

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: 2023.02.10.-én a Dimi Property kft irodájában, Budapest 1132 Nyugati tér 4.

Tárgy: Bp.VII. Dob u. 12. sz. társasház 2022-es évi évvértékelő közgyűlése.

Jelen vannak:

Darai Imre közös képviselő

Magántulajdonosok (meghatalmazásokkal együtt): 7.653/10.000

Önkormányzat képviselőjében: 1.699/10.000

Összesen: 9.352/10.000

Részletesen:

Személyesen jelen van 15 lakás tulajdonosa: (tulajdonrész 1/10.000-ben)

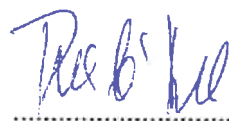
Dr. Gelencsér András	II/55	77,5
dr Szabó Orsolya	II/49	138,0
Jeles Attila	II/53	49,0
Király Zsolt	II/39	177,0
Menszátor Attila	II/47	155,0
Pavlik Balázs	I/25	106,5
Pelivert, Anna / Michael	I/21	470,0
Rasheed Rita Salwa	I/26	142,0
Riskó Pál	II/54	195,0
Spuller Sebastian	fszt/6	222,0
Spuller Sebastian	II/50	142,0
Spuller Sebastian	II/51	302,0
Varga Edina	II/48	142,0
Vigh Levente	fszt/8	133,0
Virág Attila	II/57	71,0

		2 522,0


Meghatalmazást adott Dr. Gelencsér Andrásnak 20 lakás tulajdonosa:

Balogh Anna Mária	II/56	142,0
Bánfalviné Német Andrea	I/23	164,0
Baranyai Krisztián	fszt/9	133,0
Cordedda Alberto	fszt/13	71,0
dr Varga Renátó	I/38	129,0
Fodor István	I/31	146,0
Galsai Zsolt	fszt/17	133,0
Kovács Balázs	II/42	235,0
Mányi László	I/28	69,0
Martorelli Andrea	fszt/13	71,0
Nyitrai Roland	fszt/18	66,5
Phan ThiThu Hong	fszt/üzlet	1 019,0
S.A Europe Jason Dong	II/60	129,0


levezető elnök
Darai Imre


jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál


jegyzk. hitelesítő
Virág Attila


jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Sebestény Attila	II/40	67,0
Szélesi Dániel	I/35	142,0
Tran Thi Mai Thanh	I/22	346,0
Darai Imre Darai Imre Virág Attila Vigh Levente		
Velő Gábor	I/37	133,0
Venglovecz Timea	I/28	69,0
Virágh Orsolya	II/55	77,5
Yoav Shpiller	I/36	142,0
		3 484,0

		3 484,0

Meghatalmazást adott Spuller Sebestyénnek 2 lakás tulajdonosa:

Nomád csoport	fszt/5	146,0
Richter, Stefan	fszt/3	46,5
Richterova, Iveta	fszt/3	46,5

Összesen:		239,0

Meghatalmazást adott Riskó Pálnak 3 lakás tulajdonosa:

Csikós Dániel	fszt/10	58,0
Happ Olívia	I/29	244,0
Goncsarova Anna	II/59	69,0
Ronen Biton	II/59	69,0
Összesen:		440,0

Meghatalmazást adott a Beeston Kft ügyv. igazgatója Bellányi Ádámnak

Beeston Kft	II/43	164,0
Beeston Kft	II/46	200,0

Összesen:		364,0

Meghatalmazást adott Vigh Leventének 2 lakás tulajdonosa:

Harsány György	fszt/2	155,0
Harsány György	II/41	169,0

Összesen:		324

Meghatalmazást adott Jeles Attilának 1 lakás tulajdonosa:

Jeles Emőke	II/53	49,0
-------------	-------	------

Meghatalmazást adott Karácsonyi Róbertnek 1 lakás tulajdonosa:


Karácsonyi Violetta	II/44	160,0
---------------------	-------	-------

Meghatalmazást adott Virág Attilának 1 lakás tulajdonosa:

Révész Zoltán	II/57	71,0
---------------	-------	------




 levezető elnök
 Darai Imre



 jegyzőkönyvvez.
 Riskó Pál



 jegyzk. hitelesítő
 Virág Attila



 jegyzk. hitelesítő
 Dr. Gelencsér András

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, hogy az időpontra meghirdetett közgyűlés nem határozatképes (1699/10000), a megismételt közgyűlés viszont határozatképes 9345/10000 szavazati aránnyal (93,45%).

Darai Imre: Ez hatalmas eredmény egy ekkora házban. Kezdhettük is a szokásos pontokkal.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

Napirendi Pontok:

1. napirendi pont: Levezető elnök megválasztása

1/2023.02.10. sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal megválasztja Darai Imrét.

2. napirendi pont: Jegyzőkönyvvezető megválasztása

2/2023.02.10. sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal megválasztja Riskó Pált

3. Napirendi pont: Jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása

Darai Imre: a következő pont a jegyzőkönyv hitelesítő elfogadása. Két önként jelentkezőt kérek. Lehetőleg mindegyik oldalból egyet. Virág Attilát elfogadjuk-e egyik jegyzőkönyv hitelesítőnek? Egyhangú igen. Dr. Gelencsér András másodiknak? Egyhangú igen.

