirendi pont:

Közös képviselő beszámolója: 2015. év költségvetésének elszámolása, rezsidíj csökkentés, beszámoló elfogadása, határozat

Szöke Lászlóné közös képviselő megtartotta a 2015. évi beszámolóját, melyben tételesen ismertette a társasház bevételeit és kiadásait. A tulajdonosok kézhez kapták a saját tulajdonukra valamint a társasház 2015. évre vonatkozó költségvetési elszámolását.

A társasházi költségvetés záró egyenlege 2015. 12. 31-én Üzemeltetési számlán 412.942 Ft, OTP LTP megtakarítási számlán 2.052.241 Ft, míg a házipénztárban 20.093 Ft volt. 2015. 12. 31-i záró banki kivonatok szerint a tulajdonosi hátralék összege tovább növekedett, mely 2.760.170 Ft-ot tett ki. 2015. évben a vízával nem rendelkező tulajdonosok részére a különbözetként jelentkező 46.839 Ft összegű víz- és csatornahasználati díj megtérítéséről (túlhasználatról) a közgyűlésnek kell határoznia.

Több fizetési meghagyás került beadásra, illetve van már jogerős és végrehajtható fizetési meghagyás, ami a befizetett végrehajtási díj megfizetése után, remélhetően rövid időn belül megtérül. A tartozók névszerinti ismertetése is megtörtént.

A társasházközösségnek sem kifizetetlen számlája, sem közüzemi tartozása nincs.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

137/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúan úgy döntött, hogy a 2015. évben a vízával nem rendelkező tulajdonosok részére a különbözetként jelentkező 46.839 Ft összegű víz- és csatornahasználati díj megtérítésétől eltekint.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

138/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy a Társasház 2015. évi rezsidíj csökkentésből eredő 91.932 Ft megtakarítást a Társasház üzemeltetésére kívánják felhasználni.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

139/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadta a 2015. év elszámolását, a közös képviselő beszámolóját és ezzel a közös képviselő 2015. évi ügykezelői tevékenységét jóváhagyta, elfogadta.

4. napirendi pont:

A 2016. évi költségvetési tervezet, határozat

A tulajdonosok a 2016. évi költségvetési tervezetet a közgyűlési meghívó mellékleteként kézhez kapták. A közös képviselő tételesen ismertette a 2016. évi költségvetési tervezet főbb számait.

A tervezetből látható, hogy ebben az évben a tető felújítás folytatását terveztük be, ill. a III. emelet 43/a. és a II. emelet 31. sz. lakások közötti földem megerősítését. Ez utóbbival a VII. Önkormányzat 2016. évre kiírt pályázatán indulnánk. A pályázathoz szükséges önrészre célbefizetést terveztünk.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

140/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy a közös költség mértéke 2016. 04. 01-től 250 Ft/m²/hó.

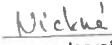
A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

141/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy a víz- és csatornahasználat díj előleg 2016. 01. 01-től a 140 Ft/m²/hó, mely a közös költségben felül fizetendő.


Levezető elnök


Jegyzőkönyv hitelesítője


Jegyzőkönyvvezető


Jegyzőkönyv hitelesítője

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

142/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy a közös képviselő díjazását 2016. 04. 01-től bruttó 92.610 Ft/hó összegben határozzák meg.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

143/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy a takarító díjazását 2016. 04. 01-től bruttó 47.000 Ft/hó összegben határozzák meg.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

144/2016.03.30. határozat

A közgyűlés a 2016. évi költségvetési tervezetet egyhangúlag elfogadta.

5. napirendi pont:

III. emelet 43/a. és a II. emelet 31. sz. lakások közötti földem statikai szakvéleményei alapján a földem megerősítéshez szükséges vállalkozó kiválasztása, határozat

Szőke Lászlóné közös képviselő tájékoztatta a közgyűlést, hogy a III. 43/a. és a II. 31. lakások között történt csőtörés alkalmával derült fény arra, hogy a két lakás közötti földem szétázott – már nem az első alkalom volt -, tönkrement. A III. 43/a. lakás eladása kapcsán a leendő vevő statikai szakvéleményt kért a II. 31. feletti földem gerendáinak beázás, csőtörés miatti károsodásának felmérésére.

