

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Felvételre került:** 2021. szeptember 20. napján 17,30 órakor a 1077 Budapest, Klauzál tér 15. szám alatti Társasház közgyűlésén.

**Helyszín:** Budapest, VII. kerület, Klauzál tér 15. Th. udvara

**Jelen vannak:** Bányai Istvánné - közös képviselő  
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2021. szeptember 20. napjának 17,45 órájára összehívott megismételt közgyűlés 4238/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

### 1. Napirendi pont

**A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőinek, valamint a jegyzőkönyv vezetőnek a megválasztása.**

**A közgyűlés 4238/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### 2021. (09.20.). 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4238/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Princz Nikolett-et jegyzőkönyv vezetőnek.

**A közgyűlés 4238/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### 2021. (09.20.). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4238/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Köhrer Ursula és Celichowski Jerzy tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőnek.

### 2. Napirendi pont

**A társasház 2020. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolása, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása.**

Közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2020. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2021. évre vonatkozó költségvetés tervezetét.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy a tartozások rendezésére a felszólítások megtörténtek.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság ellenőrizte a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását.

A számvizsgáló bizottság megállapította, hogy a társasház könyvelése mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak, a könyvelés pontos és átlátható. A fentiekre tekintettel a számvizsgáló bizottság elfogadta a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását. Szentpéteri András megkérdezi, hogy a kiküldött elszámolás táblázatában miért nincs beírva az OTP LTP megtakarítás? A közös képviselő elmondja, hogy azért nincs feltüntetve az elszámolásban, mert a megtakarított összeg egy lehetőség, ugyanis az összeg kiutalásához közgyűlést kell összehívni, ahol a tulajdonosok 50+1%-nak jelen kell lennie, és szavaznia kell a megtakarított összeg



kiutalásáról, majd több hónap mire kiutalják a kért összeget. Azért nincs benne a táblázatban, mert csak azokat a pénzforrásokat tartalmazza, melyek mozgósíthatóak, nem kell várni a hozzáférésükhöz, továbbá februárban, amikor készült az elszámolás, akkor még a képviselő nem kapta meg a tavalyi év zárását.

A mai napon jelenleg 9.277.504,- Ft összeg van a társasház számláján, illetve 3.810.358,- Ft OTP LTP számlán. Szentpéteri András kéri, hogy ezentúl legyen feltüntetve az elszámolásban az OTP-LTP.

17:51 perckor a közgyűléshez csatlakozott Tóth János tulajdonos, így a tulajdoni hányad 4414/10000-re növekedett.

17:57 perckor a közgyűléshez csatlakozott Szigetiné Ács Katalin tulajdonos, így a tulajdoni hányad 4629/10000-re növekedett.

Közös képviselő részletesen bemutatta a 2020. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 3.sz. határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2020. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 4.sz. határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

### **3. Napirendi pont**

**2021. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.**  
(tájékoztatás a nyáron elvégzett csatorna javításról, rövidtávú lakáskiadás miatt +1 kuka rendelése)

A közös képviselő elmondja, hogy az idei évben már a társasház végeztetett karbantartási munkát. A függőfolyosók javítására a közös képviselő kapott egy statikai szakvéleményt, amit minden tulajdonosnak elküldött. A statikai szakvélemény tartalmazza a függőfolyosók állapotát, amivel a társasháznak foglalkoznia kell. A társasház nem a statikai szakvéleményben foglaltakat végeztette el, mert azok a munkálatok több Millió Forintos munkálatok. Ami kardinális feladat volt, az Erzsike néni feletti sarok, ami nagyon le volt ázva, annak a javítása került elvégzésre. A teljes függőfolyosó felújításához szükséges még a korláttartó vasak megerősítése (ahol ki van törve), nincs vízzel (azért folyik alá a víz) azért vannak a beázási nyomok. Ezek nagyobb felújítási munkák lennének, nagyon sok pénzért. Ami nyáron elkészült, az egy nagyon minimális, és a jelenleg legfontosabb problémák javítása. A csatorna javítása lefolyóknál látható két helyen csatornavasak cseréjével, rugalmas tömítések kerültek a falcsatlakozásoknál, a macskalépcsőn a bádorgás javításra került, a csatornát tisztították, a rögzítéseket pótolták, illetve a függőfolyosó alját bevakolták. A másik kérdés a kuka probléma. Szentpéteri András tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy a társasháznak 3 db. zöld kukája volt, de 2 hónapja szükséges volt rendelni +1 zöld kukát, mert állandóan tele volt. A kapu elé kihúzott kukából folyt a szemet, amit a szemszállítók nem vittek el, illetve amíg a kukák ki voltak húzva, addig a társasházban a kukák helyére dobálták a lakók közül a szemetet. A takarító, amikor behúzta a kukát, akkor a kuka mellett lévő szemeteket a benti földön lévő szemetekkel bedobta a kukába, amittől a kuka az ürítés után szinte ismét tele volt. Ennek a jelenségnek 2 oka volt.



