



Jegyzőkönyv

1076 Budapest, Thököly út 40. Társasház 2019. október 28-i közgyűléséről

Időpontja: 2019. szeptember 30. 19 óra

Helye: 1076 Budapest, Thököly út 40. – a Társasház udvara

Jelenlévők: jelenléti ívben jelölt tulajdonosok vagy meghatalmazottjuk

dr. Weisz Gábor Miklós - Magyar Társasház Nyugat Kft.

19 órakor dr. Weisz Gábor Miklós a Magyar Társasház Nyugat Kft. részéről köszöntötte a megjelenteket és megállapította, hogy a közgyűlésen **megjelentek tulajdoni hányada 2.615/10.000. A közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést kell tartani. 19 óra 15 percre a jelen lévők aránya változatlanul 4.618,5/10.000 tulajdoni hányad**, dr. Weisz Gábor Miklós megnyitotta a közgyűlést. A közgyűlésen jelen lévők és a meghatalmazottak útján jelen lévők tulajdoni hányada 4.618,5/10.000, azaz 46,19 % van jelen.

1. napirendi pont: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása

Dr. Weisz Gábor Miklós javaslatot tett a tisztségviselőkről szóló határozathoz a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető személyére. A jegyzőkönyv hitelesítését Halász Zsolt és Zubreczki András vállalta.

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

1/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

1.1.: A közgyűlés megválasztja a közgyűlés levezető elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének dr. Weisz Gábor Miklóst

1.2.: A jegyzőkönyv hitelesítőjének Halász Zsolt és Zubreczki András tulajdonostársakat

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

2. napirendi pont: A közgyűlés napirendjének elfogadása

Dr. Weisz Gábor Miklós ismertette a meghívóban megküldött napirendi pontokat.

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

2/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A közgyűlés egyhangúan elfogadja a napirendi pontokat, a meghirdetett sorrendben kívánja tárgyalni azokat.

1. A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása

2. A közgyűlés napirendjének elfogadása

3. Előterjesztés a belső udvari függőfolyosó és érintett homlokzati részek, valamint a külső, romos erkély felújítási munkálatainak megrendelésére
4. Előterjesztés az önerő biztosítására
5. Előterjesztés a munkálatok ellentételezése forrásának biztosítására OTP hitelfelvétellel
6. Előterjesztés a korábbi hitelszerződés lezárásáról
7. A korábban hibásan kivitelezett függőfolyosó rekonstrukció átbeszélése és az igényérvényesítés módjának meghatározása
8. Egyebek

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

3. napirendi pont: Előterjesztés a belső udvari függőfolyosó és érintett homlokzati részek, valamint a külső, romos erkély felújítási munkálatainak megrendelésére

A tulajdonosok számba vették a beérkezett ajánlatokat illetve felmerült az erkély lebontásának kérdése is, de elvetették ezt a lehetőséget, mert ugyanannyiba kerülne, mint helyreállítani és nem is biztos, hogy megadják rá az önkormányzatnál az engedélyt.

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

3/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja az Ép-Szigor Kft.-nek a társasházi függőfolyosók és homlokzati erkély megerősítésére és rekonstrukciójára adott árajánlatát 14.635.259 Ft összeggel, annak műszaki tartalmával, és felhatalmazza a közös képviselőt a kivitelezési szerződés megkötésére.

Az Ép-Szigor kft. lehetőség szerint a 2019. évben elkezdheti a munkálatokat.

A hitelszerződés aláírása után a közös költség megemelkedik 180 Ft/hó/m²-el.

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

4. napirendi pont: Előterjesztés az önerő biztosítására

2.000.000 Ft önerő szükséges a hitelfelvételhez biztonsági ráhagyással.

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

4/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A Közgyűlés úgy dönt, hogy megszavazza a 1.500.-Ft/m²- egyszeri célbefizetést az önrész biztosítására, amelynek teljesítési határideje 2019. november 30. A célbefizetés összegét a jegyzőkönyvhöz csatolt táblázat tartalmazza.

