



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, 1071 Budapest, Dembinszky u. 33.

Közgyűlési jegyzőkönyv

Felvéve: 2016. 05. 10-én 17:30 órakor a Társasház 1/5. lakásában

Vendégünk: Nagy Andrea Önkormányzati képviselő kolléganője, Tóth Viktória

Részvételi arány:

Tulajdonosok: 3.922 /10.000

Önkormányzat: 0 /10.000

Összesen: 3.922 /10.000

Tárgy: A 1071 Budapest, Dembinszky u. 33. számú Társasház megismételt, elszámoló közgyűlése.

Szőke Lászlóné közös képviselő köszöntötte a megjelenteket és a közgyűlést megnyitotta.

A jelenléti ív alapján megállapítást nyert, hogy a 17:00 órára meghirdetett közgyűlésen a tulajdoni hányad 2.970/10.000-ben volt képviselve, ezért a 17:30 órára meghirdetett megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül 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 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

1./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúlag megválasztotta levezető elnöknek Szőke Lászlónét, jegyzőkönyvvezetőnek Nickné Ughy Rozáliát, valamint hitelesítőkné Nagy Tamást és Dukay Barnabásné.

2. napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása, határozat

Szőke Lászlóné tájékoztatja a közgyűlést, hogy a közgyűlést szabályszerűen hirdették meg, a meghívót, annak napirendi pontjait a törvényben előírt módon terjesztették elő, ismerteti a mai közgyűlés napirendi pontjait, és kéri a közgyűlést, hozzon határozatot annak elfogadásáról, illetve döntsenek arról, milyen sorrendben kívánják tárgyalni a napirendeket.

Jegyzőkönyv hitelesítője

Jegyzőkönyv hitelesítője

2./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal elfogadta a kiküldött meghívóval összhangban álló napirendi pontokat a következő sorrendben történő tárgyalását:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása, határozat
2. Napirendi pontok elfogadása, határozat
3. A számvizsgáló bizottság beszámolója, elfogadása, határozat
4. A közös képviselő beszámolója, a 2015. évi költségvetés elszámolás, elfogadása, határozat
5. Közös tulajdonban lévő terek hasznosítása (kerékpártároló kialakítása), határozat
6. Tető felújításának megtárgyalása, határozat
7. A társasház a 2015. évben kiírt önkormányzati pályázaton megnyert támogatás meghosszabbításának kérelme, határozat
8. 2016. évi költségvetés tervezet ismertetése, megtárgyalása, határozat
9. OTPdirekt Electra Terminál megváltoztatása, határozat
10. Tűzvédelmi szabályzat ismertetése
11. Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

3. napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság beszámolója, felmentvény, határozat

Nagy Tamás a Számvizsgáló Bizottság (SZB) nevében megtartotta beszámolóját. Tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy az iratanyagot áttekintették, kérdéseiket jelezték, észrevételeiket megbeszéltek a közös képviselővel. A karbantartást végző szakemberek munkavégzésével kapcsolatos ismételt kérdés, hogy minden munka esetben a munka elvégzést igazolja a lakó ahol elkészült a munka, hogy az, aki szemrevételezte a befejezett munkát. A számlákra kerüljön fel a munkavégzés helye is pl. 3. em. 4. A magas tartozás miatt az SZB kéri a közös képviselőt, hogy 3 havonta tájékoztassa őket e-mail-ben a fennálló tartozásokról, és a tartozások beszedésére tett intézkedésekről. A számvizsgáló bizottság anyaga jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képezi.

A Számvizsgáló Bizottság elfogadásra javasolja a 2015. évi elszámolást.

3./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadta a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját.

4. napirendi pont: Közös képviselő beszámolója, 2015. év költségvetési elszámolása, felmentvény, határozat

Szőke Lászlóné közös képviselő megtartotta a 2015. évi beszámolóját, melyben tételesen ismertette a társasház bevételeit és kiadásait. A tulajdonosok kézhez kapták a saját és tulajdonostársaik tulajdonára vonatkozó egyéni összesített, valamint a társasház 2015. évre vonatkozó költségvetési elszámolását. A társasházi költségvetés záró egyenlege 2015. 12. 31-én Üzemeltetési számlán 1.851.068 Ft, a házipénztárban 44.473 Ft, Lekötött betétben 4.126.233 Ft, FUNDAMENTA LTP megtakarítási számlán 329.300 Ft volt.