A covid-járvány alatt az emberek nem vásároltak, hanem internetről rendeltek, és a sok doboz nem fért bele szelektív gyűjtőbe, így beledobták a többi zöld kukába. A másik ok, megfigyelés alapján, tanúsíthatóan az 1. em. 11. rövidtávon kiadott lakás aktuális bérlői nagyon sok szemetet termeltek. A munkájukból eredő maradékokat is a társasház kukájába dobták ki! Több alkalommal került jelzésre a közös képviselő felé, általuk a lakás üzemeltetője felé, de sajnos nem történt pozitív változás. Számvizsgálókkal történő egyeztetést követően, kértük a közös képviselőt, hogy rendeljen még 1 kukát, mert tűrhetetlen állapot uralkodik a rengeteg szeméttől. +1 kuka már használatban van, valóban szükséges volt a megrendelése. Hozzátenném azt is, hogy jelenleg az 1. em. 11. lakásból jelentősen mérséklődött a nagy mennyiségű szemétlehordás. Továbbá szeretnénk, ha a takarító este húzná ki a kukákat, és reggel vissza. Jelenleg dél körül történik mindkettő alkalom. A közös képviselő elmondja, hogy ennek oka van. A társasházak annyi kukát helyeznek ki a járdára, hogy nem lenne hely, ezért korábban húzza ki a kukát a takarító.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy a közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2021. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére szükség van. Ennek alapján a közös költség előleg összege 2021.10.01-től vízárával rendelkező lakások esetén 230,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízárával nem rendelkező lakások esetén 323,-Ft/m<sup>2</sup>/hó -3,-Ft/m<sup>2</sup>/hó = 320,-Ft/m<sup>2</sup>/hó 2021.10.01-től a következő közgyűlésig. (vízdíj megtakarítás miatt) A felújítási alap összege 25,-Ft/m<sup>2</sup>/hó. Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve a lakására vonatkozó 2021. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közgyűlés kezdeményezi, hogy a társasház takarítójának emelkedjen havonta 10.000,-Ft-tal a takarítás éves díja, azzal a feltétellel, hogy a takarító bővíti a szolgáltatásait a társasház takarítását, rendbetételét illetően. Többek között, hogy este 20 óra előtt nem húzza ki a kukákat, tartsa rendben a kukákat (rendszeres kimosás, kukák körüli rendben tartás, illetve a félig megtelt zöld kukából a takarító pakolja át a szemetet egy másik félig üresbe, hogy 1 db. kuka üres maradjon). A közgyűlés kéri, hogy a takarító szerződése legyen az új feladatkörökkel kiegészítve.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 5.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2021. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. Így 2021. október 01-től a közös költség előleg összege vízárával rendelkező lakások esetén **230,-Ft/m<sup>2</sup>/hó +25,-Ft/m<sup>2</sup>/hó** felújítási alap, vízárával nem rendelkező lakások esetén **323,-Ft/m<sup>2</sup>/hó - 3,-Ft** vízdíj megtakarítás miatt = **320,-Ft/m<sup>2</sup>/hó +25,-Ft/m<sup>2</sup>/hó** felújítási alap.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 6.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2021. évre vonatkozó költségvetés tervezetben a takarítás díját 10.000,- Ft/hó díjjal megemeli.

