

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Budapest, VII. Hutyra Ferenc utca 6-8. szám alatti társasház Évzáró közgyűlésén 2021. szeptember 1-én 17.00 órai kezdettel, a társasház belső udvarában.

Jelen vannak: a jelenléti ív szerinti tulajdonosok, dr Sipos Ágnes ügyvéd, Várnai Miklós műszaki előadó és Gabrucza Marianna az Újlipótvárosi Lakásszerviz Kft. részéről.

A közös képviselő a megjelent társasházi tulajdonosok, illetve az általuk -esetlegesen meghatalmazással is- képviselt tulajdoni hányaduk számbavétele után megállapítja, hogy a Társasház közgyűlése a jelenlévők tulajdoni hányadára (6108 / 10 000 th.) tekintettel határozatképes.

Em. ajtó	Tulajdonos	Tul. hányad	Személyesen v. meghatalmazással
üzlet	Oriental Glory Kft Hoang Ba Vuong	684/10000	Hoang Ba Buong
fsz.3.	Markos Zoltán	186/10000	Markos Zoltán
fsz.5.	Berger Csaba	180/10000	Várnai Miklós mh.
fsz.6.	Vidák Lajosné	244/10000	Vidák Lajosné
fsz.9.	Hegymegi Lászlóné (Máté)	222/10000	Hegymegi Lászlóné
fsz.10.	Szabó Inez, Nagy Zsolt	132/10000	Gróger Miklós mh.
fsz.11.	Primusz Péter	138/10000	Primusz Péter
I.em.4.	Dobos Barna	177/10000	Kárpáti Bernadett mh.
I.em.7.	Lakó Viktória és György	151/10000	Lakó Sándor Györgyné mh
I.em.8.	Balla Lászlóné	145/10000	Balla Lászlóné
I.em.9.	Némethy Brigitta	260/10000	Némethy Viktória mh.
II.em.1.	Rubint Rella	273/10000	Muhari Laura mh.
II.em.2.	Soltész Attila	260/10000	Winkler Pál Vilmos mh.
II.em.3.	Winkler Pál Vilmos	283/10000	Winkler Pál Vilmos
II.em.4.	Szalkay Rita	193/10000	Szalkay Rita
II.em.5.	Jakab Tamás	199/10000	Jakab Tamás
II.em.6.	Solti Alexandra	186/10000	Solti Alexandra
II.em.7.	Szabó Eszter	321/10000	Szabó Eszter
II.em.9.	Cser Judit és Gulyás János	132/10000	Cser Judit

III.em.1.	Némethy Mihály	315/10 000	Némethy Mihály
III.em.3.	Voltig Imre és Imréné	276/10 000	Bernáth Andrea mh.
III.em.4.	Bernáth Andrea	193/10 000	Bernáth Andrea
III.em.5.	Bíró János	196/10 000	Bíró János
III.em.6.	Varga Zita és Thomas Baier	190/10 000	Varga Katalin mh.
III.em.7.	Nyitrai Attiláné, Mikó Erika	321/10 000	Nyitrai Attiláné
III.em.8.	Pálmai Sára	309/10 000	Pálmai Sára
II.em.10.	Laboda Tamás-Laboda Kristóf	135/10 000	Laboda Kristóf

Jelen van: 6301 / 10 000 tul. Hányad, 63,01 %

A meghirdetett napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jkv. hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása
2. A társasház SZMSZ-nek elfogadása, javaslatok megvitatása dr Sipos Ágnes ügyvéd segítségével, határozathozatal
3. 2020. év gazdasági beszámoló ismertetése, elfogadása, határozathozatal
4. 2021. évi Terv ismertetése, elfogadása, határozathozatal
5. SZVB Bizottság választása, határozathozatal
6. Az Önkormányzati tulajdonban lévő IV.em.1. lakás bérlőinek elfogadhatatlan viselkedése, határozathozatal
7. Egyebek határozathozatal nélkül

1. Napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.

Levezető elnök:	Várnai Miklós
Jegyzőkönyvvezető:	Gabrucza Marianna
Jegyzőkönyv hitelesítők:	Szalkay Rita, Solti Alexandra