Több tartozót is felszólítottunk, a bruttó tartozás 760.617,- Ft volt nyilvántartásunk szerint.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

4./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadta a közös képviselő beszámolóját, a közös képviselő 2015. évi ügykezelői tevékenységét jóváhagyta, a 2015. évi beszámolót elfogadta.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

5./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadta, hogy a rezsidíj csökkentésből eredő megtakarítást az üzemeltetésre kívánják felhasználni.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

6./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadta, hogy a 2015. évben a víz- és csatornahasználati díj túlfizetéseként jelentkező 98.421 Ft különbözetet a vízóra nélküli tulajdonosoknak nem írja jóvá a közös költségben.

5. napirendi pont: Közös tulajdonban lévő terek hasznosítása (kerékpártároló kialakítása), határozat

Nagy Tamás a mostani kerékpártároló a mosókonyhában van és már lejárt az „ingyenessége”. A társasházban több tulajdonosnak is van kerékpárja, ami nem fér be a mosókonyhába. A postaládák helyén kialakítható zárt kerékpártároló, ami beleilleszkedik a környezetbe. A postaládák a kapualjba kerülhetnének át, a 4-5 db rossz postaláda cseréjével. Mindezt elsősorban az OTP Bank által kiírt pályázaton nyert támogatásból lehetne megoldani. A pályázat elkészítését Nagy Tamás vállalja a Társasház nevében és erről előzetesen tájékozná a lakókat. Amennyiben nem nyerne a társasház a pályázaton, úgy azok a tulajdonosok, akik a tároló kialakításban érdekeltek, a korábbival megegyező konstrukcióban – saját erőből, a kialakítás előtt a társasház többségének hozzájárulásával, bizonyos ideig ingyenes, majd bérleti díj fizetése ellenében történő használati joggal – építhetnének tárolót a lépcsőfordulóban.

Radányi Viktória a tároló megépítését nem támogatja, mert az veszélyezteti a lépcsőfordulóban elhelyezhető lift elkészítését.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

7./2016.05.10. határozat

A tulajdonosok 3.612/10.000 igen, 310/10.000 nem, 0 tartózkodás szavazattal úgy határoztak, hogy felhatalmazzák Nagy Tamás tulajdonos, hogy az OTP pályázati felhívására a lakók előzetes tájékoztatása mellett adjon be pályázatokat, közöttük a közös terület hasznosítására, bicikli és babakocsi tároló kialakítására. A tulajdonosok egyúttal úgy határoztak, hogy amennyiben a társasház a szükséges forrás rendelkezésre állása esetén a lift megépítéséről dönt, abban az esetben a lépcsőfordulóban létrehozott tároló elbontásra kerül. Amennyiben a tároló megépítését egyes tulajdonosok saját tőkéből finanszírozták, őket a társasház a befektetett pénz időarányosan csökkentett összegével kártalanítja őket a tároló elbontása miatt.

Nem szavazat: Radányi Viktória (310/10.000)



6. napirendi pont: Tető felújításának megtárgyalása, határozat

Szőke Lászlóné közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a tető felújításra több vállalkozó is adott ajánlatot. A tető teljes felújítására az LG-Homlokzat Kft 15,8 millió forintos, Kállai Attila 12,8 millió forintos, míg a ROL-MAL kft 10,6 millió forintos ajánlatot adott. Ezen ajánlatok közül választotta a társasház közössége Kállai Attila ajánlatát. A társasháznak a teljes tető felújítására nincs, nem volt meg az anyagi fedezete, ezért a részleges felújítás mellett döntött. A pályázatra részleges felújítást, a Murányi utcai szakasz felújítását adtuk be 5 millió forintos ajánlattal.

Nagy Tamás javasolom, hogy a tető felújítására 30 napon belül kérjünk be új ajánlatokat és június közepén tartsunk egy rendkívüli közgyűlést, melyen dönthetünk a felújításról, a vállalkozó kiválasztásáról.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

8./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy felkéri a közös képviselőt a tető felújításával kapcsolatosan min. 3 árajánlat bekérésére és a 2016. június közepén tartandó közgyűlés összehívására, melynek napirendje a tető felújítása.

7. napirendi pont: A társasház a 2015. évben kiírt önkormányzati pályázaton megnyert támogatás meghosszabbításának kérelme, határozat

Szőke Lászlóné tájékoztatja a közgyűlést, hogy a VII. Erzsébetváros Önkormányzata által 2015. évben kiírt pályázatán a Társasház a tető részleges felújításával 650.000 Ft támogatást nyert. A tető felújítását még nem kezdte meg és nem tudja egyelőre megkezdeni a társasház, így kérheti egyszeri alkalommal a támogatás idejének meghosszabbítását.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

9./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy határozott, hogy a társasház kéri az önkormányzati támogatás meghosszabbítását.