#### **4. Napirendi pont**

**Társasházban felmerül felújítási munkák megtárgyalása, szükséges határozathozatal. (pincei szennyvízvezeték javítása, bejáratú kapu körüli fal rendbetétele)**

Közös képviselő elmondja, hogy az előzőekben megbeszélésre került a függőfolyosó felújítás, évek óta tervben van az elektromos hálózat felújítása. Mind a két felújítás nagyon sok pénzbe kerül. Azonban a társasháznak van egy fontosabb megoldandó problémája. A társasház jövő függőleges vezetékei a társasház udvari aknájába gyűjtik az összes szennyvizet, onnan pedig kimegy az utcai csatornába. Ezen a kimenő szakaszon 4 olyan dugulás volt, hogy a csatornában lévő víz semelyik irányba nem tudott mozdulni. Benkő Péter pincei tárolóját mind a 4 alkalommal elöntötte a fekália. nagyon nehezen lehetett a dugulásokat



elhárítani. jelenleg is bármikor eldugulhat a vezeték. A szakemberek megállapították, hogy ez a kimenő cső törött, nem lehet tudni, hogy melyik szakaszán. Az udvar alatt és a kimenő részen az a szennyvíz, ami itt a házban gyűlik, bekerül az egész épület alá, onnan pedig a földbe.

Ha a föld már nem tudja elszívni a szennyet, akkor visszajön. Így került be Benkő Péter pincéjébe a szennyvíz. A pincében tárolt áru komoly értéket képvisel.

A közös képviselő elmondja, hogy több megoldási kísérlet történt. Az a legnagyobb baj, hogy a pince összes többi részén szabadon mennek a vezetékek. A kimenő szakasznál a háború alatt megsérült statikailag az épület, ezért homokkal feltöltötték. A baj az, hogy a feltöltésen keresztül megy ki a vezeték, a HairLine utcai üzlet alatt. A feltöltést nem lehet megbontani. Semmilyen irányból nem lehet hozzáférni a feltöltés statikai szerepe miatt a hibás csőhöz, csak felülről. A Csatornázási Művek nem engedi, hogy áthelyezzessük a kimenő vezetékét. Sajnos csak a HairLine üzlet padló és szekrények lebontásával lehet hozzáférni a csőhöz, miután az aknától felásták az udvart. Tudni kell, hogy a HairLine 2 éve újította fel az üzletét.

Akkor lehetséges a hibás csőhöz hozzáférni, ha a HairLine bezárja az üzletét és kipakolja. Több hónap is lehet a kibontástól a helyreállításig az idő. Amennyiben nem kapunk ugyanolyan burkolóanyagot, ami jelenleg van az üzletben, az egészet ki kell a társasháznak cseréltetnie. A társasháznak a költséget nem csak a javítás okozza, hanem a HairLine helyreállítása is. A problémát meg kell oldani, a közös képviselő körbejárta az ügyet, több eshetőség is szóba került. Jelenleg azért áll az ügy, mert vagy a Csatornázási Művek nem járul hozzá, vagy a HairLine üzlet. A közös képviselő konkrét árajánlatot még nem kapott. 4 kivitelezőt keresett meg, 2 kivitelező nem vállalja a munkát, egyelőre 2 db hozzávetőleges árajánlat van, mert menet közben derül ki, hogy milyen többletköltség merül még fel. A mai napon a közös képviselő a közgyűlés előtt kapott egy levelet a HairLine-tól, amiben nem járulnak hozzá a náluk lévő bontásokhoz. Arra hivatkoznak a levélben, hogy a javításnál legyenek kikerülve. A közös képviselő az előzőekben elmondta, hogy nem lehet kerülővel javítani a hibás vezetékét, csak az üzlet bontásával. Az üzletben lévő bontásnak sok járulékos költsége keletkezik. Amikor a hiba elhárításra kerül és a teljes munkát befejeződik, akkor tételes számlát fog kapni a társasház. Az üzlet hosszabb időre bezár, nem lesz forgalma, az alkalmazottakat ki kell fizetni, stb... Megközelítőleg 9 Milliő Forint értékű munkátról beszélünk, és ebbe nincsen benne a HairLine kártérítése a társasháztól. Amennyiben a társasház vállalja ezeket a költségeket, és visszaállítja az üzlet eredeti állapotát melyek felmerülhetnek a javítás alatt, (esetleg kártérítést fizet a társasház) akkor rendben van, ellenben nem engednek bontani az üzletükben.

A közös képviselő felolvassa a HairLine állásfoglalásáról szóló levelét a közgyűlésnek.

