

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2015. augusztus 24.-én a Bp.VII., Rózsa u. 29. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház udvarán.

Jelen vannak: Sümegi Jánosné Erin Center Bt részéről

Magántulajdonosok: 4589/10000 Tulajdoni hányad

Önkormányzat: 0/10000 Tulajdoni hányad

Összesen: 4589/10000 Tulajdoni hányad

Tárgy: Bp.VII., Rózsa u. 29. sz. társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett közgyűlése.

A közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.30 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 4589/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával nem határozatképes, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor a kiküldött meghívóban megjelölt időpontban, 17.45 órakor, változatlan napirenddel.

A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 4589/10000 tulajdoni hányaddal vannak jelen a csatolt jelenléti ív alapján.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Társasház belső felújítási munkáival kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal. /Felvonó két oldalán elhelyezkedő lefolyócsatorna cseréje – költségvetésben szereplő tétel -, üvegtető feletti homlokzati rész illetve ereszalj javítása, festése – költségvetésen kívüli tétel -/.
- 3./ Határozathozatal az elvégzendő munkák pénzügyi fedezetének biztosításáról.
- 4./ Társasház takarításával kapcsolatos kérdések, határozathozatal.
- 5./ Egyéb

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat és azok sorrendjét.

1/2015./08.24./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Rádai Mihályné

Barát Ágnes

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök az alábbiakról tájékoztatja a közgyűlést:

A társasház 2014.06.02.-i közgyűlése elfogadta a beterjesztett költségvetések ismertetését követően, a Báder Bau Kft. 3.563.748,-Ft összegű ajánlatát a belső homlokzat felújítására, s egyben döntött arról, hogy indul az önkormányzati pályázat, a felújítási munkához 1.781.000,-Ft összegű támogatást igényelt. A tulajdonosok azért választották ezt a kivitelezőt, mert állványozással vállalta a munkát, véleményük szerint alpin technikával ilyen munkát nem lehet megfelelő minőségben elvégezni. 2014.08.05.-én rendkívüli közgyűlés összehívására került sor, mivel a megigényelt támogatás helyett 613.249,-Ft össze-