3/2023.02.10 HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal megválasztja Virág Attilát és Dr. Gelencsér András jegyzőkönyv hitelesítőnek.


4. Napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása

4. napirendi pont:


Darai Imre: Következő pont pont a napirendi pontok elfogadása. Kivenni tudunk a napirendi pontokból, és sorrendben módosítani. Azt javaslom, hogy ebben a sorrendben haladjunk.

Riskó Pál: Lenne egy módosító indítványom. Azt, hogy egyáltalán visszavonjuk -e az előző határozatot, azt meg kell szavazni, viszont azt gondolom, hogy ezt nem lehet elválasztani a ház anyagi helyzetének kérdésétől. Ezt egy pontban kell tárgyalni. Tudnunk kell, hogy ha visszautasítjuk a vételi ajánlatot, és egy nagyobb árat szabunk, és nem jön létre az üzlet, akkor ez a ház tulajdonosaira kötelességet fog hárítani. Mert a 8 milliós számlát a folyosói villanyhálózat javításáért, és az 1,5 milliós számlát a veszélytelenítésért, ezt ki kell fizetni. És ennek tudatában kell szavazni.


levezető elnök
Darai Imre


jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál


jegyzk. hitelesítő
Virág Attila


jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

És még egy indítvány: először szavazzunk arról, hogy visszvonjuk-e az előző határozatot, és utána szavazzunk arról, hogy egyáltalán eladjuk-e, vagy bérbeadjuk-e a padlásteret. Én a magam nevében arra fogok szavazni, hogy most egyáltalán ne adjuk el, mert most nem kaphatunk olyan árat ami megérné. De ha a többség nem csatlakozik hozzám, akkor jöhet az a szavazás, hogy mennyiért, és milyen feltételekkel adjuk el.

Darai Imre: A társasház részéről Dr Balogh Rosta Gergely ügyvéd úr van itt és jelezte, hogy mint az előző közgyűlésen, azokkal a pontokkal célszerű kezdeni, ahol kell jogi állásfoglalás. Az 5-6-os pontokon kívül talán a 8-as pont az, ahol kell.

Dr. Gelencsér András: Kicsit egyet is értek Pállal, kicsit nem. Az elején kellene kezdeni, és az eredeti sorrendben kellene haladni, Biztos, hogy összefügg, de önálló kérdések ezek.

Riskó Pál: Igazad van, a pénzügyet tárgyaló pontból a lényeg most csak annyi, hogy felhívtuk a tulajdonosok figyelmét egy fontos körülményre.

Darai Imre: Akkor maradjunk ebben a sorrendben.

Menszátor Héresz Attila: Szeretnék tájékoztatást kapni a pénzügyekről, mert szerintem nem mindenre lenne szükség.

Spuller Sebestyén György: A meghatalmazások közül nem mindegyik szabályos. Csak az eredeti példányok fogadhatók el az SZMSZ szerint, és a törvény szerint is.

Dr. Gelencsér András: Ha meghatalmazások vizsgálatával és jogászkodással töltjük az időt, akkor akkor az már régen rossz, csak egymás idejét raboljuk. Be lehet szerezni az eredeti példányokat, de csak egymás idejét raboljuk.

Spuller Sebestyén György: Ha eladásra kerül sor, vagy más hivatalos helyre kerül a jegyzőkönyv, akkor nem fogják elfogadni.

Riskó Pál: Jó lenne, ezt SZMSZ módosításban egyszer megszavazni, ha ezt a törvény egyáltalán engedi.

Dr Balogh Rosta Gergely: Nem engedi!

Riskó Pál: Mire a bíróságra, vagy földhivatalba kerül az ügy. addigra meglesznek az eredeti példányok.

Darai Imre: Lehet, hogy lesznek törvényt módosítások, elég lesz erre akkor visszatérni.

Dr. Gelencsér András: Ez bizalmi kérdés, elhiszed-e, hogy mi hamisítottunk?

Riskó Pál: Mindenképpen be kell szerezni, a kérdés csak az, hogy elhiszed-e, hogy mire szükséges, addigra be tudjuk szerezni?

Dr Balogh Rosta Gergely: számítani kell arra, hogy itt forró téma kerül szóba, és a felek közül később valamelyik vitatni fogja az eredményt.

Riskó Pál: Tehát a jegyzőkönyv elkészültéig be kell mutatni.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Spuller Sebestyén György: Hatalmas fejlődésen ment át a ház az utóbbi években. Emlékszem amikor az első lakást vettem a házban, akkor egy koszfészek volt az egész. Konkrétan kráterek voltak a ház tetejében, olyan beázások voltak, hogy elképesztőek. Se gázvezetékek, se villany nem működött, a takarítás sem működött, a közös képviselő sem működött. Az utóbbi öt évben több lakónak köszönhetően nagyon nagy munka folyt, ahol ezeket elkezdték orvosolni. Villany, gáz csövek, tető, takarítás, új SZMSZ, erőfeszítések minden téren.