A közgyűlés úgy gondolja, hogy mivel a HairLine is tulajdonos, így neki is kötelessége a hibaelhárításról gondoskodni. Tulajdonosi kérdés, hogy fizetett-e a dugulásokra a biztosító? A közös képviselő elmondja, hogy a biztosító 2 dugulásra fizet. A jelenlegi problémát nem lehet csőtörésre jelelteni, mert a biztosító karbantartási hiányosságra fog hivatkozni, és nem fog fizetni. Szentpéteri András véleménye, hogy a jelenlegi helyzet életveszélyes, és azonnali beavatkozást igényel, ellenben összedől az épület. A közgyűlés és a közös képviselő is egyetért Andrással. A közös képviselő azt javasolja a közgyűlésnek, hogy az üzlettel tovább kell tárgyalni, megállapodást kell találni. A közgyűlés is szeretné a közös megoldást megtalálni az üzlettel. Arra kéri a közös képviselő a közgyűlést, hogy ebben a napirendi pontban hozzanak egy olyan határozatot, amelyben felsorolják mindazt, amiben a közös képviselőt a tulajdonosok felhatalmazzák az ügyben való eljárásban, elsősorban a HairLine-nal történő megállapodást illetően. A közgyűlés megbeszéli, hogy mire hatalmazza fel a közös képviselőt.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 7.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) felhatalmazza a közös képviselőt arra, hogy a pincei szennyvízvezeték műszaki problémáját hárítsa el, tárgyaljon a HairLine-nal a megállapodás megkötéséhez, a HairLine által adott tételes költségkimutatás alapján állítsa helyre az üzletet, tételes számlával alátámasztva.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**



**2021. (09.20.). 8.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadja, hogy a HairLine-nal történő megállapodás megkötéséhez szükséges tárgyalásban Benkő Péter, Dr. Wersonig Klemens, és Szentpéteri András közösen tárgyaljon a közös képviselővel.

**5. Napirendi pont**

**Pincei szennyvízvezeték javítás finanszírozása, Hairline Kft. kártérítési igénye, Benkő Péter pincei raktár ázása a dugulás miatt), határozathozatal**

A közös képviselő elmondja, hogy az előző napirendi pontban tárgyaltak alapján célbefizetést javasol a tulajdonosok részére, mert a jelenlegi megtakarításukat nem ajánlja elkölteni, mindig rendelkeznie kell egy társasháznak tartalékkal. A közös képviselő azt javasolja, hogy kb. 8 Millió Forintos a tárgyalási alapnak, a felét szükséges célbefizetéssel teljesítenie a tulajdonosoknak. A közös képviselő által felajánlott összeget és teljesítési időt a közgyűlés megbeszéli és határozatot hoz.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2021. (09.20.). 9.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megszavazza, hogy a pincei szennyvízvezeték javítására befizet célbefizetésként 4 Millió Forintot / 12 havi részletben, 2021. október 01 - 2022. október 01. között.

**6. Napirendi pont**

**Számvizsgáló bizottsági tag lemondása (Alker Péter), új Számvizsgáló bizottsági tag (Dr. Wersonig Klemens) választása, határozathozatal**

A közös képviselő elmondja a tulajdonosoknak, hogy a tavalyi évben megválasztott egyik Számvizsgáló bizottsági tag (Alker Péter) lemondott a tisztségéről. A többi Számvizsgáló bizottsági tag mekereste Dr. Wersonig Klemens tulajdonost, hogy elvállalná-e a tisztséget? A törvény szerint 3 taggal hiteles a Számvizsgáló Bizottság. Harmadik tagnak Dr. Wersonig Klemens tulajdonost kérték fel, aki elfogadta a felkérést. A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy Dr. Wersonig Klemens a felkérést elvállalja.

A közös képviselő megkérdezi a tulajdonosokat, megszavazzák-e, hogy Dr. Wersonig Klemens legyen a harmadik Számvizsgáló bizottsági Tag?

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2021. (09.20.). 10.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megszavazta, hogy Dr. Wersonig Klemens tulajdonos legyen a társasházban a harmadik Számvizsgáló bizottsági Tag.



## 7. Napirendi pont

### 1.em 11. sz. lakás klíma kültéri egységének leszerelése jogtalan kihelyezés miatt, probléma a lakás bérlőivel, határozathozatal

A közös képviselő elmondja, hogy a társasháznak kellene egységesen hoznia egy olyan döntést, hogy akinek engedély nélkül van felszerelve a klímája, az szereltesse le. A közös képviselet hivatalból nem tud a leszereltetések kapcsán eljárni, mert nem hatóság.