8. napirendi pont: 2016. évi költségvetési tervezet ismertetése, megtárgyalása, határozat

A tulajdonosok a 2016. évi költségvetési tervezetet a közgyűlési meghívó mellékleteként kézhez kapták, és a vízdíj elszámolást.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

10./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazat mellett úgy döntött, hogy a közös költség mértékén nem kívánnak változtatni, így az továbbra is 190 Ft/m²/hó.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

11./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, felújítási összeg mértéke 2016. 06. 01-től 36 Ft/m²/hó.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

12./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy a vízőranélküli tulajdonokra a víz-csatornadíj előlegen nem kívánnak változtatni, az továbbra is 80 Ft/m²/hó.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

13./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy döntött, hogy a takarító díja 2016.06.01-től bruttó 32.000 Ft/hó összegben kerüljön meghatározásra és kifizetésre.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

14./2016.05.10. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy döntött, hogy a közös képviselet díjának 55.676 Ft-ra történő emelését 2016. 06. 01-től elfogadja. A jelenlegi 53.025 Ft és a megemelt 55.676 Ft közötti különbözetnek egy összegű, a következő év számvizsgálatát követő kifizetésének feltétele azon társasházi határozatok betartása és betartatása, melyek a közös képviselő felelősségi körébe tartoznak.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

15./2016.05.10. határozat

A közgyűlés a 2016. évi költségvetési tervezetet egyhangúlag elfogadta.

9. napirendi pont: OTPdirekt Electra Terminál megváltoztatása, határozat

Szőke Lászlóné közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a társasház elektronikus bankszámláit kezelő rendszer használatához közgyűlési határozat szükséges. A banki rendelkezések nem változnak.

A tulajdoni hányad 3.922/10.000-ben képviselt, a megismételt, elszámoló közgyűlés határozatképes.

16./2016.05.10. határozat

A 1071 Budapest, Dembinszky u. 33. sz. Társasház, 33 331 helyrajzi számon az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett társasház közgyűlése egyhangúan úgy határoz, hogy a 11707024-20338015, 11707024-20461218 pénzforgalmi jelzőszámú bankszámláihoz az ÉLŐ-TÉR Kft. [Képviseli: Szőke Lászlóné (lakcíme: 1076 Budapest, Thököly út 12. 1/14., anyja neve: Murányi Róza, születési helye: Mezőtúr, születési ideje: 1956.06.02.), székhelye: 1076 Budapest, Thököly út 12. 1/14., cégjegyzékszáma: Cg.01-09-943278] közös képviselője igényelheti az OTPdirect Electra Terminál bankszámla szolgáltatást a közös képviselő Electra szolgáltatása útján.

10. napirendi pont: Tűzvédelmi Szabályzat ismertetése

Szőke Lászlóné közös képviselő tájékoztatta a közgyűlést, hogy a Tulajdonosok megkapták a törvényi változásokkal aktualizált Tűzvédelmi Szabályzatot.

Ezt követően ismertetésre került a Tűzvédelmi Szabályzat a tulajdonosok az abban foglaltakat tudomásul vették és magukra nézve kötelezőnek tekintik.



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

Megtárgyalt témák

- A főlépcsőházba korlát felszerelése
- A külső homlokzatának rendbehozatalának lehetőségei az "Orosz üzlet" felújításával szinkronban, az első emelet szintjéig
- A tetőtér be- ill. ráépítésének, értékesítésének lehetőségei
- Lomtalanításkor a pincében és padláson található összes tárgy, anyag, szemét kidobásra kerül, melyről a tulajdonos ellenkező értelemben nem nyilatkozik írásban legkésőbb a lomtalanítást megelőző harmadik napon. Erre a lakók figyelmét fali hirdetmény útján külön is fel fogják hívni.
- Közép- és hosszú távú házfenntartási és fejlesztési terv kidolgozásának szükségessége.

Szőke Lászlóné levezető elnök nyilatkozom, 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.

Levezető elnök a közgyűlést 19:36 órakor további napirendi pont és hozzászólás hiányában berekesztette.

Budapest, 2016. 05. 10.



Levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



Jegyzőkönyv hitelesítője



Jegyzőkönyv hitelesítője