Csak hát ezeknek van ára. Most tehetősebb lakók vannak, akik jobban hozzá tudnak járulni ehhez. Azt hiszem, elég jó áron történtek meg ezek a beruházások. Sikerült nagyon kemény munkával jó árakat elérni. De folyamatosan kell a pénz most. Jelenleg is van tartozásunk, amit a Pál is említett, és vannak SOS dolgok, és voltak előre nem látható dolgok. Például volt egy veszélytelenítés, amit muszáj volt elvégezni, mert köteleztek minket, a szomszédos villamos alállomás dolgozóira hullott a fal törmelék. Több milliós tétel volt, mert alpinistákkal kellett végeztetni.

Tehát kell a pénz, ezt mindenki tudja. És már korábban is tudjuk, hogy még a tehetősebb tulajdonosoknak is sokszor gondot okozott ezt a pénzt előteremteni, mert nem mindenkinek könnyű százezreket célbefizetésként befizetni, vagy magasabb közös költséget vállalni. Sőt sok tulajdonos küzd adóssággal, van aki több milliós tétellel tartozik, van aki kevesebbel, biztosan be is fogják fizetni, de egy újabb célbefizetés, az már nagyon megterhelő lett volna.

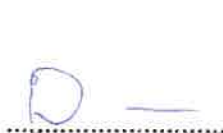
Már egy évvel ezelőtt megkérdeztük Imrét, hogyan tudunk pénzt csinálni

Ezek között az ötletek között volt például a tűzfal bérbeadása, ez majdnem sikerült is, de jött a covid, és nem jött össze végül is. Aztán jött az ötlet, hogy bérbeadjuk a pincét és a tetőteret. Van egy tűzfal a ház hátulsó részében, az is értékes lehet, egy másik tűzfal a zsinagógára néz, ott is volt érdeklődés. És akkor ment az információ a lakók felé, hogy ki az, akit érdekel. Voltak válaszok, volt egy közgyűlés, ott volt tárgyalás arról, hogy mennyi az annyi. 3-4-fő jelezte, hogy érdekli a dolog. Ez lett volna egy módja annak, hogy pénzhez jussunk.

Igazából bárki bérelhetné, és bárki bérelheti mind a mai napig, és belerakhat pénzt ebbe. Itt tartunk most, és itt jött létre két tábor. Nekem nem teljesen tiszta még, de úgy tűnik, az egyik tábor azt mondja, hogy ennyit tudunk adni a bérbeadásért, mert ez egy üres padláster. Tehát aki oda pénzt ad, az oda bezárja a pénzét x évre. Nekem azért volt szimpatikus ez, mert én hosszú távra tervezek, én tíz év múlva is biztosan itt leszek a házban. Ha nekem célbefizetésbe megy a pénz vagy bérbevételbe, nekem jobb érzés, hogy a fejem fölött a tulajdonom van, és tudom, hogy oda nem fog épülni egy kétemeletes valami, amit egyszer már leszavaztunk, mert tudjuk azt, hogy legalább három év egy ilyen építkezés.

Nem ellenezném én ezt, ha befektető, aki beépíti a tetőteret, kompenzálná a bevételkiesést. Hiszen kizárt, hogy ilenkor ki tudnám adni a lakásokat.

Majd esetleg András is elmondja, hogyan látja ezt ő és a másik tábor.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Tehát a lényeg, hogy én ebbe raknám a pénzt, de hatalmas összeget nem tudok adni. Én úgy érzem, hogy amit felajánlottam, az sokmillió, és évekig benne lenne a tetőtérben, ahelyett, hogy mást csinálnék belőle, például lakást újítanék fel.

Tudom, hogy nagyon kell a pénz a háznak, most mínuszban vagyunk, konkrétan nulla forint van a kasszában, és tartozásaink vannak. Ami most bekerül, az egyből levonódik.

Virág Attila valamit szeretne mondani.

Riskó Pál: Hagy fejezze be most Sebasztián, de le kell szögeznünk határozottan, hogy ennyi időt nem vehet igénybe egy felszólalás.

Virág Attila: egy percet kaphatok? Visszamennék az augusztusi közgyűléshez, megemlíthetném, hogy a közgyűlést megelőzően több lakóval egyeztettem. És mindenki tudott erről a tetőtér bérbeadásáról. Ez már egy több éve húzódó dolog. Többször ment a levelezés, és ezen az augusztusi közgyűlésen többen voltunk mint más közgyűlésen. Ott volt Riskó Pál, Menszátor Héresz Attila

Riskó Pál: Hollósi Gyula és Gyerkó Katalin. A többi a ti meghatalmazásotok volt.

Virág Attila: Igen, de ketten-hárman szoktunk ott lenni.

Ez egy igen hosszú közgyűlés volt, amit megelőzött egy e-mail, mindenki jelezhetette a közös képviselőnek, hogy bérelne padlást, pincét.

Egy tulajdonos (talán Jelesék): Bocsánat, mi nem kaptunk E-mailt.

Darai Imre: Aki regisztrálva volt az e-mail listára, az kapott meghívót.

Dr. Gelencsér András: Igen, volt e-mail, de az apróbb finomságok, azok nem stimmelnek. Volt e-mail, hogy érdeklí-e valakit a tetőtér, várjuk az ajánlatokat. Ha a közgyűlésen az történt volna, hogy megszavazza-e a közgyűlés a bérbeadást havi 630 forint/hó/nm-ért, mert jelenleg ennyiért veszitek bérbe, akkor rendben lenne.


