

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült 2014. november 03.-án a Bp.VII., Rózsa u. 37. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház lépcsőházában.

Jelen vannak: Sümegi Jánosné Erin Center Bt részéről

Magántulajdonosok: 51,32 %

Önkormányzat: 7,42 %

Összesen: 58,74 %

Tárgy: Bp.VII., Rózsa u. 37.sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonostársakat, az Önkormányzat képviselőjét Kovács Györgyöt. Megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett közgyűlés határozatképes, a közgyűlést 2014. 11. 03.-án 17.30 órakor megnyitja.

Jelen vannak:

Máté Ferencné I.11.sz. tulajd. képv. Máté Ferenc meghatalmazott 11,12 %

Novaszel Attila I.13.sz. tulajdonos 3,59 %

Medve Sándorné I.14.sz. tulajdonos 3,23 %

Popovics Ferenc I.15.sz. tulajdonos 4,67 %

Mészáros Tibor fsz.2.sz. tulajdonos 7,54 %

Vraukó Eszter Ilona fsz.3.sz. tulajdonos 2,87 %

Gólya Lászlóné fsz.5.sz. tulajdonos 4,90 %

Márton Gyuláné fsz.6.sz. tulajdonos 5,38 %

Kupi Alexandra fsz.8.sz. tulajdonos 4,67 %

Balogné Kupi Klaudia fsz.9.sz. tulajd. képv. Medve Sándorné meghatalmazott 3,35 %

Önkormányzati tulajdonos képviseletében Kovács György meghatalmazott 7,42 %

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

## Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
  - 2./ Udvari tetőszakasz felújításával kapcsolatos kérdések, határozathozatal.
  - 3./ Határozathozatal a felújítási munka pénzügyi fedezetének biztosításáról. /célbefizetés/
  - 4./ 3,5,6, kéménycsoportok omlásveszélyes állapotának megszüntetésével kapcsolatos kérdések, pénzügyi fedezet biztosítása, határozathozatal.
  - /A 2014.10.15.-i közgyűlésen ismertett hatósági kötelezés alapján/
  - 5./ F.év 10.16.-án a fsz.7.sz. alatti lakásban történt áram meghibásodási probléma társasház érintő kérdései, határozathozatal.
  - 6./ Megüresedett Számvizsgáló Bizottsági hely betöltéséről határozathozatal. /Balogh Jánosné lemondása miatt/
  - 7./ Egyéb
- A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

## 1/2014./11.03./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné  
Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné  
Hitelesítő: Medve Sándorné  
Mészáros Tibor

### 2. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a földszinti épület tetőhéjalása olyan állapotban van, mely folyamatos beázást okoz az érintett lakásokban, az előző közgyűlés óta is történt beázás. Mindenképpen ütemezni kell a felújítást a pénzügyi forrás biztosításával. A mostani meghívóval megküldte a tulajdonosok részére az árazatlan költségvetést, az újabb ajánlat bekérése érdekében.

Kiss Krisztina elmondja, 11 vállalkozóval vette fel a kapcsolatot, küldte meg részükre az árazatlan költségvetést, 8 vállalkozóval már beszélt, volt akivel már személyesen is kint volt a helyszínen. Azt kérte, hogy a teljes felújításra adjanak ajánlatot, illetve arra, hogy tudná a ház áthidalni a telet a legkisebb javításokkal. Nem javasolja, hogy a tulajdonosok most döntsenek a tető teljes felújításáról tekintettel arra, hogy a háznak nincs pénze, és ahhoz, hogy a munkákat azonnal meg tudják kezdeni egy nagy összeget kellene befizetnie minden tulajdonosnak. Éppen ezért az egyik vállalkozó szerint kb. 200 db cserepkel kiküszöbölhető lenne a beázás, ennek a költsége nagyságrendileg 120.000,-Ft+áfa. Medve Sándorné: nem 2-3 helyen, hanem végig beázik a tető, hiszen a cserepek felső rétege mállik, átáznak.

Kiss Krisztina véleménye továbbra is, hogy nem szabad most neki ugrani a felújításnak, korrekten fel kell mérni műszakilag a szükséges munkákat. Elmondja, hogy több vállalkozóval történt egyeztetésként javasolja, hogy az új tetőn a héjalás betoncserepekkel történjen, mert az sokkal tartósabb mint az agyagcserep. Árban nincs nagy különbség, viszont élettartamban igen. A betoncserep 1.800,-/m<sup>2</sup>, és a vállalkozók 256 m<sup>2</sup> átrakan-dó felületet számoltak.