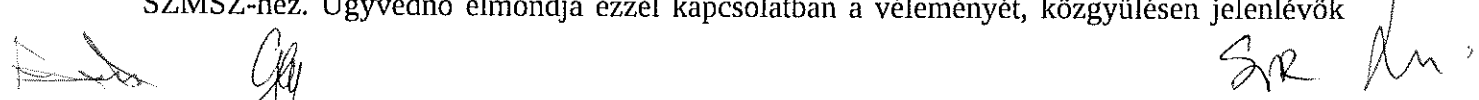
21.09.01./ 1.SZ. Határozat: A közgyűlés egyhangúlag megválasztotta a tisztségviselőket és elfogadta a napirendi pontokat, illetve annak sorrendiségét.

Szavazás eredménye: 6301 th igen 0 th nem 0 th tartózkodás

2. Napirendi pont: A társasház SZMSZ-nek elfogadása, javaslatok megvitatása dr Sipos Ágnes ügyvéd segítségével, határozathozatal

A Tulajdonosoktól beérkezett módosítási javaslatok megvitatása az ügyvédnő segítségével, pontról pontra.

Soltész Attila tulajdonos javaslata a SZMSZ-el kapcsolatban: a közös pince részeket, és egyéb közös használatban lévő helyiségeket egy mellékletben feltüntetve csatolni kellene az SZMSZ-hez. Ügyvédnő elmondja ezzel kapcsolatban a véleményét, közgyűlésen jelenlévők



megvitatják, majd elvetik ezt a módosítási javaslatot. 186 th tulajdoni hányad támogatással, 6115 tulajdoni hányad elvetik szavazattal úgy döntenek hogy ne legyen ilyen melléklet az SZMSZ része.

3.4.

„3.4 A társasház külső vagy belső egységes képét nem szabad megváltoztatni, a nyílászárók cseréje esetén az eredetivel megegyező színű és osztású ablakokat és ajtókat kell beépíteni.” Ehhez a részhez szintén Soltész úr javaslata, az SZMSZ-be beépíteni hogy csak fa nyílászárókat lehet beépíteni. Ügyvédnö és a műszaki előadó elmondja ezzel kapcsolatos javaslatait. Jelen közgyűlésen résztvevő tulajdonosok egyhangúan úgy döntenek, hogy nyílászáró cserénél a szín kizárólag fehér lehet, egyéb műszaki korlátok ne legyenek, ez így kerüljön bele az SZMSZ-be.

5.1.2

5.1.2 Telekrész, vagy épületrész kizárólagos használata közgyűlési határozatban hozott engedélyhez kötött.

Ezzel kapcsolatos módosítási javaslat: mivel tulajdonosi jogokat érint „minősített többségű” döntéshozatal alkalmazását javasolja beletenni az SZMSZ-be.

Ügyvédnö ismerteti az ezzel kapcsolatos tudnivalókat. Jelenlévő tulajdonosok egyhangúlag úgy határoznak, hogy elvetik ezt a javaslatot, egyszerű többségi szavazat elegendő legyen.

IV. Házirend

1.2.

Egyéb háztartási gépek használata meghatározását pontosítani vagy törölni javasolt.

Javaslat, hogy legyen kettébontva a használat időszak: zajjal járó háztartási gépek használata (8.00-19.00), illetve zajjal járó építési, szerelési munkára (8.00-18.00)

Jelen lévő tulajdonosok egyhangúlag úgy döntenek, hogy az SZMSZ-ben az szerepeljen hogy a zajjal járó építési, szerelési munkára munkanapokon 8.00-19.00 ; szombaton 9.00-12.00-ig legyen lehetőség, vasárnap és ünnepnapokon szigorúan tilos. A zajjal járó háztartási gépek fogalmát pedig törölni kívánják az SZMSZ-ből.

3.5.

Dohányzással kapcsolatos pont. Javaslat:

- mondat bővítése a „függőfolyosó” szóval.

- Amennyiben mégis indokolt, akkor az adott ingatlan tulajdonosa kizárólag az ingatlana előtti folyosórészen végezhesse ezen tevékenységét.

