

Jegyzőkönyv

A Társasház 1072 Budapest, Rákóczi út 44. közgyűléséről

Készült: 2012. március 20.

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint, mely 2 eredeti példányban készült.

Helyszín: Budapest, VII. Rákóczi út 44. Társasház

A jelenléti ív alapján megállapítható, hogy a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlésen jelen van: 17 albetét 8721/10000 87,21 %

Kutny Judit a közgyűlést megnyitotta, üdvözölve a jelenlévőket.

A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztására javaslatot tesz:

Levezető elnök: Kutny Judit

Jegyzőkönyvvezető: Kutny Judit

Hitelesítők: Forgó József, Erdős László

A jelenlévők a javaslatot elfogadták A közgyűlés a javasolt személyeket megválasztotta.

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

A közgyűlés a kiküldött napirendi pontokat elfogadta, és ennek alapján megkezdte a napirendi pontok tárgyalását, azzal a változtatással, hogy eleget tesz az EIF Kft. kérésének és a 7-8. napirendi pontot mindent megelőzően tárgyalja, lehetőséget adva annak, hogy az érkező ügyvédeknek ne kelljen a teljes közgyűlést végig kísérniük.

A változtatást elfogadom:

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

7. napirendi pont tárgyalása az EIF Kft. Alapító Okirat módosítása, albetét szétválasztás végett.

EIF Kft. képviselője, Halaska István:

Az EIF Kft jelen kérelme az ingatlan két külön albetétbe történő szétválasztásáról a privatizációs szerződés szerint felvállalt kötelezettség, melyet eddig különböző okok miatt nem állt módunkban teljesíteni. Az elmúlt évben elvégeztettük a közös tulajdonú ingatlan felmérését és ez alapján előkészítettük a Társasházi Alapító Okirat szükséges módosítását (mellékelve megküldtük). Mivel ez semmilyen formában nem érinti a társasház többi tulajdonosát, kérjük szíves jóváhagyásukat. Ellenkező – általunk nem kívánt - esetben kénytelenek vagyunk a szétválasztást bírósági úton elérni.

Megjegyezzük, hogy bár a konkrét ügyszöveghez nincs köze, az EIF Kft minden tőle telhetőt elkövetett a korábban – még az előző ügyvezetés által - felvállalt kötelezettségek teljesítésére, így az elmúlt év decemberében megállapodott az Europass Kft-vel az udvar szigetelési munkáinak befejezéséről, megkezdte az eddig elvégzett munkák részletekben történő megfizetését, sőt ezen túlmenően – figyelembe véve a megváltozott körülményeket – magunkra vállaltuk az udvar burkolási munkáit is a társasház által biztosított burkolóanyagokkal. A munkák várhatóan április hónapban kezdődnek. Az egyéb, társasház

által említett kisebb járulékos munkák – pl. az építési munkák alatt megsérült festésű lépcsőház rendbetétele, a burkolással egyidejűleg elvégezhetőek.

Az egyes tulajdonostársak esetleges további igényeivel kapcsolatosan az EIF Kft kész tárgyalni, amennyiben a tulajdonostártól a szétválással kapcsolatban kért hozzájárulást megkapja.

Forgó József:

Négy évvel ezelőtt sajnos buták voltunk, hogy az EIF Kft. építési munkálatai kapcsán a társasház közvetlenül érintő munkálatokkal kapcsolatban bíztunk az ígéretekben és azt nem fektettük szerződéses formába. Ezért fordulhatott elő, hogy már három és fél éve várunk türelemmel a munkálatok befejezésére. Most, hogy az EIF-nek szüksége van a társasház hozzájárulására, újabb ígéretekkel ne hagyjuk magunkat félrevezetni, hanem kössük feltételekhez hozzájárulásunkat. Én, mint magánember egyelőre nem fogom aláírni a hozzájáruló nyilatkozatot."

Dr. Hegedűs Magor ügyvéd:

A 7. napirendi pont a társasház egyik albetétjét érintő előterjesztés, mely kizárólag az EIF Kft-t, illetve a Budapest VII. Kerületi Önkormányzatot illető tulajdoni hányadra vonatkozik, kizárólag e fenti tulajdonosok osztatlan közös tulajdonának megosztását célozza, így terheket a társasházra nem ró az előterjesztés jóváhagyása, sem a társasház sem az egyes tulajdonosok jogos érdekeit nem sérti.

Ebből fakadóan – amennyiben az előterjesztés megvitatása során nem merül fel olyan aggály, melynek értelmében többségi vagy kisebbségi jogok csorbulnának az előterjesztés jóváhagyása esetén – az EIF Kft, illetve a VII. Kerületi Önkormányzat a közgyűlési jóváhagyás kiváltására bírósági eljárást kezdeményezhet – jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelemmel.