Tulajdonosi észrevétel, hogy nem az a klíma lett felszerelve, amely paraméterrel rendelkező klíma szerepelt az írásbeli szavazólapon, ezt sérelmezték a tulajdonosok. A teljesítményére azt mondják, hogy ipari, ráadásul engedély nélkül lett felszerelve, és a vízelvezető bele lett vezetve az esőcsatornába. A lakás tulajdonosa szót kér. Bonherbe Annamária elmondja, hogy szeretne mindenkitől elnézést kérni. Mint elmondja, a férjével tulajdonosai a lakásnak, de külföldön élnek. A lakást kiadták egy üzemeltetőnek, megbíztak benne, ő intézte a lakás dolgait. Jóval később szereztek tudomást a dolgokról.

A tulajdonos kérte, hogy ismét legyen kiírva az írásbeli szavazás, de nem kapott rá lehetőséget, mert az SzVB Tagokon keresztül a többi tulajdonos nem támogatta az ötletet. Továbbá próbált az SZVB Tagokkal találkozót szervezni, de sajnos nem sikerült. Felkereste a közös képviseletet, és megtudta, hogy milyen szabályoknak kell megfeleljen a klíma, hogy felszerelhető lehessen. A kerületi Önkormányzathoz is elment, hogy körültekintően járhasson el. A VII. kerületi Önkormányzat azt a felvilágosítást adta, hogy már nem 30 dB a megengedett hangerő, hanem 60 dB-től már engedélyezett. A jelenleg felszerelt klíma megfelel az előírásoknak. Szeretné kérni a közgyűlés hozzájárulását a klíma fennmaradásához.

Bonherbe Annamária továbbá elmondja, hogy a napirendi pont 2. része a bérlőkkel való problémáról szól. A közös képviselettől Princz Nikolett április hónapban felkereste a bérlőkkel való problémák miatt. Annamária elmondja, hogy addig nem tudott az egészről semmit, ellenben már tettek volna lépéseket az ügyben. A lakásuk üzemeltetőjével meg volt minden beszélve, a lakáskiadás kapcsán a szerződés is. Azt hitték minden rendben van, nem tudták, hogy ilyen nagy a baj. Sem a klíma, sem a bérlők kapcsán. A tulajdonosok elmondták, hogy több alkalommal kellett rendőroket hívni a bérlők miatt, mert botrányosan viselkedtek, vélhetőleg alkohol és drog hatása alatt. Szerintük a bérlők kiadták másoknak is a lakást, mert amikor azt mondta az üzemeltető, hogy 4 fő bérlő a lakást, akkor 10-en voltak a lakásban. A tulajdonosok sérelmezik azt is, hogy emberi ürülék volt a lépcsőházban, illetve a hamutálcából elvitték a még használható csikkeket is. A covid mellett akkor ugrott meg a szemét mennyisége és gondot okozott a társasház rendben tartása is.

Bonherbe Annamária tulajdonos nagyon sajnálja a történeteket - ismét elnézést kér -, és kéri a tulajdonosokat, hogy a jövőben neki szóljanak bármilyen probléma felmerülése esetén. A közgyűlés számára egyértelmű, hogy a hallottak alapján mindkét fél a megoldást keresi.

A klímával kapcsolatban Bonherbe Annamária kéri a közgyűlést, hogy ne szereltessek le velük. A lakásban a klímával tudják megoldani a fűtést. Amennyiben zavarja a tulajdonosokat a hanghatás, természetesen a törvény által előírt módon áthelyezik máshová. Szentpéteri András javasolja, hogy az esőcsatorna mellett véssék be (aztán javítsák vissza festéssel) a csövezést és úgy vigyék a tetőre előzetes vizsgálatok után. Szerencsére található ott egy tetőkibúvó.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 11.sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) a közgyűlés hozzájárul Bonherbe Annamária klíma megmaradásához, azzal a feltétellel, - amennyiben van rá műszaki lehetőség -, akkor a légudvaron a vezetéket a tetőszerkezetre építse a klíma kültéri egységét, és az I. emeleten lévő kilyukasztott esőcsatornát javíttassák meg.



## 8. Napirendi pont

**Jerzy Celichowski (2. em. 17.) a tulajdonosok hozzájárulását kéri napvitorla kifeszítésére a 2. emeleti lakás előtti függőfolyosóra, határozathozatal**

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy Jerzy a 2. emeleten, a függőfolyosóra az ablaka elé szeretne szerelni egy napvitorlát. Nem lóg ki, leszerelhető. Hozzájárulnak a tulajdonosok, hogy Jerzy az árnyékolót felszereltesse?

