

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2016.11.18-én a 1072 Budapest, Klauzál utca 26-28. Társasház udvarán 19:00 órai kezdéssel.

Jelenlévők: Közös Képviselőtől részéről Perity Ákos

Perity Ákos köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a közgyűlésen 18:00 órakor a tulajdonosok 47,94%-kal 4.794 / 10.000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen.

A megismételt közgyűlésen, 19:15-kor megjelentek aránya 47,94% (4.794 / 10.000 tulajdoni hányad), így a megismételt közgyűlés határozatképes.

NAPIRENDI PONTOK

1. Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, hitelesítők)

Jelenlét szavazáskor: 4.794/10.000 tulajdoni hányad (47,94%)

1/2016 (XI.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.794/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek megválasztja Perity Ákost.

2/2016 (XI.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.794/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Perity Ákost.

3/2016 (XI.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.794/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztja Radó Mártát és Szilágyi Bettinát.

A levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.


2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Jelenlét szavazáskor: 4.794/10.000 tulajdoni hányad (47,94%)

4/2016 (XI.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.794/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

19:22-kor megérkezett Sásdi Norbert, így 173 tulajdoni hányaddal 4.967 tulajdoni hányadra (49,67%) emelkedett a részvétel.


Levezető elnök


Jegyzőkönyv vezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

3. Döntés a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 819/2015. (08.05.) számú határozata alapján megítélt pályázati támogatás határidő-hosszabbítási kérelmének benyújtásáról

Perity Ákos elmondta, hogy a 2015-ös kémény pályázat megvalósítása a megfelelő kivitelező kiválasztása miatt nehézségekbe ütközött, s mivel beköszöntött a tél is, így határidőre nem készülhet el a munka. Szükségessé vált így a pályázati határidő módosítása, melynek keretében 6 hónap haladékot lehet kérni az önkormányzattól.

Jelenlét szavazáskor: 4.794/10.000 tulajdoni hányad (47,94%)

5/2016 (XI.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.794/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy felkéri a közös képviselőt, nyújtson be határidő-módosítási kérelmet Erzsébetváros Önkormányzatához a 819/2015. (08.05.) határozat alapján elnyert kéményhosszabbítási pályázatra vonatkozóan, kérve a maximális, 6 hónapos haladékot a megvalósításra.

4. Beszámoló a homlokzat-felújítás helyzetéről, illetve döntés a további finanszírozásának megoldásáról (esetleges célbefizetés / közös költség előfinanszírozás)

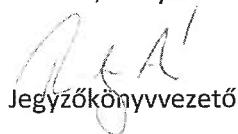
Perity Ákos röviden összefoglalta a homlokzat-felújítás helyzetét. Elmondta, hogy az eredeti szerződés értelmében 2016. október 10-ig végeznie kellett volna a munkálatokkal a kivitelezőnek, azonban láthatóan ez nem történt meg, a munkálatok még bőven folynak.

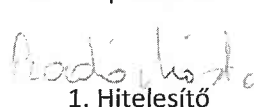
Elmondta, hogy az időbeli csúszásnak számos összetevője van. Az egyik legnagyobb probléma az erkélyek helyreállításával kapcsolatban merült fel. Az eredeti építész tervek szerint az erkélyek peremgerendáját el kellett volna bontani, új peremgerenda kialakítása mellett pedig vasbeton korlátokat kellett volna kialakítani. A homlokzat felállványozását és az erkélyek letisztítását követően a kivitelező azonban észrevételezte a tervezők felé, hogy ez a módszer nem járható. A peremgerenda és az erkélylemez állapota nem olyan rossz, mint amit a statikus elsőre vélt, azonban a peremgerenda elbontása nem lehetséges, a homlokzati fal állapota nem engedi meg a bontással járó mozgásokat.

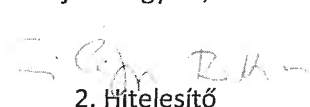
Ekkor a statikusok új állapotfelmérést követően átszabták az erkélytervet oly módon, hogy a korlátokat a fogódzók és az erkélylemez magasságában 1-1 nagy merevségű zártszelvény gerendával faltól falig futtatják végig, melyek aztán a homlokzathoz kerülnek rögzítésre. Ezt követően kell a zártszelvény gerendákat szintén zártszelvényes megoldású oszlopokkal összekötni, majd a teljes szerkezetet úgynevezett aquapanel elemekkel borítani, így az eredetivel megegyező küllemű, vakolható korlátot kapunk. Ez a megoldás azért szükséges, mert így egy nagyon merev, stabil korlátot kapunk, ami azonban jóval kevésbé terheli az erkélylemez, a terhet a homlokzati falakra viszi át. A műszaki megoldás hátránya a költségessége, ugyanis ezt a szerkezetet jóval drágább anyagokból, költségesebb szakmunkával, helyszínen összeállítva és hegesztve kell létrehozni. Ezen felül a felhasznált anyagok terén is további egyeztetést eredményezett az, hogy a tervezők által először megjelölt méretek nem voltak beszerezhetőek Magyarországon, sőt külföldről is csak egyedi gyártásban lehetett volna beszerezni igen költségesen. Ezért egy olyan egyeztetési folyamat indult a tervezők és a kivitelező között, melynek a végén sikerült egy kompromisszumos megoldást találni. Ezáltal még megfizethető, könnyebben beszerezhető, de a statikailag még elfogadható tulajdonságokkal bíró szerkezeti anyagokat határoztak meg a kivitelező felé.