gű visszatérítendő támogatást biztosított az önkormányzat. A társasház akkori anyagi helyzetét megítélve, a közgyűlés ilyen feltétellel is vállalta a felújítási munkát. A felújítási munka áthúzódott az idei évre az időjárás kedvezőtlen alakulása miatt, erről a tulajdonosok értesítését kaptak. F.év 05.29.-én került aláírásra a vállalkozási szerződés, 06.03.-i kezdési időponttal, 60 napos teljesítési határidővel. A költségvetés illetve a vállalkozási szerződés nem tartalmazta a téglaburkolatú lábazat felújítását, a földszinti előtető felújítását, valamint a III. emelet feletti előtető fémszerkezetének festését és a felette lévő homlokzati szakasz felújítását. Időközben a fsz.2.sz. tulajdonos írásban kérte, hogy az évekkel ezelőtt felszerelt előtető leszerelésre kerüljön, s nem kéri annak helyreállítását, az egységes homlokzati kép érdekében. A kivitelezői szerződés 07.27.-én módosításra került a teljesítési határidő 08.19.-ig történő meghosszabbítása tekintetében. /időjárási viszonyok, esőzés, hőség, a színkiválasztás miatt/ A vállalkozó a munkát 08.06.-án készre jelentette. Az építési naplóba rögzítésre került, hogy felújítási munkák megkezdése során Koltai Dénes tulajdonos megtiltotta a felvonó két oldalán lévő lefolyócső cseréjét, hivatkozva azok megfelelő műszaki állapotára. Bizonyára az lett volna a helyes döntés, hogy rögtön rendkívüli közgyűlés összehívására kerül sor, hiszen a költségvetés tartalmazta ezt a tételt is. Augusztus 17.-én több tulajdonos jelenlétében megtörtént az elvégzett munka átadás-átvétele, melyről jegyzőkönyv is készült. A műszaki ellenőr tételes felmérése alapján az elvégzett munka költsége – csökkentve a lefolyócső cseréjének költségével is -, 3.469.813,-Ft-ra módosult a költség. Valószínűleg az eredeti költségvetéshez képesti differencia nem befolyásolja a korábban megítélt önkormányzati támogatás összegét. Pótköltségvetést kért be az előtető feletti homlokzati rész renbetételére, valamint a 2 db lefolyócső cseréjére. Az elmaradt homlokzati rész felújítása –alpin technikával -, 881.875,-Ft összegű. Tartalmazza az alpin technikához szükséges állások kiépítését, fekvő ereszcsonna javítását, tisztítását, az előtető letakarását, mechanikai védelmét osb lemezzel, átpallózással, vakolatleverést, homlokdeszka cseréjét, ereszalj javítását, gipsztukkok pótlását, homlokzat festését, ereszalj festését, előtető szükségsszerű javítását, leszorító profil cseréjét, tömítések cseréjét, törmelék elszállítását. A 2 db lefolyócső cseréje 319.521,-Ft-ba kerülnek, mivel az alpin technikához ismételtlen ki kell építeni a kötélállásokat, csőcserét, valamint az ezt követő festésjavítást. A műszaki ellenőr a jegyzőkönyvbe is rögzítette, hogy javasolja cseréjüket. Kéri a tulajdonosok hozzászólásait, észrevételeit. Rádai Mihályné kérdésére a levezető elnök elmondja, kifizetés még nem történt. Rubos Lajos kérdésére a levezető elnök elmondja, a munka felmérése szemrevételezés alapján történt, előre nem lehetett tudni, pontosan mennyi vakolat jön le, mennyi az épületdísz elemek pontos mennyisége..... Barát Ágnes felolvassa Koltai Dénes tulajdonos írásbeli hozzászólását a napirendhez, kiemelve, hogy már a 2014.évi augusztusi közgyűlésen is ellenezte a lefolyócső cseréjét, továbbra sem járul hozzá. A levélben felsorolt pontokban választ vár. A levezető elnök elmondja Koltai úr levelét, s az arra adandó válaszlevelet a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv mögé fogja csatolni, s így minden tulajdonos megkapja. Kereki József: a lefolyó csatorna normál esőzésnél por száraz, nem folyik sehol, véleménye szerint megfelelően működik. Kérdése, az előtető feletti rész nem tartozik a homlokzathoz? Rubos Lajos véleménye szerint nem volt egyértelmű a költségvetés, senki nem tudta, hogy nincs benne hivatkozott homlokzati rész, megtévesztőnek ítéli mind a költségvetést, mind a szerződést. Kocsis Vanda: elfogadhatatlan, hogy 1 ember miatt nem történik meg bizonyos munkafolyamat, ebben a kivitelező is hibás, hiszen az elfogadott költségvetés alapján dolgozik. Jó lett volna közgyűlés összehívása a kérdésben.

Kisebbségi vita után Rubos Lajos javasolja az előtető feletti rész rendbetételét.
Rádai Mihályné: a legközelebbi felújítási munkánál mindenki kapja meg a költségvetés és szerződés egy példányát. Kérdésére a levezető elnök elmondja, a szükséges tetőjavítási munkák kb. 150.000,-Ft nagyságrendű költséget jelent.

Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, hogy a tulajdonosok 4589/10000 Tulajdoni hányada van jelen.

2/2015./08.24./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3609/10000 th igen, 0/10000 th nem, 980/10000 th tartózkodás mellett elfogadja az üvegtető feletti rész felújításának 881.875,-Ft összegű pótköltségvetését.
A közgyűlés 167/10000 th igen, 4422/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett nem szavazza meg a felvonó két oldalán elhelyezkedő lefolyócső cseréjének munkáit és költségét.
A közgyűlés egyhangúlag hozzájárul a már elkészült munka 3.469.795,-Ft összegének vállalkozó részére történő kifizetéséhez.

3.Napirendi Pont:

A levezető elnök a tulajdonosok kérdésére elmondja, az előtető feletti homlokzati rész felújításához egyszeri pótbefizetésre van szükség, 300,-Ft/m² összegben. A teljes felújítási költséget nem tudja kifizetni a vállalkozó részére, az önkormányzati támogatás megérkezésére várni kell, a házat üzemeltetni kell, nem lehet lenullázni a számláját. A pótbefizetés határideje október 15.-e lenne, a vállalkozóval meg tud egyezni a részletekben történő fizetésben.

3/2015./08.24.sz.HATÁROZAT

A közgyűlés 3609/10000 th igen, 0/10000 th nem, 980/10000 th tartózkodás mellett elfogadja az előtető feletti homlokzati rész felújításának pénzügyi fedezetéhez a 300,-Ft/m² egyszeri pótbefizetést, f.év október 15.-i befizetési határidővel.