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

### 2021. (09.20.). 12.sz. Határozat:

A közgyűlés többségi igen szavazattal (3930/10000-ed IGEN szavazattal, 699/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul ahhoz, hogy Jerzy Celichowski a 2. emeleti függőfolyosóra, az ablaka elé a napvitorlát kifeszíthesse.

## 9. Napirendi pont

### **Új takarító választása, határozathozatal**

Szentpéteri András véleménye szerint ez a napirendi pont összefügg a 3. napirendi pontban hangzottakkal. Mint mondja, a covid és a rövidtávú lakáskiadás megnövelte a társasházban a szemet mennyiségét. A helyzetek nem tették lehetővé a rendeltetésszerű használatot. A 10 fős munkásszálló több szemetet termel, mint egy 4 fős család. A covid járvány miatt sokan az internetről rendeltek ételt, és felhalmozódott a dobozok mennyisége is. Egy idő után a szelektív kuka sem bírta, és a maradék belekerült a zöld kukákba, ettől meg abba nem lehetett háztartási hulladékot tenni, mert általában tele voltak. A végeredmény, hogy a kuka mellett ugyanannyi szemet volt, mint a kukában. Az állapot kicsit csökkent a covid mérséklődésével (nincs annyi rendelés), és a tömegszállítás megszűnésével. Ellenben hétfőként így is a kuka mellett vannak a szemetek, amik már nem fértek bele a kukákba. Nehezítette a helyzetet, hogy nyár közepén a kapu előtt elloptak egy zöld kukát. Így a társasház 2 db. zöld kukával üzemelt. Ezért András javasolta az SzVB-nek, hogy az elloptott kuka pótlása mellett +1 zöld kukát is rendeljen a társasház, hogy megnézzük, miként változik a helyzet. András elmondja, hogy +1 kukára szüksége volt a társasháznak, mert nincs annyi szemet a kuka mellett. A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy egyébként az albetétek darabszámához kellene a kukákat rendelni. Tehát 9 db. albetét / 1 db. kuka az irányadó. Ebben a társasházban 36 db. albetét van, tehát a társasháznak a 4 db. kuka teljesen hivatalos mennyiség. Az FKF is jelezte a közös képviselő felé, hogy a társasháznak kevés a 3 db. kuka, ezért van annyi többlet szemet, amit az FKF nem fog elvinni. Így időszerű volt, hogy 4 db. kukája legyen a társasháznak. András tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy Jerzy ötlete volt az üveg gyűjtő kuka is. A kezdeti használat sok tulajdonosnak problémát okozott használat közben. Preparálni kellett a kukát, mert voltak tulajdonosok, akik mindent beledobtak az üveg gyűjtő kukába, csak üveget nem. András véleménye, hogy amennyiben a lakók rendeltetésszerűen használják az üveg gyűjtő kukát, akkor már az is javít a társasház helyzetén. Az a dinamika a szemetelésnek, hogy amennyiben a társasházban nincs tömegszállítás, amennyiben nincs covid, akkor fél lábbal kihúzza a társasház 3 db. kukával, úgy hogy hétvégén el kell viselni, hogy pár zacskóval több van. Akkor is javítható a helyzet, ha a tulajdonosok lenyomogatják a zsákokat, mert akkor több szemet fér a tartályba. Andrásnak az a véleménye, hogy kellene egy másik takarító cég, mert a jelenlegi takarító délután 14-16 óra között viszi ki a szemetet. Szentpéteri András kéri, hogy este 20 óra előtt ne legyenek a kukák kihúzva. Sajnos vannak olyan lakók, akik nem veszik figyelembe, hogy ki van húzva a kuka és csak ki kellene vinni a szemetet, hanem leteszik a kuka helyére, vagy a szelektív kukákba dobják be őket.



András elmondja, hogy amikor hazajön, akkor turkál a kukákban, és szelektálja a szemeteket, amit egyes lakók oda dobtak, ami közelebb volt, ahol volt hely.