Ügyvédnö elmondja, általában a társasházak közös tulajdonú területeinek egészén tilos a dohányzás. Jelenlévő tulajdonosok megvitatják a lehetőségeket, majd egyhangúlag úgy döntenek, az SZMSZ-ben az szerepeljen, hogy minden tulajdonos kizárólag csak az ingatlana előtti területen dohányozhasson beleértve a földszinti udvart is.

4.

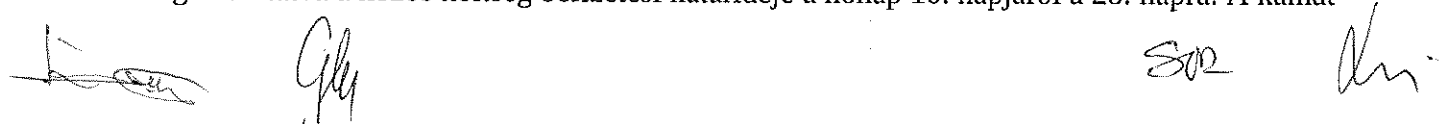
Javaslat az állattartókról legyen nyilván tartás vezetve a közös képviselőnél.

Ügyvédnö és műszaki előadó ismerteti az ezzel kapcsolatos tudnivalókat.

Jelenlévő tulajdonosok elvetik ennek bekerülését az SZMSZ-be.

A javaslatból azonban egyhangú döntésükkel elfogadják, hogy egzotikus állatok tartásához a közgyűlés előzetes megengedő határozata szükséges.

Jelen lévő tulajdonos módosítási kérelme a késedelmi kamatszámítással kapcsolatban, legyen megváltoztatva a közös költség befizetési határideje a hónap 10. napjáról a 28. napra. A kamat



mértéke marad a 16 % egy megelőző közgyűlési határozattal összhangban. Jelenlévők egyhangúlag megszavazzák.

21.09.01./ 2.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangúlag megszavazza és elfogadja a közgyűlés által módosított és dr. Sipos Ágnes ügyvédnő által ellenjegyzett SZMSZ-t. Fizetési késedelemnél a késedelmi kamat mértéke marad a 16 %, de a késedelmi kamat számításának napja változik a hónap 10. napjáról a 28. napjára.

Szavazás eredménye: 6301 th igen 0 th nem 0 th tartózkodás

3. napirendi pont: 2020. év gazdasági beszámoló ismertetése, elfogadása, határozathozatal

Levezető elnök ismerteti a 2020. év gazdasági beszámolóját, majd kéri jelenlévőket, tegyék meg ezzel kapcsolatos észrevételeiket.

21.09.01./ 3.sz. Határozat: A közgyűlés megtárgyalta és egyhangúlag elfogadja a 2020. évi gazdasági beszámolót.

Szavazás eredménye: 6301 th igen 0 th nem 0 th tartózkodás

4. napirendi pont: 2021. évi Terv ismertetése, elfogadása, határozathozatal

Levezető elnök ismerteti a 2021. évi költségvetési tervet, kitérve benne az egyszeri befizetés szükségességére, mivel az elektromos felújítás folyamatban van. Az utolsó III. ütem kezdésének várható időpontja kb. egy hét, befejezése a kezdéstől számított kb. 3 hét, mely azt jelenti, hogy a fővezeték eljut a lakásokban lévő óradobozokig, azok cseréjével együtt elkészül. Ennek feltétele az egyszeri célbefizetés. A kivitelező már így is nagyon sokat segített azzal, hogy megelőlegezi az anyag és munkadíjat, a társasház halasztott fizetési határidővel kell fizessen az elvégzett munkáért.

21.09.01./ 4.sz. Határozat: A közgyűlés megtárgyalta és egyhangú szavazással elfogadta a 2021. évi költségvetési tervezetet, az egyszeri 2.500.- Ft/m² célbefizetéssel, melynek befizetési határideje 2021. december 31.