Újabb csúszást okozott a homlokzati színek kiválasztási folyamata. A településkép-bejelentési dokumentumban ugyan szerepelt két előre kiválasztott színminta, melyet akkor a kerületi főépítési és műszaki iroda jóváhagyott, azonban


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

azok helyszíni ellenőrzésekor már nem találták elfogadhatónak azokat. Ennek megfelelően további személyes egyeztetésekre volt szükség, melyekre sajnos sokszor több napos átfutási idővel nyújtott csak lehetőséget a kivitelező és a tervezők számára a két iroda. Így a végleges színek kiválasztása is több időt vett igénybe a tervezettnél, ami késleltette a homlokzati színezés megkezdését.

Hasonló csúszást okozott a klinker téglák helyzete. Az eredeti terv szerint a teljes homlokzati vakolattal együtt a klinker téglák is el lettek volna távolítva (feltételezve azok rossz állapotát), majd új klinker homlokzati burkolólapokkal lett volna helyettesítve. A vakolatbontáskor kiderült, hogy a még fent lévő klinker jó állapotú, stabil, így ésszerű lenne csak a hiányzó részek pótlása. Mivel nem szabvány méretűek, így csak trükkös megoldással lehetett volna pótolni, majd a meglévő és pótolat felületeket egységesen lehetett volna festeni/antikolni. Ezt viszont a Főépítési és Műszaki Iroda ellenezte, nem járult hozzá. Először arra kérték a vállalkozót, keressen pótlásra alkalmas, megfelelő méretű és színazonos klinkert. Ezt a vállalkozó nem tudta teljesíteni, sem méretben, sem színben igazodót nem talált. Ezen felül bizonyítékokkal erősítette, hogy nem eredeti színű, hanem festett felületű klinkerek vannak a homlokzaton. Ezt követően döntött úgy a fenti két Iroda, hogy kerüljön eltüntetésre a régi klinker és újjal készítsék el a teljes homlokzatot. Erre vonatkozóan mintákat kértek be, amikből később választottak egyet. Ez a folyamat is hosszú időt vett igénybe.

Tekintettel arra, hogy az erkélykorlátok felújításához el kell bontani az állványzatot, ezért előtte a legfelsőbb szinteken be kell fejezni a homlokzati javításokat, klinkerezést és színezést, csak így folytatódhat logikai sorrendben a munka. Ezért mind a színek kiválasztása, mind a klinkerezés kiválasztása miatt is csúszott a kivitelezés.

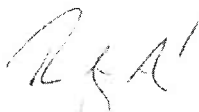
Az időbeni csúszás a munkaerő alkalmazása, valamint a hosszabb állványbérlet miatt, a módosult erkélyszerkezet pedig önmagában növelte a tervezett költségeket. Erre tekintettel kérte a vállalkozó, hogy szülessen valamilyen finanszírozási megoldás, mert sajnos ő már nem tudja tovább önerőből finanszírozni az építkezést. A ház azonban már kimerítette saját forrásait, az már ráfordított 9,7 millió Ft felett csak a napi működéshez szükséges összegekkel rendelkezik. Mivel a korábbiakban elmondottak miatt nem került felvételre a hitel, így ahhoz sem lehet azonnal fordulni. Perity Ákos elmondta, hogy ezek alapján az alábbi lehetőségei adódtak a háznak:


- elindítja a hitelfelvételt, mert 30-60 nap múlva nyújthat csak fedezetet, addig állnia kellene az építkezésnek, illetve az állványzatot is addig el kell bontani költségcsökkentés érdekében
- célbefizetést írhat elő a ház minden tulajdonosra vonatkozóan m² arányosan
- közös költség előfinanszírozásként megkérheti a ház tulajdonosait, hogy akinek lehetőségében áll, ajánljon fel akármennyi közös költséget, melyet előre tud befizetni és azt a későbbiekben „lelakja”
- próbálkozhat a ház önkormányzati vis maior támogatást kérni, de ennek időtartama nem behatárolható, lehet, hogy egy hitelkérelemnél is hosszabb

Tulajdonosi kérdés: Ha megszavazta a közgyűlés év elején a hitelt, miért nem vette azt fel a közös képviselő?

Perity Ákos: A kérdés jogos, a közös képviselő jóhiszeműen, költségcsökkentési érdekek mentén járt el, amikor a kivitelező által felajánlott és vele egyeztetett módon próbálta elkerülni a hitelfelvétel nehézségeit, költségeit. A kezdeti tervek és ütemterv szerint ez kivitelezhető volt, a problémák és módosítások miatt csúszott el az ügy.