Ha engem érdekelne 630 forintért bérlet a saját lakásom fölött, az egy kérdés lett volna. Nem, az történt, hogy azt kérdeztétek meg, hogy van-e akit érdekel mindenféle feltétel nélkül.

Beszéltem is Sebasztiánnal, hogy miről van szó, azt mondta, majd meglátjuk, stb Jó, mondtam, ha olyanok a feltételek, akkor engem is érdekel. Beszéltük ezt júliusban, augusztusban. És erre a közgyűlési meghívóban az szerepelt, hogy beszéljünk a padlástér bérbeadásáról. Majd a közgyűlésen összegekkkel, nevekkkel és más lakások fölé benyúló bérlettel jött egy határozat. Esélye sem volt senkinek, hogy azt mondja, ennyiért engem is érdekel. Hanem ti megállapítottatok egy árat a közgyűlésen, egy bérleti díjat a ház nevében, majd megszavaztatok egyik oldalról a ház nevében mint bérbeadók, majd a másik oldalról mint bérlők. Esélyt sem adtatok. Ti kaptatok kérdést, hogy ennyiért bérbevenné-e a feletted lévő területet?

Menszátor Héresz Attila: Én kaptam, mert én ott voltam, és ott jött kérdés, és akkor én azt mondtam, hogy én akkor tudok erre érdemi választ adni, ha felméretem a dolgot. Én ezt megtettem, és jeleztem akkor, hogy igen, ez mehet.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Virág Attila: A meghívóban ott volt a határozat tervezett szövege.

Egy tulajdonosnő: A meghívóban nem szerepelt hogy melyik lakás feletti részt veszi bérbe valaki.

Dr. Gelencsér András: A saját lakásokat szerepelt.

A tulajdonosnő: Túlterjeszkedtek.

Virág Attila: Ha végig mondom, akkor tökéletesen világos lesz, mert ti tudtok egy dolgot, a valóságot meg nagyon kevesen tudják, csak akik ott voltak a közgyűlésen. És akkor visszakanyarodok Attilához, és Attila azt kérte tőlünk, hogy ő hagy kapjon egy kis gondolkodási időt, és abban állapotunk meg, Sebastian kibérli az Attila feletti részt, és hogyha Attila átgondolja, és szeretné, akkor Sebastian át fogja adni neki. És ezért került a szerződésbe bele, hogy harmadik félnek át tudjuk adni.

Spuller Sebestyén György: Pál javasolta, hogy minél többet béreljünk

Riskó Pál: nem javasoltam ilyet. Egy percet kértél. Egy percet kértél, a semmiről beszélünk.

Virág Attila: Ott voltunk a közgyűlésen, jelentkeztünk. Nagyon hosszan beszélgettünk, mi jeleztük, hogy milyen áron tudjuk a padlásteret bérelni. Összeszámoltuk, ott voltak a tulajdonosok, három millió forint, be kellett fizetni 12 millió forintot, ott volt földszinti tulajdonos több is, ott volt az önkormányzat.

Riskó Pál: két földszinti tulajdonos volt ott.

Önkormányzati képviselő: nem szavaztunk

Mi próbáltuk meggyőzni a tulajdonosokat, hogy béreljenek, mert az a 3 millió forint az, nem elegendő. Kell 9 millió, 12 millió, sokkal több.

Dr. Gelencsér András: A földszinti tulajdonosokat próbáltátok meggyőzni?

Virág Attila: Igen, próbáltuk meggyőzni őket.

Darai Imre: Szerintem ez lényegtelen, ezen már túl vagyunk, csak hogy ne kriminalizálásba menjünk bele, abban a határozat tervezetben volt célbefizetés is, meg sok minden volt. És utána a jegyzőkönyvet is mindenki megkapta, sőt utána volt még egy közgyűlés, és azon, hogy hol tartunk most két órát el tudnánk vitatkozni. A ti álláspontotokat tudom, és a ti álláspontotokat is tudom. Ezt valahogy meg kell oldani.

A számvizsgáló bizottság, amióta itt vagyok, nagyon aktív. Pál is, Attila is sok munkát végeznek, ami fontos, de a tetőtér az más. Ott egy kicsit más a történet. A cél az, hogy menjünk előre.

Kérem a doktor urat, hogy erősítsen meg: úgy tudom, hogy van 60 nap a határozatot megtámadni. Ha senki nem támadja meg, akkor az kötelező érvényű.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Dr Balogh Rosta Gergely: Igen, függetlenül attól, hogy mi ennek az előzménye, abból amit én megkaptam, és láttam, abból az látszik, hogy az augusztusi közgyűlésre ment ki meghívó, a közgyűlés hozott egy határozatot. Ha a határozat jogszerűtlen, akkor 60 napon belül meg lehet támadni. Ha jól tudom, senki nem támadta meg. Ebben a határozatban az volt benne, hogy a közgyűlés a határozat végrehajtásával megbízza a közös képviselőt. És egy hitelesítőt. És akkor kért egy kis segítséget a közös képviselő. Bár volt felhatalmazása a közös képviselőnek arra, hogy kidolgozza, és aláírja a szerződést, ennek ellenére összehívtak egy másik közgyűlést decemberben. Ezen már én is ott voltam, ahol a konkrét kidolgozott szerződéstervezetről történt szavazás.