Összegezve, a kuka hétköznapi nincsen tele, a hétvégén viszont igen. A közös képviselő az elhangzottak alapján azt javasolja, hogy nem a kukák mennyiségén szükséges változtatni, hanem az ürítési gyakoriságon, mert az olcsóbb is. A takarítóra visszatérve, nem lesz olyan takarító, aki este 22 órakor kijön a társasházba, hogy kihúzza a kukákat, mert nem itt lakik. Az a fő probléma, hogy itt este nem lehet helyet találni, hogy a takarító kitegye a kukákat. Sokszor azért nem viszi el a szemétszállító a szemetet, mert nem mindig tudja kitenni a kukát a takarító a társasház elé. Ha takarító a társasháztól távolabb helyezi ki a kukákat, akkor valamilyen a szemétszállítók nem ürítik ki a kukákat. Érthetetlen. Amennyiben a takarító nem a társasház elé helyezi ki a kukákat (mert már nincs ott hely...), akkor a szemétszállító nem üríti ki a kukákat. Tehát, a takarító azért délután 17 óra előtt húzza ki a kukákat, mert akkor még van hely. András véleménye, hogy valamilyen megoldást találni kell. Továbbá a szelektív kukák nagyon rendezetlenek. A közös képviselő elmondja, hogy a takarítóknak nem feladatuk turkálni a kukákban és rendezgetni a szemeteket, főleg nem annyi fizetésért, amennyit ebben a társasházban kapnak. András azt javasolja a közgyűlésnek, hogy akkor a társasház fizessen többet a takarítónak, de legyen rend a társasházban. A közgyűlés átbeszéli, visszatérnek a 3. napirendi ponthoz, melyben határoznak a takarító bérének emeléséről, a kukák rendezéséről.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

#### **2021. (09.20.). 12.sz. Határozat:**

A közgyűlés többségi igen szavazattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megtartja a jelenlegi takarítót, és felhatalmazza a közös képviselőt, hogy változtassa meg a kukák ürítésének gyakoriságát az alábbiak szerint:

hétfő:	4 zöld kuka ürítése
szerda, péntek:	3 zöld kuka ürítése

### **10. Napirendi pont**

#### **1. em 9. sz. lakás wc plafon ázásának hibaelhárítással kapcsolatos megvitatása, határozathozatal**

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat arról, hogy a közös képviselet kapott árajánlatot, Jerzy-ék lakásából történő fűdémáttörésre, hogy a lakásban lévő hibás szakasz kicserélésre kerüljön, mert az alatta lévő Gál Krisztina wc plafonja oly mértékben ázott, hogy a plafonról nagyobb vakolatdarabok hullottak az idős édesapjára. A covid elején kezdődött ez a probléma, így a teljes hibaelhárítás nem valósulhatott meg. Gál Krisztina wc plafonján leverésre került az átázott vakolat, és átmenetileg gipszkartonnal lett leburkolva, ami már átázott, eljött az idő, hogy a probléma végleges megoldásra kerüljön. Jerzy azt kérte a közös képviseletől, hogy a csőcserét a közös képviselet vízszerezője, Bányai Ferenc végezze el, de a bontás-burkolás folyamatát a saját közművesükkel kívánják elvégeztetni, mert Gál bácsira életveszélyes a jelenlegi helyzet. A közös képviselő részletesen bemutatja a Hibaelhárító Kft. által elküldött vízszerezési árajánlatot, ami bruttó 443.687,- Ft összegről szól az I. emelet 9. és a II. emelet 17. sz. lakások között. A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy 6 méter csőről lenne szó, ami azt jelenti, hogy Jerzy lakása, és Gál bácsi csempe magasságáig. A biztosító 6 méter csőre valamennyi összeget téríteni fog a társasház felé. Az árajánlatban a 2 lakás közötti fűdémáttörés, és annak helyreállítása szerepel. A közös képviselő megkérdezi a közgyűlést, hogy az elhangzottak alapján a közgyűlés elfogadja az árajánlatot a vízszerezésre?



**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2021. (09.20.). 13.sz. Határozat:**

A közgyűlés többségi igen szavazattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) a közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Hibaelhárító Kft. bruttó 443.687,- Ft összegű vízszereelési árajánlatát rendelje meg.

**11. Napirendi pont**

**Szentpéteri András (2. em. 19. a.) kéri a tulajdonosok hozzájárulását arra, hogy a szelektív kukákra felragaszthassa a helyes használatukról szóló tájékoztatót, határozathozatal**

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést arról, hogy Szentpéteri András nagy energiát fektet abba, hogy a társasházban rend legyen. András tapasztalata, hogy nem minden tulajdonos van tisztában azzal, hogy hogyan kell helyesen használni a szelektív kukákat. Szeretne segíteni a közösségnek azzal, hogy felmatricázza a szelektív kukákat, ezzel segítve a helyes használat elsajátítását, akiknek szükségük van rá.

