

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2016. augusztus 29.-én a Bp.VII., Thököly út 6. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlöi a megjelent tulajdonostársakat, az Önkormányzat képviselőjét, Domán Editet. Megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen 18.30 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4617/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor, változatlan napirenddel, 18.45 órakor.

A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4617/10000 tulajdoni hányaddal vannak jelen a csatolt jelenléti ív alapján, majd a közös képviselő megnyitja a közgyűlést.

Tárgy: Bp.VII., Thököly út 6. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ II.18.sz. lakás feletti tetőszakas /50 m2/ felújításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 3./ Főként FO/ALT/6936-1/4016.sz. figyelmeztetőjének ismertetése, további lépések, valamint a pénzügyi fedezet biztosításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 4./ Egyéb

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2016./08.29./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné
Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné
Hitelesítő: Holló Péter
Haga Richárd

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a II.18.sz. lakás feletti, 50 m2 tetőszakas olyan állapotban van, hogy javítani nem lehet, a lakás folyamatosan beázik. Fenti területen szükségessé vált a tetőléc cseréje, új cserépfedés készítése, új fal- és kéményszegély bádogozás készí-

tése /13 fm/, új hajlatbádóg készítése /7 fm/ horganyzott acéllemezéből, lemez kifedés cseréje, tetőkibúvó cseréje, kéményseprő járdabakokhoz új horganyzott acéllemez alátétpapucsok készítése. Fenti munkák költsége a járulékos munkákkal együtt a legkedvezőbb ajánlat : bruttó 969.018,-Ft.

A üzemeltetési számláján 1.085.000,-Ft, megtakarítási számláján: 177.000,-Ft áll rendelkezésre.

Ezt követően kéri a tulajdonosok észrevételeit.

Tisza István elmondja, lakása fölötti tetőrészen hasonló a helyzet, hosszú idő óta beázik a lakása. Az előző közgyűlésen már jelezte, hogy a biztosító nem hajlandó kifizetni a javítási költséget, mert a szerződésben nem szerepel a tetőbeázási kár. Javasolta azt is, hogy a bérleti szerződés felmondását követően, a reklámszerkezet el kell bontani, mert ez folyamatos beázási forrás, vagy megfelelő módon kell szigetelni. A bérlet meg lehet kérdezni, hajlandó-e felújítani az érintett szakaszt a bérleti díj fejében. Régen többször előfordult az is, hogy nyitva hagyták a kibúvót, és átlátszott a földem.

A levezető elnök a tulajdonosok kérdésére elmondja, a foglalási időszakban 36.000,-, +forrásadó/év a bérleti díj, 30 nap a felmondási idő a foglalási időszakban. Nem talált olyan vállalkozót, aki a vasanyag fejében elbontaná a szerkezetet, ilyen monstrum elbontása szakértelmet igényel. A biztosítási szerződés kérdésében lépni fog, amennyiben biztosított kell váltani – forduló nappal lehetséges – rendkívüli közgyűlést hív majd össze. Valkainé Tiborfai Judit kérdésére elmondja, jelenleg nincs pályázati lehetőség, a márciusi közgyűlésen szó volt a pályázati részvétel lehetőségéről, de hiányzott a szükséges 50 %-os önrész.

Mivel a tulajdonosok részéről egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, hogy határozathozatal előtt a tulajdonosok 4617/10000 th van jelen:

2./2016./08.29./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a II.18. sz. feletti tetőjavítási munkák szükségességét, 969.018,-Ft összegben, felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére.

3.Napirendi Pont:

A Főképtűsz az éves ellenőrzés után megküldte a képviselő részére az észlelt szabálytalanságok listáját, melyek a kéményjáratok tömörtelenségét jelzik a figyelmeztetőben szereplő lakások esetén.

A kéményjáratok bélelése a Szervezeti és Működési Szabályzat alapján társasházak terhelő költség.

Kéményjáratot kell bélelni:

I.10. fürdő, 2 szoba héra /3 járat/

I.11. fürdő, 2 szoba héra /3 járat/

II.20. szoba héra /1 járat/

II.21. fürdő, 3 szoba héra /4 járat/

I.13.fürdő, szoba héra /2 járat/

Összesen 13 járat béleléséről van szó, melynek költsége nem áll rendelkezésre. Mindenképpen meg kell kezdeni az anyagi fedezet megteremtését, mert a katasztrófavédelemtől kötelezés várható.

Kb. összességében 102 fm bélelést kell elvégezni, 25.000,-Ft/fm nagyságrendet jelent, megközelítőleg 2.550.000,-Ft.-ot. Így 1.505,-Ft/m² célbefizetés válik szükségessé.

A tulajdonosok kérdésére elmondja, költségvetés nem áll rendelkezésre, menetközben felmérésre kerülne a várható kiadás, de miután a tetőfelújítást követően lenullázódik a ház számlája, mindenképpen megtakarítást kell képezni. Nem tudni mikorra várható a kötelező határozat, akár lehet 1 hónap vagy félév, mire megkapja a ház a konkrét költségvetés birtokában össze tudja hívni a közgyűlést. Pályázni, vagy hitelt felvenni ilyen munkára nem lehet.

A tulajdonosok közül többen felháborodásukat jelzik, hogy ők saját költségükön bélelték a kéményt, miért járuljanak hozzá a másik lakás költségéhez.