Kutny Judit:

Az a javaslatom a Társasház közössége felé, hogy hozzunk egy olyan határozatot, melyben hozzájárulunk az albetét szétválasztásához, miután annak kérelme teljesen jogos és a közösséget nem érinti. Azért javaslom ezt a megoldást, mert elfogadom Forgó József felvetését, miszerint évek óta csak ígéretekkel kapunk az egyébként elvállalt javításokra, illetve udvar burkolásra.

Szokonya Csaba: Ez előzetes jóváhagyás legyen a közgyűlés részéről, mely akkor lép életbe, ha az udvar burkolása, ill. a javítások megtörténtek.

Forgó József: nem támogatja és részéről nem leges szavazatot fog adni az albetét szétválasztásának hozzájárulásához, miután nem bízik az EIF Kft. vállalásainak teljesítésében.

EIF Kft: miután a tulajdonosok 80%-nak igenlő hozzájárulása szükséges a határozatban, ezért amennyiben Forgó úr, aki több mint 20%-kal rendelkezik, nemet fog mondani, úgy csak bírósági úton fogják érvényesíteni a szétválasztást. Ami viszont azt fogja eredményezni, hogy az EIF Kft tulajdonosa leállítja a korábbiakban jelzett munkálatok elvégzését.

Ezt követően szavazásra bocsátottuk a kérdést, és az alábbi határozatot hoztuk:

1/2012. határozat

A Társasház hozzájárul az EIF és az Önkormányzat közös albetétjének szétválasztásához.

Igen: 3976/10000

Nem: 2417/10000

Tartózkodott: 2328/10000

8. napirendi pont: kereset indítása engedély nélküli építkezés miatt

Forgó József:

Kérem a hozzájárulását a közösségnek, hogy az EIF kft engedély nélküli építkezésével kapcsolatban keresettel forduljak a bírósághoz, a Társasház nevében. A bankfiókok kialakítása során mind közösségünk, mind a közvetlenül érintett szomszédok tudta és engedélye nélkül végeztek homlokzati főfalat érintő építési és légtechnikai munkálatokat. A perrel kapcsolatos ügyintézés annak összes költségével együtt magamra vállalom.

EIF – Halaska István:

Tudomása szerint nem történt engedély nélküli építkezés. Forgó úr által felvetett problémára azonnal orvoslást talált és a légtechnikai elvezetéseket kéménybe vezették.

Forgó József:

a kéménybe történő vezetést ideiglenesnek tekinti, miután a továbbépítkezés során szükség lesz a kéményekre, kénytelenek azt onnan kivenni, és akkor a légtechnikai elvezetés ismételt engedély nélkül kerül kivitelezésre.

2/2012. határozat

A közösség hozzájárul, és felhatalmazást ad ahhoz, hogy Forgó József peres úton szerezzen érvényt a társasház közös érdekének, az engedély nélküli építkezéssel kapcsolatban.

Igen: 4467/10000

Nem: 2274/10000

Tartózkodott: 1980/10000

Miután egyszerű többség (4361/10000) elegendő a per indításához, a fenti határozattal a közösség támogatja Forgó József per elgondolását.

Ezt követően a közgyűlés visszatért az eredeti napirendi pontokhoz.

1. napirendi pont: a 2011. évi pénzügyi beszámoló írásos anyagát a tulajdonosok megkapták.

Önkormányzat: hogy fordulhatott elő, hogy ilyen mértékben alul tervezésre került a víz és csatornadíj, miután a tervezetet több mint 400e forinttal meghaladja?

Kutny Judit: nem alultervezés történt, mert a terveket ugyanazon m³ fogyasztásra számítva készítettük el, viszont a fogyasztás azt lényegesen meghaladta anélkül, hogy jelentősebb csőtörés lett volna. Ezért úgy határoztunk, hogy havi figyelmet állítunk be, vagyis minden hónap 1-én és 30-án leolvassuk az elkövetkezendő időszakban a vízfogyasztást, és ezt összekapcsoljuk a panzió kihasználtságával.

Amennyiben lehetséges a megfigyelésből következtetéseket levonni, azt megteesszük és tárgyalni fogunk a panzióval, a vízfogyasztásra vonatkozóan.

Több hozzászólás nem lévén, a levezető elnök felolvasta a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját. (3. napirendi pont)

Kutny Judit: Krasznai Zoltán, a Számvizsgáló Bizottság elnöke írásban közölte az átvizsgálás eredményét, melynek értelmében javasolta, hogy az Intéző Bizottság kapja meg a 2011. évre szóló felmentvényt.