A statikai szakvélemény megállapította, hogy:

"A lakás ezen részén a gerendák 5-5,5m-t hidalnak át. A gerendák alatt több helyen is vékony 6cm körüli válszfalakat építettek az egyes helyiségek közötti térelhatárolás miatt. A földemen a károsodás következtében túlzott méretű lehajlás repedés, vagy a gerendák nem elégséges együttdolgozása miatti vakolatpergés nem volt tapasztalható. A fagerenda további gombás károsítása miatt minél előbb az ellen intézkedéseket meg kell tenni. Ajánlott a gerendát faanyagvizsgáló szakemberrel megvizsgáltatni, hogy meg lehessen állapítani, hogy milyen mélyen hatolt be a gerendába a gombás fertőzés. A fent említett kivágott gerendák már nem vesznek részt a teherbíráásban, a szomszédos gerendák károsodása miatt a meglévő fagerendák is csak csökkentett teherbírással lehet figyelembe venni. A tűzfal statikailag labilis, repedések találhatók a 4. emeleten. Ezért a szerkezet megerősítését mielőbb el kell kezdeni. Szükséges faanyagvédelmi szakvélemény is."

A faanyagvédelmi szakvélemény szerint:

"A feltárásban észlelt konkrét károsodás, az innen eredő víz a helyiség alatti földem bármely része felé elszívása eredményeként létrejövő gombakáros, a padlóösszefolyó környezetében lévő lefolyócső esetleges hasonló hibája, nem utolsósorban az eredetileg meglévő falkút környezetében a sok évtizeden keresztül okkal feltételezhetően szétfröcsögő víz földembe jutása miatt valószínűsíthetően már bekövetkezett károsodások meglétének elbírálhatósága céljából a mintegy 6 m2 alapterületű fürdőszoba teljes területéről a burkolatot, aljzatbetont, feltöltést a gerendák teljes hosszban történő vizsgálhatósága érdekében el kell távolítani. Ennek megkezdése előtt, tekintettel a földem állékonyságának bizonytalan voltára azt összefüggően pallóterítéssel, trapézlemezzel vagy statikus tervező által meghatározott más módon – az esetleges leszakadást megelőzendő – alá kell támasztani. Amennyiben több földemgerendán nagyobb kiterjedésű és mélységű károsodás van, azokat az esetlegesen ép állapotúakkal együtt el kell bontani és a földemet szilárd tartókra cserélni. A javaslatban leírtak maradéktalan végrehajtása esetén a tárgyi fürdőszoba alatti földem megfelelő állapota hosszú évtizedekre megoldottnak tekinthető."

Ezek ismeretében kértünk III. emelet 43/A. sz. lakás fürdőszobája alatti fa földem megerősítési a fürdőszoba helyreállítási munkáiról, valamint a II. em. 31. sz. lakás WC helyiségének helyreállításáról, álmennyezet készítéséről


Levezető elnök


Jegyzőkönyv hitelesítője


Jegyzőkönyvvezető


Jegyzőkönyv hitelesítője

tartószervezeti tervező által készített feladatkiírást, mely árazatlan költségvetést tartalmazott. 3 ajánlatot kaptunk, melyek a következők:

1. T.G. Kft. 2.922.575,- Ft,
2. LG-Homlokzat Kft. 3.364.917,- Ft,
3. Pala Bau Bt. 3.960.000,- Ft.

Mindhárom vállalkozó már több munka kapcsán is kapcsolatban van a képvisellel, megbízhatóak.

A kiválasztásnál célszerű figyelembe venni a VII. Önkormányzat pályázatát. A Társasház önrésze a kivitelezési költség 30 %-a, a fennmaradó összeget adja az Önkormányzat pályázat formájában 60 % visszatérítendő és 40 % vissza nem térítendő támogatásként.

S.sz.	Vállalkozás	Árjajlat összege	TH 30% Önrész	Önk. Tám. (70 %)	Önkormányzati támogatás (70 %)	
					Vissza térítendő (60 %)	Vissza NEM térítendő (40 %)
1.	T.G. Kft.	2 922 575 Ft	876 773 Ft	2 045 802 Ft	1 227 481 Ft	818 321 Ft
2.	LG-Homlokzat Kft.	3 364 917 Ft	1 009 475 Ft	2 355 442 Ft	1 413 265 Ft	942 177 Ft
3.	Pala Bau Bt.	3 960 000 Ft	1 188 000 Ft	2 772 000 Ft	1 663 200 Ft	1 108 800 Ft

A tulajdoni hányad 5,641 / 10,000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

145/2016.03.30. határozat

A közgyűlés 5.208/10.000 igen, 433/10.000 tartózkodás (Fűrész Zsuzsanna 256/10.000, Foldi Mária 177/10.000) és 0/10.000 nem szavazattal úgy határozott, hogy a III. emelet 43/a. és a II. emelet 31. sz. lakások közötti földem megerősítési munkáira az LG-Homlokzat Kft. (1044 Budapest, Váci út 40.) 3.364.917 Ft összegű ajánlatát fogadja el és egyben felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Vállalkozási Szerződést kösse meg.