Dr. Gelencsér András: És pontosan ez a probléma.

Ez volt a vitánk, hogy én azt mondtam (megint csak egy jogon kívüli kérdés), százan kértük, hogy ne legyen december 22.-én közgyűlés. De jó, volt egy szabályos közgyűlés, született rajta egy határozat. Erre még van 60 nap, hogy ezt megtámadjuk, de éppen ezt szeretnénk mi elkerülni. Ez volt az egésznek a lényege, hogy próbáljuk ezt civilizáltan, vita és megtámadás nélkül megoldani. Pont ezért próbálunk kompromisszumra jutni. Azt gondolom, és ez megint csak jogon kívüli érvelés, nem értem, hogy ha ez egy emberbaráti cselekedet, akkor miért jogászkodunk ezen? Miért közgyűlési határozatokról, jegyzőkönyvekről, dátumokról megy a vita. Ha azt mondd, hogy ez a háznak az érdeke, és csupán a ház érdekét nézitek, semmi mást, akkor miért ragaszkodtok ehhez a dologhoz, amikor itt ül ennyi ember, és kéri, hogy ne csináljátok.

Dr Balogh Rosta Gergely: Én úgy látom, van arra lehetőség amit András felvetett, csak azért, hogy mindenki számára, (és hogy ezáltal a jogszerűség is megmaradjon), ezeket a szempontokat figyelembe kell venni. Közgyűlési határozatot formailag vissza lehet vonni, és módosítani, de ez a közgyűlési határozat egy kétoldalú jogügylet. Ezért nem elegendő önmagában a társasház döntése. Az augusztusi határozatot csak akkor lehet megváltoztatni, ha ebbe a másik fél is belemegy. A társasház önmagában nem változtathatja meg a korábbi határozatát.

Dr. Gelencsér András: A decemberi még ezek szerint még megtámadható. Mert vannak olyan momentumok, amik okot adnak a megtámadásra, És van még egy lehetőség, a jegyzőnek a törvényességi felügyeleti eljárása, ami vizsgálhatja, hogy mi történt a közgyűléseken. Megint csak egy olyan dolog, amihez nem szereték eljutni.

Dr Balogh Rosta Gergely: ha itt most ezen a közgyűlésen az érintett felek megegyeznek, akkor ilyen formában el lehet jutni a visszavonáshoz.

Karácsonyi Róbert: Hogy miért csúszott félre a dolog amikor én is a megegyezést képviselem, mert ez lenne a legjobb változat? Viszont mikor az első reakciók voltak, és a tulajdonosok először szembesültek a szituációval, és emocionálisan, támadólag léptek fel. Akkor egy-két személy támadva érezte magát, és amikor az ember védekezésbe szorul, akkor már nincs kedve olyan jóindulattal, mosolygósan viselkedni. Voltak olyan vélemények, amik el voltak túlozva, ebből aztán konfrontációs hangulat lett.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Dr. Gelencsér András: Ezért gondolom hogy most nem a jogszerűség a lényeg, mert mind a két oldálnak van lehetősége arra, hogy kiszúrjon a másik oldallal, de senkinek nem érdeke. Ha te úgy gondold, hogy te semmit nem akarsz csinálni, és csak azért csinálod, mert a Pál, meg a Géza rábeszélte, akkor kezdjük el újra tárgyalni. Hogy ki bérelje ki, és mit csináljunk vele.

Mivel február 22. a megtámadási határidő, nem tehetjük, hogy úgy álljunk fel, hogy nincs valós, vagy virtuális kézrázás, egyezség, hogy kezdjük elejétől újra. Ha ti nem fogtok bíróságra menni, és mi nem fogunk bíróságra menni, akkor fogunk jó megoldást találni.

Két nekem nem tetsző dolog van. Az egyik az, hogy engem senki nem kérdezett meg, hogy mi van a felettem lévő területen, csak elvi alapon kérdeztek a bérbevételeiről. A másik: a bérleti szerződés megismerésekor, ha nem az én házamról volna szó, akkor mosolyogtam volna rajta, mert ilyen egyoldalú szerződést még nem láttam, ez a szerződés a háznak nem előnyös. Bezár minket egy bérleti konstrukcióba. Ami mellett eladhatatlan az ingatlan, olyan jogokat ad nektek, (például összenyithatók a padlásteret a lakásokkal) ami miatt később értékesíthetetlen lesz a tetőtér.

Karácsonyi Róbert: Ha ezek a jogok nincsenek meg, akkor senkit sem érdekel a kibérlés.

Dr Balogh Rosta Gergely: Az előző közgyűlésen, amin én már ott voltam, kifejezetten szó volt arról, hogy ez a bérlet ez egy kényszermegoldás. Ez a tulajdonosi kör kifejezetten a megvásárlásra tett ajánlatot, azt szeretné, de ahhoz az kell 80 % és alapvetően csak a felettük lévő területre tett ajánlatot.

Ez egy kényszermegoldás, ami a tulajdon jogot próbálja meg kiváltani.

Darai Imre: Az önkormányzatnál is dolgoznak jogászok, és belenéztek az ügybe, nem?

Önkormányzati képviselő: Visszavonható, ez a vélemény. A tulajdonosi bizottság jogi osztályának a vezetője, a jogi referens, visszavonhatónak ítéli.