A levezető elnök elmondja, a kémény osztatlan közös tulajdonban van, s miután az SZMSZ-ben nincs külön kitétel a költségviselésről, így társasházat terhelő költség. Cirkófűtés létesítésénél, miután fűtőkorszerűsítésről van szó, az mindig lakót terhelő költség. Ha valakinél például villanyfűtés van, őt ugyanúgy terheli a közösből ráeső rész. Többen jelzik, nem tudnak ennyit egy összegben vállalni, módosítani kell az SZMSZ-t. Tisza István igazságtalannak tartaná, hogy baj esetén kerülne módosításra a sok évvel ezelőtt elfogadott SZMSZ. Ő is perelhetné a házat mert folyamatosan ázik. Ez ugyanúgy közös probléma, mint a gázvezeték felújítása vagy tetőfelújítás, vízvezeték felújítása, közösen kell megoldani.

Valkainé Tiborfa Judit kérdésére a levezető elnök elmondja, a márciusi közgyűlésen szó volt OTP LTP megtakarítási szerződés megkötésnek lehetőségéről, akkor a tulajdonosok ezt elvetették, helyette + 15,-/m² tartalékképzést fogadtak el, amely minden hónapban átvezetésre kerül a megtakarítási számlára. Javasolja, a célbefizetési határidő jövő május 31. legyen, amennyiben előbb kapnak kötelezést, rendkívüli közgyűlést fog összehívni.

Miután a tulajdonosok részéről kérdés nem merül fel, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, illetve határozathozatal előtt megállapítja, hogy a tulajdonosok 4617/10000 th van jelen:

3./2016./08.29./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3786/10000 th igen, 831/10000 th tartózkodás, 0/10000 th nem szavazat mel-lett elfogadja a közös képviselő tájékoztatását, s úgy dönt, a kéménybélelési munkák pénzügyi fedezetének biztosításához 1.505,-Ft/m² célbefizetést szavaz meg, legkésőbb 2017. május 31.-i teljesítési határidővel.

$$141 \text{ m}^2 \times 1505 \text{ Ft} = 212.205 \text{ Ft}$$

4. Napirendi Pont:
Egyéb

LPKB előterjesztés

A tulajdonosok felháborodásukat fejezik ki a hostel működése miatt, átjáró lett a ház, a tulajdonosoktól nem kértek hozzájárulást. Kifogásolják, hogy a hostelnél nem működik recepció, a vendégek nem kapnak kellő tájékoztatást, hol vehetik át a kulcsot, a lakókhoz csöngetnek be, napszaktól függetlenül. A tulajdonosnak az irodát, a kulcs átvételének helyét kell hirdetnie, nem a házat. Elfogadhatatlan továbbá, hogy ugyanazt a Ft/m² nagyságrendű közös költséget fizeti, mint a többi tulajdonos. A levezető elnök elmondja, hostel működéséhez nem kell a tulajdonosok hozzájárulását megkérni, mint ahogy nem lakás célú helyiségek esetében a funkcióváltáshoz sem kell hozzájárulni. Differenciált közös költséget SZMSZ módosításával lehet eszközölni.

A pékség működésével kapcsolatosan kifogásolják a lakók, hogy a papírgyűjtő kukát folyamatosan telepakolják göngyöleggel, a lakók nem tudnak belepakolni. Korábban probléma volt az is, hogy kiültek este az ajtó elé, cigarettáztak, hangosan hallgattak zenét, ez már ritkábban fordul elő. A kapu folyamatosan nyitva marad, hordják az árut.

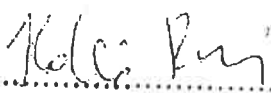
A levezető elnök javasolja, külön szerződjön a pékség a Közterület-fenntartó Kft-vel saját edényre, ennek megtörténte esetén csökkenteni tudja a közös költségüket, illetve rendel plusz papírgyűjtő edényt.

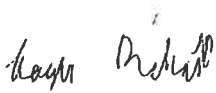
Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelenetek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jegyzőkönyvvezető


.....
Hitelesítő


.....
Hitelesítő

ERIN CENTER BT.

Jelenléti ív

16.08.29

Bp. VII. Nefelejcs u.18. I.7.
Tel:322-6065

227 THÖKÖLY UT 6.

Lap: 1

Lakás	Tulajdonos /lakó neve	Tulajdoni hányad	Aláírás
00/00/01/010	Pakó Zoltán és neje	489/10000	<i>Pakó Zoltán</i>
00/00/01/011	Sabani Hevzi, S. Urim, S. Memet	560/10000	
00/00/01/012	Dávid András Lajos	584/10000	
00/00/01/013	Haga Richárd	189/10000	<i>Haga Richárd</i>
00/00/01/015	Inter Color Kft	590/10000	
00/00/02/016	Gergely István	495/10000	<i>Gergely István</i>
00/00/02/017	Valkainé Tiborjai Judit	566/10000	<i>Valkainé Tiborjai Judit</i>
00/00/02/018	Major Ágnes Zsuzsanna	513/10000	<i>Major Ágnes Zsuzsanna</i>
00/00/02/020	Engel Elemér	189/10000	
00/00/02/021	Tisza István és Piroska	590/10000	<i>Tisza István és Piroska</i>
00/00/0P/001	IKERTEX TEXTILÁRUHÁZ	649/10000	<i>IKERTEX</i>
00/00/FS/007	IKERTEX TEXTILÁRUHÁZ	295/10000	<i>IKERTEX</i>
00/00/Fü/001	ORIENT-Ingatlan Kft	3431/10000	
00/00/Fü/002	Morvai Tamás	29/10000	
3 db lakás	Önkormányzat	831/10000	<i>Önkormányzat</i>

Σ 4.614 /10000 ✓