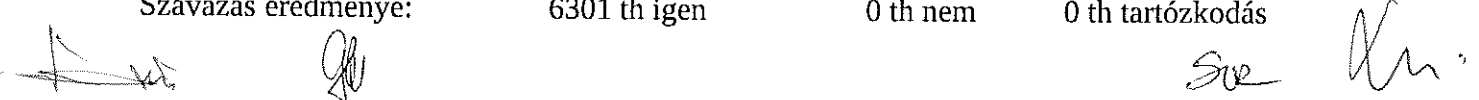
Szavazás eredménye: 6301 th igen 0 th nem 0 th tartózkodás

5. napirendi pont: SZVB Bizottság választása, határozathozatal

Levezető elnök ismerteti, hogy a Számvizsgáló Bizottságnak jelenleg egy tagja van, aki többször jelezte le kíván mondani erről a pozícióról. Felkéri a közgyűlésen részt vevő Tulajdonosokat, jelentkezzenek a Számvizsgálói posztra. Közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok közül akad 3 fő jelentkező, így megalakulhat a Számvizsgálói Bizottság, az elnöki pozíció viselőjéről a bizottság fog dönteni.

21.09.01./ 5.sz. Határozat: Közgyűlés egyhangúan megszavazza Szalkay Rita ; Solti Alexandra és Gulyás János tulajdonosokat a Számvizsgálói Bizottság tagjainak.

Szavazás eredménye: 6301 th igen 0 th nem 0 th tartózkodás



6. napirendi pont: Az Önkormányzati tulajdonban lévő IV.em.1. lakás bérlőinek elfogadhatatlan viselkedése, határozathozatal

Levezető elnök ismerteti a problémát, az ezzel kapcsolatban megtett intézkedéseket.

Jelen lévő tulajdonosok elmondják észrevételeiket.

Levezető elnök kéri, amennyiben bármilyen probléma merülne fel a bérlőkkel kapcsolatban, minden esetben hívják a 112-öt és kérjenek jegyzőkönyvet a rendőrségtől a megtett intézkedéssel kapcsolatban, mert csak így indítható hatékony eljárás a bérlőkkel szemben.

21.09.01./ 6.sz. Határozat: Közgyűlés egyhangúlag megszavazva tudomásul veszi a közös képviselő javaslatát, miszerint ha bármi probléma van a IV.em.1. lakás bérlőivel a tulajdonosok értesítik a 112-öt, és a panasszal kapcsolatban megtett rendőri intézkedésről jegyzőkönyvet kérnek, mert csak ebben az esetben indítható érdemi intézkedés.

Szavazás eredménye:

6301 th igen

0 th nem

0 th tartózkodás

7. napirendi pont: Egyebek határozathozatal nélkül

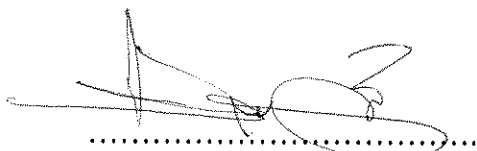
Winkler úr jelzi a kaputelefonok nagy része nem működik. Levezető elnök elmondja, ismeri a problémát, szakembert is küldött a hiba felmérésére, de a javítás nem megoldható mert a készülék elhasználódott. Egy új kaputelefon rendszer kiépítésére lesz szükség a jövőben.

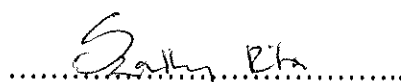
Jelen lévő tulajdonosok kérik + 1 papírgyűjtésre való szelektív hulladéktároló edény megrendelését.

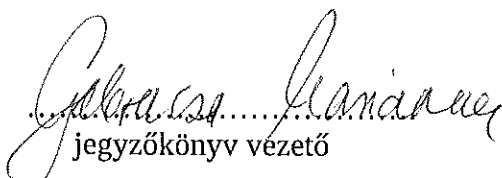
Egyéb téma nem lévén, a levezetőelnök a közgyűlést bezárta.

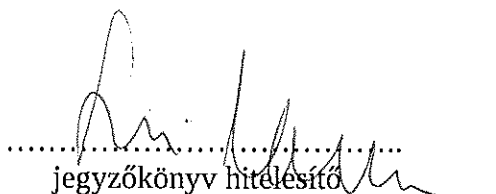
A közgyűlésen hozott határozatok megtámadási határidejének kezdő napja a közgyűlés napja.

k.m.f.


.....
levezető elnök


.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyv vezető


.....
jegyzőkönyv hitelesítő