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

5. napirendi pont: Előterjesztés a munkálatok ellentételezése forrásának biztosítására OTP hitelfelvétellel

A beruházás finanszírozását a Társasház hitelfelvétellel kívánja biztosítani, a szükséges összeg 12.000.000 Ft

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.



5/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A lakóközösség az alábbi felújítási munkákat kívánja elvégezni:

- udvari függőfolyosók helyreállítása
- utcafronti erkély felújítása
- helyreállítási munkálatok

A munkák kivitelezésére az Ép-Szigor Kft. vállalkozó ajánlatát fogadja el.

A beruházás költsége 13.842.362 Ft.

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

6/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A lakóközösség a teljes beruházás finanszírozásához 12.000.000,- Ft , LTP-vel és Cash Flow fedezettel kombinált Thermo/Stílus felújítási hitelt kíván felvenni az OTP Bank Nyrt.-től.

A hitel fedezete a társasház által megkötött LTP szerződések megtakarítási összege, melyet az OTP Bank Nyrt.-re engedményeznek, a fennmaradó részt Cash Flow fedezettel egyenletes tőketörlesztéssel kívánják felvenni.

A hitel futamideje 5 év.

A hitellel kapcsolatos költségeket (LTP+tőke +kamat) megemelt közös költségből (180 Ft/m²/hó) kívánják törleszteni, a hitel futamideje alatt.

A szükséges önerő rendelkezésre áll.

A lakóközösség tudomásul veszi, hogy a közös képviselő ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész és LTP betétbefizetés közös költségként behajtható.

A lakóközösség megszavazza, hogy a hitel havi törlesztésének és járulékainak összegével az OTP Bank Nyrt. esedékességkor megterhelje a lakóközösség OTP Banknál vezetett 11707024-20389901 számú pénzforgalmi számláját.

A közgyűlés felhatalmazza a Magyar Társasház Nyugat Kft-t, nevében dr. Weisz Gábor Miklós közös képviselőt a vállalkozói szerződések megkötésével, a hitelügylet lebonyolításával, dokumentumok beszerzésével, hitelszerződés aláírásával és teljes körű ügyintézésével, szükség esetén számlák megnyitásával.

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

6. napirendi pont: Előterjesztés a korábbi hitelszerződés lezárásáról

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

7/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a korábban felvett hitelt lezárja, és felhatalmazza a közös képviseletet az ügyintézésére.

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás

A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

7. napirendi pont: A korábban hibásan kivitelezett függőfolyosó rekonstrukció átbeszélése és az igényérvényesítés módjának meghatározása

A jelen lévő tulajdoni hányadok aránya 4.618,5/10.000, a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

8/2019. (X.28.) KGY. Határozat:

A többletköltséget, kártérítési- és a kötbérigényt a kivitelezővel szemben érvényesíteni kívánja a Társasház, ezért megbízza a társasházkezelőt, hogy a Jambrik Gergely Ügyvédi Iroda segítségével hajtsa be a követelést.




Amennyiben az előző közös képviselő (Vemtek Kft.) felelőssége a károkozásban megállapítható, akkor felhatalmazza a társasházkezelőt, hogy terjessze ki a keresetét az előző közös képviselőre is, valamint kéri, hogy bűncselekmény gyanúja esetén tegyen büntető feljelentést.

Szavazati arányok: 4.618,5/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás


A jelen lévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad mértéke 4.618,5/10.000

8. napirendi pont: Egyebek


Felmerült a hóeltakarítás kérdése. A tulajdonosok szerződni kívánnak a hóeltakarításra és kéri, hogy a társasházkezelő kérjen be két árajánlatot és a számvizsgáló bizottság válassza ki a Társasház számára anyagilag kedvezőbb ajánlatot és hogy átalánydíjas vagy eseti eltakarítást szeretnének-e. A házon belüli hóeltakarítást a tulajdonosok oldják meg.



dr. Weisz Gábor Miklós
levezető elnök és jegyzőkönyvvezető



Halász Zsolt
jk. hitelesítő



Zubreczki András
jk. hitelesítő