**A közgyűlés 4629/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2021. (09.20.). 14.sz. Határozat:**

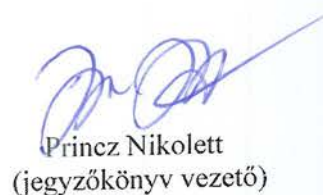
A közgyűlés egyhangú határozattal (4629/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul ahhoz, hogy Szentpéteri András a szelektív kukákra felragaszthassa a helyes használatukról szóló tájékoztatót.

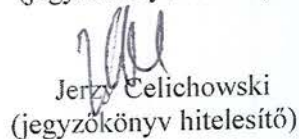
**Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 20:30 perckor lezárásra került.**

Leírva: 2021. szeptember 20. napján

  
Bányai Istvánné  
(levezető elnökök)

  
Köhrer Ursula  
(jegyzőkönyv hitelesítő)

  
Princz Nikolett  
(jegyzőkönyv vezető)


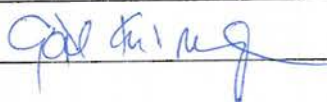

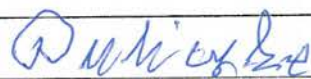
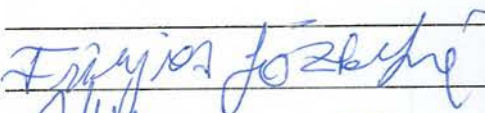
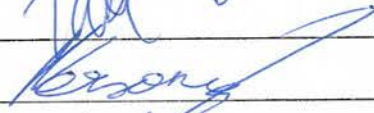

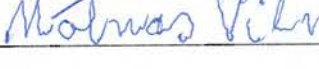



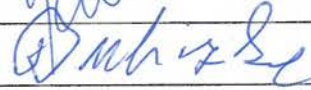
  
Jerzy Celichowski  
(jegyzőkönyv hitelesítő)



**Jelenléti ív 2021.év Készült:2021.09.20 9.Hónap**

Társasház

1072 Budapest Klauzál tér 15.

Kód	Tulajdonos, Tul.hányad	Em.ajtó	Aláírás
002	Hair-Line Kft 546.0	Üzlet/1	
003	Benkő Péter 796.0	Üzlet/2	
0051	Gyuricza Zalán 186.0	Fsz/002A	
0061	Vojnisek Péter 170.0	Fsz/002	
0072	Popovics Rudolf Dr. 187.0	Fsz/003	
0081	Yuval Haim Gur Arie 249.0	Fsz/004	
009	Détár László 131.0	Fsz/005	
010	Gál Krisztina 317.0	01/009	
0111	Danyi Diána 551.0	01/010	
0122	Bonherbe Annamária 530.0	01/011	
0132	Izakson Yevgeni 266.0	01/012	
0143	Manchem Mordechai Amar 195.0	01/012A	
015	Buliczka János Ifj. 176.0	01/014	
016	JuhászBenceG., JuhászVirágJ 201.0	01/015	
017	Fürjes Józsefné 156.0	01/016	
018	Zámbó Orsolya, Celichowski 450.0	02/017	
0191	Wersonig Klemens Dr. 275.0	02/018	
021	Köhrer Ursula 299.0	02/019a	
022	Molnos Anett És Attila 328.0	02/020	
0231	Csima Diána, Boday Péter 200.0	02/021	
024	Tóth János 176.0	02/022	
025	Stern Márta 267.0	02/023	
026	Stern Márta 160.0	02/024	
027	Buliczka János Id. És Neje 484.0	03/025	
0281	Amaury Jean Olivier DADA 487.0	03/026	
029	Kabai Csilla 329.0	03/027a	
0301	Dittrich Dora 307.0	03/027	
0313	Vision Reality Kft 287.0	03/028	
0322	Bokor Péter 208.0	03/029	



0331	Szűcs Virág Natália 187.0	03/030	
0341	Szigetiné Ács Katalin 215.0	03/031	<i>Szigetiné Ács Katalin</i>
035	Alker Péter 151.0	03/032	
0361	DIA-VIL Kft 27.0	FS/tárol	
ONK	Önkormányzat Összesen 506.0		
Tulajdoni hányad összesen:		10000	