A jelenlévő tulajdonosok közül többen nehezményezték, hogy a közös képviselő nem tájékoztatta a tulajdonosokat a hitelfelvétel elmaradásáról. Perity Ákos megígérte, hogy a jövőben hasonló nagyobb változtatások, illetve problémák esetén a lehető leghamarabb értesíteni fogja a tulajdonosokat azok felmerüléséről.


Levezető elnök


Jegyzőkönyvvezető


1. Hitelesítő


2. Hitelesítő

A jelenlévő tulajdonosok közül az alábbi személyek és mértékben vállalták a helyszínen, hogy közös költség előfinanszírozással támogatják a megvalósulást:

Tulajdonos neve (ingatlan)	Felajánlott összeg	Tulajdonos neve (ingatlan)	Felajánlott összeg
Deutsch Chaim (IV/2)	10 hónap (kb. 160eFt)	Frisch Tamás – Hámori Viktória (IV/3)	12 hónap (kb. 192eFt)
Palikó Barna (IV/8)	1 millió Ft (*egyedi)	Pataki Lőrinc (III/7)	12 hónap (kb. 276eFt)
Takáts András – Fésős Andrea (V/1)	2 hónap (kb. 50eFt)	Szilágyi Bettina (III/3)	12 hónap (kb. 192eFt)
Czinege István (IV/1)	24 hónap (kb. 360eFt)	Pápai Eszter (V/4)	6 hónap (kb. 90eFt)
Kiss András (I/8)	12 hónap (kb. 276eFt)	Takácsné Simon Margit (V/6)	4 hónap (kb. 20eFt)
Sásdi Norbert (I/2)	6 hónap (kb. 144eFt)	Szilágyi Jánosné (Fszt.1.)	6 hónap (kb. 120eFt)
Virágos Miklósné (II/3)	3 hónap (kb. 27eFt)	Radó Márta (III/4)	2 hónap (kb. 38eFt)

Palikó Barna (IV. Em. 8.) felajánlása kapcsán megjegyezte, hogy lakásához még 2006. Folyamán megvásárolta a társasháztól a felette lévő padlásteret. Azonban a végleges adás-vételi szerződés megkötéséhez, s így az alapító okirat módosításához szükség volt akkor a használatba vételi engedélyre. Az ehhez szükséges átalakításokat azonban tőke hiányában csak jóval később tudta megvalósítani, így az adás-vételi szerződés véglegesítése és az alapító okirat módosítás nem zajlott le, papíron nincs meg a padlástér a tulajdonában, annak mérete nem növeli a társasházi ingatlanok összes méretét, közös költséget nem fizet a mai napig ezután a terület után. Kérése, hogy most visszamenőlegesen hajlandó befizetni a terület után járó közös költséget, s azt is kiegészíteni további közös költség előfinanszírozással, amennyiben a közös képviselő és a társasház tulajdonosai támogatják a le nem zárult folyamat jogszerű lezárásában. Ehhez majd a megfelelő időben minden tulajdonosnak két körben alá kell írnia az adás-vételi szerződést és a módosított Alapító Okiratot.

Jelenlét szavazáskor: 4.967/10.000 tulajdoni hányad (49,67%)

6/2016 (XI.18.) sz. Határozat

A közgyűlés 4.967/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy felkéri a tulajdonosokat, mindenki anyagi lehetőségeihez mérten ajánljon fel bármekkora összeget közös költség előfinanszírozásaként, mely előleg mértékéig a befizetést követően nem szükséges havi közös költséget fizetnie. Egyúttal felkéri a közgyűlés a közös képviselőt, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában a képviselő hasonló kéréssel írjon kérelmet Erzsébetváros Önkormányzatának és/vagy az Erzsébetvárosi Vagyonkezelőnek, hogy az önkormányzat is támogassa ily módon a beruházást.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

1. Hitelesítő

2. Hitelesítő

7/2016 (XI.18.) sz. Határozat

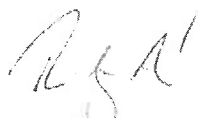
A közgyűlés 4.967/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodással úgy határoz, hogy módosítja a társasház és a BK-Alpin Kft. között 2016.07.28-án aláírt Vállalkozói Szerződés 2.1 pontjában szereplő szerződéses összeget a felmerült költségnövekmények miatt bruttó 23.060.527,- Ft-ról bruttó 25.594.177,- Ft-ra. Emellett a közgyűlés módosítja a fenti szerződés 3.1. pontjában szereplő befejezési időpontot 2016.10.10-ről 2016.12.20-ra.

További hozzászólások hiányában 21:34-kor Perity Ákos berekesztette a közgyűlést.

Kmf.



Levezető elnök



Jegyzőkönyvvezető



1. Hitelesítő



2. Hitelesítő