Riskó Pál: Az augusztusit vagy a decemberit?

Önkormányzati képviselő: Mind a kettőt

Riskó Pál: Megkérdezhetem a doktor urat, hogy tehát ha nem visszavonásról, és nem megtámadásról beszélünk, hanem új határozatról, akkor hozhat-e új határozatot a közgyűlés, ami ellentétes a korábbi határozattal. Jogilag lehet-e?

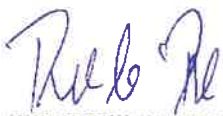
Dr Balogh Rosta Gergely: Én nem osztom az önkormányzat álláspontját, szerintem nem hozhat a társasház visszavonó határozatot, csak az érintett felek egyhangú beleegyezésével lehet visszavonni a határozatot.

Virág Attila: Én nem akartam senkinek a lakása feletti tetőteret megszerezni, a célom csak az volt hogy megvédjem a lakásom feletti részt. És egyúttal próbáltam segíteni a háznak.

Dr. Gelencsér András: Én nem szívesen bérelném ki a felettem lévő tetőteret, csak ha muszály, azért hogy mások ne jöjjenek a lakásom fölé. A másik, hogy ezek a feltételek a háznak nem előnyösek.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Riskó Pál: Itt van két fél, az egyik meg szeretne venni valamit, és van aki eladja. Nem lehet összekeverni a két szerepet. Tehát ne akarjatok a ház érdekében beszélni, és a ház védőangyala lenni. Mert nem lehet egyidejűleg a tárgyalóasztal mindkét oldalán ülni. Tehát van nektek egy vételi ajánlatotok, és a háznak meg kell szavazni, hogy ebbe belemegy, vagy nem megy bele.

A másik, amit szeretnék elmondani, hogy mikor kisgyerek voltam, a háború után, hallottam ilyen rémes történeteket, hogy családok eladták az ezüst evőeszközkészletet, hogy a családnak legyen ennivalója egy hétre.

Mi most nem vagyunk ilyen helyzetben. Ezt értsétek meg, hogy mi most a családi ezüstöt adnánk el, ami később sokkal többet fog érni. Most bagóért adnánk el.

Virág Attila: Pál, te is ott voltál, és igennel szavaztál

Darai Imre: Nem a Pál itt a lényeg.

Menszátor Héresz Attila: Többször voltam fent statikussal, mindannyiszor azt mondták: egy megoldás van: kell egy új földém. Vendégföldém a szakkifejezés.

Darai Imre: András, Mi a javaslatotok?

Dr. Gelencsér András: Szeretném látni egy értékbecslő véleményét. És szerintem a ház lakói is jobban fogják érteni a történetet.

Karácsonyi Róbert: Én megmondom neked pontosan, tavaly jártam értékbecslőnél, 140 000 Ft/hasznos nm. Ez azt jelenti, hogy egy 30 nm-es lakás fölött 4.200.000 Ft a padlástér. Ez volt tavaly nyáron, ez most valószínűleg 10%-al kevesebb.

De ezzel csak akkor lehet számolni, ha külsősnek adjuk el a tetőteret. Egyébként senki sem fog megadni ekkora összeget. De külsős nem fog ide bejönni.

Virág Attila: Most el kellene dönteni, hogy mit akarunk, eladni a tetőteret külsős vállalkozónak? Mert ebben az esetben ér sokat a tetőtér. Egyébként nincs értéke.

Dr. Gelencsér András: Mennyi a tetőtér területe?

Riskó Pál: 730 nm

Menszátor Héresz Attila: Ha most eladjuk a tetőt, és lebontják, akkor fordítva csináltuk a dolgot. A statikus szerint az új földemet csak egyben lehet megcsinálni, ő mint statikus, nem adna másként engedélyt.

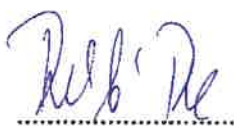
Darai Imre: Én is ismerek egy nagyon komoly tervező irodát, ők is ezt mondták, hogy egybe lehet nyitni a tereket.

Riskó Pál: De biztosítani kell szolgalmi utat, hogy ne legyenek elzárt területek.

Virág Attila: És engedélyt lehet erre kapni?

Dr. Balogh Rosta Gergely: Ha nem változtatják meg a tető szerkezetét, nem lesz tetőterasz, magasztás, csak beépítés, akkor nem engedélyköteles.


.....
levezető elnök
Darai Imre


.....
jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál


.....
jegyzk. hitelesítő
Virág Attila


.....
jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Egy tulajdonos: Mennyi a hasznos terület: 500 nm. Ha ezt szorzom meg 130 ezerrel, akkor ez 65 millió.

Virág Attila: De ez csak akkor van, ha jön egy külsős vállalkozó.

Egy tulajdonos: Dehogy, ha mindenki megveszi maga fölött akkor is ez jön ki. Ha 3,2 millióért veszed meg és nem 600Ft/nm-ért.

Pont ezért előnytelen a bérleti konstrukció.

Virág Attila: A bérleti konstrukció mindenkinek előnytelen.

Egy tulajdonos: Még az is elhangzott a múltkori közgyűlésen,hogy oda liftet kell építeni. Azt mondtátok, hogy olyan bőrdületes költségei vannak a beépítésnek, hogy nem értem, mit akartok akkor csinálni ezzel a területtel.