- 6. napirendi pont:** Társasház indulni kíván a 2016. évi a társasházak teherhordó szerkezeteknek és épületgépészeti rendszereinek rendeltetését gátló javító munkáinak társasház felújítási pályázatán földem megerősítés munkával, pályázati feltételek ismertetése, elfogadása, határozat

A tulajdoni hányad 5,641 / 10,000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

146/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy:

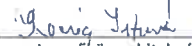
A Budapest VII. kerület Verseny utca 6. szám alatti Társasház (továbbiakban társasház) úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 118/2016.(02.15.) számú határozatával elfogadott, 2016. évi a társasházak teherhordó szerkezeteknek és épületgépészeti rendszereinek rendeltetését gátló javító munkáinak társasház felújítási pályázatán (továbbiakban pályázat), a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtandó pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a felújítási munka megnevezése: A III. emelet 43/A. és a II. emelet 31. sz. LAKÁSOK KÖZÖTTI FÖDÉM MEGERŐSÍTÉSI MUNKA
- az elfogadott árjajlat költségvetési főösszege (ÁFA-val növelt összeg): 3.364.917 Ft, azaz Hárommillióháromszázhatvannégyezer-kilencszáztizenhét forint
- a kért támogatás számszerű összege (ami legfeljebb az árjajlat 70% lehet): 2.355.442 Ft, azaz Kettőmillióháromszázötvenötezer-négyszáznegyvenkettő forint.


Levezető elnök


Jegyzőkönyv hitelesítője


Jegyzőkönyvvezető


Jegyzőkönyv hitelesítője

A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti. A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali inkasszót (felhatalmazó levél) engedélyez az Önkormányzat részére. A társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a kivitelezés megvalósítása esetén a műszaki ellenőri tevékenységre megbízást adjon az Építési Műszaki Ellenőri Névjegyzékben szereplő műszaki ellenőr részére.

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

147/2016.03.30. határozat

A közgyűlés 3.798/10.000 igen, 1.843/10.000 tartózkodás (VII. Önkormányzat 1.410/10.000 (Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsági határozat szükséges), Fűrész Zsuzsanna 256/10.000, Földi Márta 177/10.000) és 0/10.000 nem szavazattal úgy határozott, hogy a földem megerősítési munkához szükséges önrész: 1.009.475 Ft előteremtésére egyszeri, egy összegű 483 Ft/m² célbefizetést ír elő, melynek határideje 2016. április 15.

7. Napirendi pont: Tűzvédelmi Szabályzat ismertetése

Szöke Lászlóné közös képviselő tájékoztatta a közgyűlést, hogy a Tulajdonosok a közgyűlési meghívó mellékletként megkapták a törvényi változásokkal aktualizált Tűzvédelmi Szabályzatot.

Ezt követően ismertetésre került a Tűzvédelmi Szabályzat.

Felhívta a tulajdonosok figyelmét, hogy a menekülési útvonalat eltorlaszolni tilos, oda lomokat kirakni tilos!

A tulajdoni hányad 5.641 / 10.000-ben képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

148/2016.03.30. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy ha a Katasztrófavédelem a társasházban ellenőrzést tart és büntetést szab ki, akkor a büntetést megfizetni annak a tulajdonosnak kell, aki kipakolt.

8. napirendi pont: Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

- a számvizsgáló bizottság létszáma időközben lecsökkent, kiegészítését a következő közgyűlésen tárgyaljuk.
- felhívjuk azon tulajdonosok figyelmét, akiknél a vízóra hitelessége lejárt, vagy az idén fog lejárni, hogy cseréltessék le a vízórákat legkésőbb december 31-ig.
- az állattartó tulajdonosok, lakók tartsák be a helyi rendeleteket, ill. ne zavarják a többi lakó nyugalmát.

Továbbiakban újabb kérdés és kérdés nem érkezett, így a közös képviselő a közgyűlést bezárta.

Szöke Lászlóné levezető elnök nyilatkozik, hogy a határozathozatal az alapító okiratnak és a társasházi törvénynek megfelelően történt.

A levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a társasházi törvény értelmében a közgyűlési jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez – és arról a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlési jegyzőkönyv lezárva 19 óra 05 perc.

Budapest, 2016. 03. 30.



Levezető elnök


Jegyzőkönyv hitelesítője



Jegyzőkönyvvezető


Jegyzőkönyv hitelesítője