4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, tulajdonosok kérésére került ismételt napirendre a takarítás kérdése, mert többen elégedetlenségüket fejezték ki Kereki József munkája miatt.
Kereki József: bár titoktartási kötelezettsége van a neveket illetően, de olyan igényekkel lépnek fel egyesek, melyek teljesíthetetlenek. Ha szakad az eső, van, aki leönt 2 doboz donestost. Két db szeméttároló edény alja még mindig lyukas, nem történt meg cseréjük.
Hajek Klára véleménye szerint nagytakarítást nem végzett, a korlátokat kefével kellene lesúrolnia, a felvonó oldalfalát a piszkos felmosóval mossza le.
Kereki József: elvégezte a nagytakarítást, az esti órákban takarít. Tavasszal rajta kapott egy illetőt, hogy reggel 8 órakor 2 lapát szemetet öntött a kuka mellé, miután Ő elvégezte a napi takarítást.
Kukovecz Ferencné: közvetlen szenvedte végig a tatarozást, Józsi sokat takarított, talán többet is a kelleténél.

A levezető elnök elmondja, az építési naplóba több alkalommal rögzítésre került, hogy a takarító a leterített fóliáról slaggal mosta le az összefolyóba a maltert, hiába tették szóvá ezt. A tulajdonosok kérésére felolvassa a munkaköri leírást, mely korábban már ki volt függesztve a faliújságra a tulajdonosok kérésére.

Barát Ágnes: a kukák büdösek, mert vannak, akik zacskó nélkül dobják be a háztartási hulladékokat. Ha valaki jelzi a takarítással kapcsolatos észrevételét, utólag mindig pótlásra került. A kivitelező által ígért gépi felmosás elmarat.

Rubos Lajos véleménye szerint sokat takarít Józsi, de rosszul. Ha elvégezné a munkaköri leírásban szereplő feladatokat, nem lenne probléma. A takarítószerre vonatkozó összeget kevésnek tartja.

Vass László véleménye szerint az a jó, ha a házban van a takarító, bár idegen cégnek hamarabb fel lehet mondani.

Rádai Mihályné elégedett a takarítással, Józsi a házban is sokat segít.

Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, hogy a tulajdonosok 4738/10000 tulajdoni hányada van jelen.

4./2015./08.24./sz.HATÁROZAT

A tulajdonosok 3252/10000 th igen, 1207/10000 th nem, 279/10000 th szavazat mellett nem kívánják felmondani a jelenlegi takarítási szerződést, így továbbra is Kereki József látja el a társasházban a takarítási feladatokat. Egyben felhívják figyelmét a munkaköri leírásban lévő feladatok maradéktalan ellátásra. Felkérlik a közös képviselőt, hogy az évzáró közgyűlésen ismételten tűzze napirendre a takarítás kérdését.

5.Napirendi Pont: Egyéb

Kereki József a házban elvégzendő javításokat sorolja fel: tetőjavítás, tetőlétra, kéményszeprő járda állapota, tetőkibúvók pótlása, ennek hiányában büntetni fogják a házat. Útcai fekvő ereszcatorna szükség szerinti javítása, cseréje. Padlástérben vízgyűjtő cseréje, függőfolyosó burkolatának javítása. Célszerű lenne az udvari részen legalább 2 fekvő ereszcatornát beépíteni. Reklamálásra elmondja, Ő nem mozgat a padláson semmilyen fóliát, ha szükséges edényt tesz az érintett beázási helyre.

Rubos Lajos: belső lámpák cseréjét javasolja az egységes kép érdekében.

A levezető elnök elmondja, a mai napig semmilyen Főkétűsz értesítést nem kapott a jelzett észrevételekre, a szükséges javítási munkák érdekében, melyek elsősorban a beázások megszüntetése érdekében szükségesek – , rövid időn belül intézkedik.

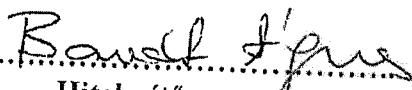
Hajek Klára lemond számvizsgáló bizottsági tagságáról.

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

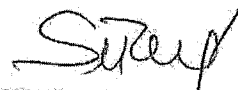
K. m. f.



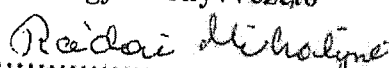
Levezető elnök



Hitelesítő



Jegyzőkönyvvezető



Hitelesítő