Medve Sándorné: most a megtakarítás képzésről kellene dönteni, jövőre a társasház pályázhat is.

Máté Ferenc: mindenképpen köztes dolog is kell, hiszen az érintett lakások áznak, nem tudni, milyen tél vár még ránk.

Kiss Krisztina: javasolja, a közös képviselő nézzon utána a Fundamentánál milyen hitel lehetőségek vannak.

A levezető elnök elmondja, a társasház év elején vett fel az OTP-nél hitelt a hatósági köte-zés alapján előírt kémény felújítási munkák elvégzésére, banki hitel felvételére annak lejártáig nincs lehetőség. A kerületi önkormányzat által támogatott felújítási pályázaton tud majd jövő évben indulni a társasház, ahol visszatérítendő kamatmentes támogatás-hoz juthat. Megjegyezni kívánja, a polgármester úr felé is jelezte a társasház problémá-ját, kérve anyagi támogatását.

Mészáros Tibor véleménye, hiába van most közgyűlés, nincs megfelelően előkészítve sem műszakilag, sem anyagilag.

Máté Ferenc: elsősorban azt kell tisztázni, milyen munkákat kell pontosan elvégezni, in-dokolt-e a javítgatás, hiszen az anyag el van öregedve, illetve hogy tudná a ház átvészelni

az elkövetkező pár hónapot. A felújítási munkához télen nem lehet hozzáfogni, a finanszírozásról azonban dönteni kell. Ha meg lenne a fedezet, akkor sem tudnának most neki állni. A 2-3 beázott helyet rendbe kell tenni.

Kiss Krisztina: a kéménnyel együtt kb. 2.000.000,-Ft nagyságrendű munkáról beszélünk, ezt a pénzügyi forrást kell biztosítani.

A levezető elnök elmondja, ilyen volumenű munka 2.375,-/m<sup>2</sup> célbefizetést jelent a tulajdonosoknak, melyet 3 részletben fizethetnének be, legkésőbb 03.31.-ig.

Máté Ferenc: jónak tartja a három részletben történő célbefizetést, azalatt alapos műszaki felmérést kell végezni, ő is fog hozni vállalkozókat.

Kiss Krisztina javasolja, 5 részletben történő célbefizetés lehetőségét, illetve ismét elmondja, hogy nem javasolja, hogy a társasház most azonnal belefogjon a tetőjavításba.

Medve Sándorné: ő is hozott ajánlatot, a kivitelező 280 m<sup>2</sup>-t mért fel + fóliázás, 70 fm léccserét, a tetőablakok pedig jó állapotban vannak. Mindenképpen ragaszkodik ahhoz, hogy a célbefizetés elkülönítetten legyen kezelve, hiszen bárki betelefonál, a közös képviselő intézkedik, az üzemeltetési számlán lévő pénz pedig elfogy. Az utolsó közgyűlésen még 500.000,-Ft-ja volt a háznak, most meg 400.000,-Ft.

A levezető elnök elmondja, az előző közgyűlés óta kifizetésre került a szemétszállítási díj, víz- és csatornadíj, légudvar szigetelése, takarítási díj, összesen 167.000,-Ft-ban.

Lehetőség van arra, hogy minden hó végén, a célbefizetésből befolyt összeget átvezeti a ház megtakarítási számlájára. A jövő évi közgyűlésen pedig megbeszéljük a további lépéseket.

Kiss Krisztina javasolja, hogy a társasház csináltassa meg a tetőn lévő 2-3 nagyobb lyukat, melynek költsége kb. 50.000,-Ft+áfa lehet.

Máté Ferenc: az elvégzendő javítási munkára ő is hoz kivitelezőt.

Medve Sándorné javasolja, a ház nevére fóliát vásárol, azt leterítik a padlástérben, 5 hónapig kibírja a fólia is.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

#### 2./2014./11.03./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal tudomásul veszi a földszinti épület udvari tetőszakasz felújításának, valamint a hatósági kötelezés alapján előírt kéményjavítási munkák szükségességét.

#### 3./2014./11.03./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 51,32 % igen, 0 % nem, 7,42 % tartózkodás /önkormányzat részéről Bizottság elé történő terjesztés végett/ mellett megszavazza a tető- és kémény felújítási munkák elvégzéséhez szükséges 2.375,-Ft/m<sup>2</sup> célbefizetést, havi 475,-Ft/m<sup>2</sup> befizetési részletben.