Virág Attila: Megvédeni a lakásunkat. Hogy ne építsenek a fejünk fölé két emeletet.

Riskó Pál: Azt, hogy ők mit akarnak csinálni a bérleményükkel, azt nem kötelesek elmondani.

Dr. Gelencsér András: Az lenne a számomra megnyugtató, és a tulajdonosokkal történt beszélgetésekből is ez jött le, ha egy-egy független értékbecslő megállapítaná, hogy a tetőtér ennyit és ennyit ér. És akkor a közös képviselő megkérdezhetné, hogy kedves lakók, önöknek megér ennyit, vagy nem.

És szavazna a ház arról, hogy eladja ennyiért, vagy nem. Jelzem, hogy a 65 millió sokkal több, mint a 9 amennyiért ti megvennétek. Mert ezzel a bérléssel a tulajdonosok úgy érzik, hogy eladtuk a tetőt, és ráadásul kevés pénz jött be.

Virág Attila: Mi megmondtuk a közgyűlésen, hogy beépítés csak akkor lesz....

Tulajdonosnő: De a bérleti szerződésben nincs benne, nem a szóbeli közlés a mérvadó, hanem a szerződés.

Darai Imre: Ha jól értem, létrejön egy egyetértés arról, hogy visszavonjuk a korábbi határozatot, de a társasház továbbra is fentartja a szándékát, hogy hasznosítja a tetőteret, de azoknak a tulajdonosoknak, akik a második emeleten laknak, és azon az áron, amennyit az értékbecslő mond.


Dr. Gelencsér András: A lovagiasság, udvariasság is azt kívánja, hogy kössük össze ezt a két dolgot: visszavonás, de az eladási szándék fenntartása.

Menszátor Héresz Attila: Volt már egy korábbi elképzelés, hogy eladjuk az egész tetőteret, de akkor az egész ház felújítását kaptuk volna cserébe.

Dr. Gelencsér András: De ez a bonyolult. Ezt elvetettük. Megveheti más is a tetőtér egy-egy darabját, de csak akkor, ha az alatta lakó tulajdonos kifejezetten lemond az elővásárlási jogáról.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Dr Balogh Rosta Gergely: Hagy adjak egy tanácsot, nem jogi tanácsként, hanem tanácsként. Sok ilyen projektben vettem részt. Annak a projektnek, hogy egy külső vállalkozó megveszi egyben a tetőteret, annak nagyon sok feltétele van. Ha viszont a tulajdonosok veszik meg akkor nem csak az érték számít, hanem az is, hogy műszakilag milyen állapotban van a tetőtér. Például a födém szerkezet műszaki állapota.

Virág Attila: És lenne húsz lakó aki megvenné?

Dr. Gelencsér András: Ez egy jó kérdés, de először fel kellene mérni. Ez a kérdés, hogy kinek éri meg.

Dr. Gelencsér András: Nekem a beszélgetésekből az jött le, hogy a tulajdonosoknak elsősorban a pénzzel van a baja. Egy ilyen 99 éves konstrukcióért ez kevés.

Virág Attila: Mi lesz akkor, ha 3 tulajdonos jelentkezik, 3 millióra emelkedik ugyan a vételár, de összességében marad a 9 millió?

Dr. Gelencsér András: Jogilag tisztább lesz a helyzet, és ha fenntartjuk minden 2. emeleti tulajdonosnak a vásárlási jogot, akkor folyamatosan jönnek majd be a pénzek.

Dr Balogh Rosta Gergely: Megoldható az, hogy mindenki a 2. emeleten megvásárolhassa a felette lévő tetőteret. Az is megoldható, hogy ha nem akarja megvásárolni, akkor más vásárolja meg. Erre az önkormányzat adhat ki leválasztási nyilatkozatot.

Virág Attila: De biztosítani kell az átjárhatóságot.

Dr Balogh Rosta Gergely: Éppen hogy nem (valamit mond még az átjárásról.)

Riskó Pál: Bocsánat, nem értettem, mit mondott a doktor úr az átjárásról.

Dr Balogh Rosta Gergely: Meg kell kérdezni az építési hatóságot.

Dr. Gelencsér András: Értékbecslés kell, annak az ismeretében mindenki eldöntheti, hogy megveszi-e vagy sem. Ha az derül ki, hogy a felettem lévő tetőtér megvásárlása 15 millióba kerül, akkor nem fogom megvásárolni, ha 3 millió, akkor gondolkodom rajta.

Darai Imre: Akkor módosítsuk úgy a napirendi pontokat, hogy először döntünk a tetőtér eladásáról, meghatározzuk ezeket a szabályokat, utána a két határozat visszavonásra kerül, utána jön az összes többi.

Dr Balogh Rosta Gergely: Először kell dönteni a visszavonásról.

Darai Imre: De éppen ez a lényeg, hogy visszavonják-e, ha nem kapnak biztosítékot.

A vita résztvevői önmagukat ismételtetik.