4 napirendi pont: a 2011. évi elszámolás elfogadására, illetve a felmentvény megadására vonatkozott, melyre a közgyűlés az alábbi határozatot hozza.

3/2012. határozat

A Társasház Közgyűlése a 2011. évi beszámolót elfogadta, azt jóváhagyja, illetve az Intéző Bizottság részére a felmentvényt megadja.

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

5. napirendi pont: a 2012. évi költségvetés megvitatása.

A 2012. évi költségvetést a tulajdonostársak írásban megkapták, azt megismerték.

Önkormányzat: kéri, hogy a lift költséget részletezzük, miután az eddigi ismeretei szerint egyetlen vállalkozás csinálta a karbantartást és a felülvizsgálatot.

Kutny Judit: a társasház lifttel kapcsolatos kiadásai 3 tételből tevődnek össze:

1. karbantartás átalánydíja
2. mentési ügyelet átalánydíja
3. Marton Kft. felülvizsgálata

Az első és a második tételt a Felvonószervíz Kft. látja el, míg a harmadik tételt a jelzett, akkreditált kft., melynek igénybevételét a lift működésével kapcsolatos törvény írja elő.

4/2012 határozat

A társasház a 2012. évi költségvetést és az abban javasolt közös költség előleget, mely 2012. évre 140 / m² az alábbiakban fogadja el.

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

A közgyűlés elfogadja az Intéző Bizottság javaslatát a Felújítási Alapba történő behelyezésekről.

5/2012. határozat

A Társasház közgyűlése a Felújítási Alapba helyezi

- a 2011. évi megtakarításból 1.545.740.- forintot,
- a 2011. évben befolyó 1.420.000.- forint üzleti bérleti díjat,
- valamint a Fundamentától átutalt 8 évi megtakarítást, melyek már előzetesen behelyezésre kerültek

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

9. napirendi pont: Keszey Emléktábla kihelyezése

Schneider Istvánné valamennyi tulajdonost levélben keresett meg, így valamennyi tulajdonos véleményt alkotott a témában.

Önkormányzat: a társasház a hozzájárulásánál kösse ki, hogy semminemű költséget nem vállal az emléktábla elhelyezésével kapcsolatban, illetve ragaszkodik a szakhatósági engedélyekhez

6/2012. határozat

A társasház hozzájárul ahhoz, hogy a Keszei család emléktáblát helyezzen ki a ház falára.

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

10. napirendi pont: tisztségviselők megválasztása

A korábbi tisztségviselők elköltöztek a házból, így ezért szükséges az Intéző Bizottság három tagúra bővítése. Varga Ferenc elvállalta az intéző bizottsági munkát, javasoljuk a közösségnek, hogy támogassa Varga Ferencet ebben.

7/2012. határozat

A társasház közössége az Intéző Bizottság harmadik tagjának Varga Ferencet választja meg, és egyben megerősíti az Intéző Bizottság döntését, hogy az Intéző Bizottság elnöke Kutny Judit.

Igen: 8721/10000

Nem: 0

Tartózkodott: 0

12. Erste Lakástakarék

A társasház az előterjesztést elfogadta és be kíván lépni az Erste Lakástakarék megtakarítási formába, havi 40.000 forinttal és az alábbi határozatot hozza:

8/2012. határozat

A társasház 2012. április 1-vel belép az Erste Lakástakarék megtakarítási formájába, a havi megtakarítást 40.000 forintban, a szerződés összegét 5.000.000 Ft-ban, a megtakarítási futamidőt 48 hónapban határozza meg. Megbízta az Intéző Bizottságot, hogy a szerződést a fentiek értelmében kösse meg.

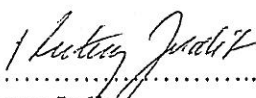
Igen: 8721/10000

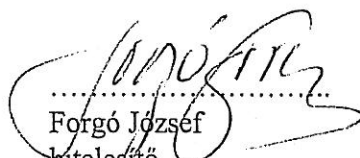
Nem: 0

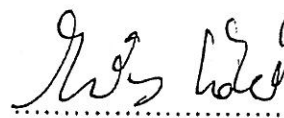
Tartózkodott: 0

Miután valamennyi napirendi pont megtárgyalásra került, további hozzászólás, kérdés nem merült fel, Kutny Judit a résztvevőknek megköszönte a jelenlétet és a Közgyűlést lezárta.

K.m.f.


Kutny Judit
jegyzőkönyvvezető


Forgó József
hitelesítő


Erdős László
hitelesítő