A célbefizetést minden tulajdonosoknak legkésőbb 2015.03.31.-ig kell teljesíteni a társasház felé, a havonta befolyt célbefizetést a közös képviselőnek át kell vezetnie a társasház megtakarítási számlájára, ahhoz semmilyen körülmények között hozzájárulni nem szabad.

#### 4. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, az előző közgyűlésen ismertetésre került a hatósági kötelezés, mely ellen fellebbezést nyújtott be, s kérte a teljesítési határidő 2015.06.30.-ig történő meghosszabbítását.

#### 4./2014./11.03./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés tudomásul veszi a közös képviselő tájékoztatását.

#### 5. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, f.év október 16.-án a fsz.7.sz. lakásban elment az áram, a lakó kihívta az ELMŰ-t, miután nem az ELMŰ-re tartozó munka volt, a lakó által hívott villanyszerelő végezte el a szükséges javítási munkát. A szerelő a méretlen fővezetéken végezte el a kötés és szigetelés javítását, valamint javasolta a vezeték tűzvédelmi és érintésvédelmi felülvizsgálatát 8 napon belül. A javítási munka költsége 24.000,-Ft volt, ennek kifizetését kéri a tulajdonos.

Kiss Krisztina elmondja, Őt is hívta a lakó, mivel a közös képviselőt nem érte el, lévén a hiba munkaidő után jelentkezett. A tulajdonos elmondta neki, hogy kiküldi a saját villanyszerelőjét, aki megnézi mi a hiba és megpróbálja kijavítani azt.

Máté Ferenc: sokallja az összeget, elmondja, hogy ez az összeg magas a munkához viszonyítva, és nem javasolja a kifizetést. Ezzel több tulajdonos egyet ért. Ekkor Kiss Krisztina javasolja, hogy az összeg 50%-át fizessék ki a tulajdonosnak tekintettel arra, hogy a hiba a kapu alatti közös területen volt. Máté Ferenc egyetért az 50 %-os térítéssel méltányossági alapon, véleménye szerint a lakó nem tett meg mindent, hogy a közös képviselőt vagy Medve Sándornét elérje.

#### 5./2014./11.03./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag hozzájárul, hogy Szabó Kármén fsz.7.sz. alatti tulajdonosnak méltányossági alapon 12.000,-Ft összegű térítés átutalásra kerüljön a f.év 10.16.-án lakásában történő villanyjavítási munkára.

#### 6. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, Balog Jánosné lemondása miatt szükséges új számvizsgáló bizottsági tag választása.

A tisztségre jelentkezik: Mészáros Tibor, Popovics Ferenc, Márton Gyuláné.

Medve Sándorné véleménye szerint olyan személy kell, aki a házban lakik, mindig el lehet érni.

Ezt követően kisebb vita keletkezik, majd a közgyűlés az alábbi határozatot hozza.

#### 6./2014./11.03./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal megválasztja Medve Sándorné, Máté Ferenc mellé új számvizsgáló bizottsági tagnak: Popovics Ferencet, Márton Gyulánét, Mészáros Tibort.


A közgyűlés egyhangúlag úgy dönt, hogy 50.000,-Ft feletti megrendelés és kifizetés előtt -kivéve az azonnali hibaelhárítás, közmű számlák, takarítási díj, közös képviselet díja - a számvizsgáló bizottság 3 tagjának ellenjegyzése szükséges, 300.000,-Ft feletti értékhatárnál pedig közgyűlés jóváhagyása szükséges.

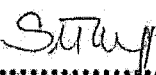
**7.Napirendi Pont:**


Kiss Krisztina jelzi a tulajdonosok felé, hogy a közelben lakó több ismerősénél nem olyan régen katasztrófavédelmi ellenőrzés volt, így várható, hogy a társasházban is lesz hamarosan. Felhívja a tulajdonosok figyelmét arra, hogy a tetőfelújítással kapcsolatban történt bejárásakor tapasztalta, hogy a padlás bejárata el van torlaszolva. Javasolja, hogy az ott lévő dolgokat minél előbb a tulajdonosok pakolják el, mert más miatt nem szeretne bírságot fizetni. Medve Sándorné jelzi, hogy a padláson az Ő dolgai vannak, mert éppen költözködik.


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

K. m. f.

  
.....  
Levezető elnök

  
.....  
Jegyzőkönyvvezető

  
.....  
Hitelesítő

  
.....  
Hitelesítő