Dr Balogh Rosta Gergely: Jogilag ez úgy lenne helyes, hogyha ezen a napirendi ponton belül, ebbe a határozatba az is bele lenne foglalva, hogy és erre tekintettel visszavonja a határozatot, mert jelenleg, ha vitatottan is, de van határozat arról, hogy a tető egy része tartós bérletbe van adva. Tehát nem lehet dönteni az értékesítésről. Ezt egy határozatba bele kell foglalni.

Riskó Pál: Kérem, hogy Imre diktafonba mondja be azt a szöveget, amit szó szerint jegyzőkönyve lehet írni.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Darai Imre: Tehát a 4.-es pontnál az a döntés, hogy: a 8.-as, az 5.-ös és a 6.-os pontot egyben tárgyaljuk. Kérem, hogy kézfeltartással jelezzék. Egyhangú igen, köszönöm.

4/2023.02.10 HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal megszavazza Darai Imre indítványát: a 8.-as, az 5.-ös és a 6.-os pontot egyben tárgyaljuk.

8. 5. 6. napirendi pont.

Darai Imre: A határozat tervezetem: A közgyűlés úgy dönt, hogy a tetőtér értékesítését megszavazza, a tetőtér értékbecslésének elvégzésével megbízza a közös képviselőt. A közös képviselő kérjen be erről árajánlatot. A közgyűlés megbízza a közös képviselőt, hogy készíttessen műszaki felmérést, amely kitér a kéményekre, azokra a jogszabályokra, hogy miként kell átjárásokat biztosítani. És az előzetes.....szerkesztésével megbízza Dr Balogh Rosta Gergelyt. (35.000 Ft bruttó) és ezzel kapcsolatban visszavonja a 9/2022.08.31 és a D12/09/2022(2022.12.22) határozatokat.

Spuller Sebestyén György, Virág Attila és Karácsonyi Róbert néhány perces tanácskozásra visszavonul.

Riskó Pál: Amíg ők tanácskoznak, addig elmondom, hogy volt annak idején három verzió a tetőtér felújítására. Az A verzió volt az, hogy lebontjuk a tetőt, eladjuk a tetőteret. Ez hozta volna a legtöbb pénzt a háznak, a vállalkozó 100 milliós barter üzletet ajánlott fel. De ennek a verzióknak voltak a legnagyobb hátrányai is: kb 3 évig tartó káosz az udvaron, ezért ezt a verziót elvetettük. Namost, ha a felújított tetőt lebontjuk, akkor a két megoldás hátrányait egyesítjük az előnyök kölcsönös kiküszöbölésével. Ezért jó lenne, ha erről többet nem is beszélénk.

Spuller Sebestyén György, Virág Attila és Karácsonyi Róbert visszatér a közgyűlésre. Elfogadják a tervezetet.

Önkormányzat: tartózkodik, mert csak egy bizottsági ülés dönthet a kérdésről.

Dr Balogh Rosta Gergely jogilag pontosítja a határozat tervezetét. Ez alapján a társasház a társasház 7515 igen, (önkormányzaton kívül mindenki) és 1699 tartózkodás (önkormányzat) mellett a következő határozatot hozza:

5/2023.02.10 HATÁROZAT

A társasház hoz egy elvi döntést arról, hogy értékesíti a közös tulajdonú tetőteret (padlásteret), kizárólag az alatta lévő ingatlan tulajdonosai vonatkozásában. Továbbá dönt arról, hogy ezen kifejezetten kizárja a külső, nem tulajdonostárs része történő értékesítést. Ennek a végrehajtása érdekében a közgyűlés arról dönt, hogy teljeskörű, több szempontú vizsgálatot rendel el műszaki, ingatlan forgalmi, és pénzügyi tekintetben azért, hogy meg lehessen határozni a kialakítandó vételárat. Erre tekintettel, és ezzel összhangban a közgyűlés visszavonja a 9/2022.08.31 és a D12/09/2022(2022.12.22) határozatokat.



levezető elnök
Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő Darai
Dr. Gelencsér András

Virág Attila: Szeretném felhívni a közgyűlés figyelmébe egy fontos kérdésre, ami a határozatból kimaradt, de beszéltünk róla. Az eladásnál elsőbbséget kell kapnia az adott tetőtéri rész alatti lakás tulajdonosának. Amennyiben az adott tetőtéri részt az alatta található ingatlan tulajdonosa nem kívánja megvásárolni, úgy más 2. emeleti tulajdonostárs is tehet rá ajánlatot illetve megvásárolhatja.

7. napirendi pont: 12 millió forintos célbefizetés a ház pénzügyi helyzetének rendezéséhez.

Darai Imre: A társasház számláján most kb. 70 ezer forint van. A takarító sem kapta meg a fizetését, és mi sem vettük fel a januári fizetésünket.

Menszátor Héresz Attila: Kb. egy évvel ezelőtt volt egy lépcsőházi áram és a kamerarendszer kiépítésére kb. lakásonként 70-80 ezer forintos célbefizetés, ami ugye még nem történt meg. Akkoriban az volt a mondás, hogy mindjárt kigyullad a lépcsőház. Azóta eltelt egy év, non stop ég a lámpa. Ezt esetleg lehetne orvosolni? Mi lenne, ha ezt az 1,8 milliós kamerarendszert elengednénk, és aki akar szereltetne fel ipari kamerát?

Darai Imre: Erről már döntöttünk, elég sok betörés volt a társasházban, ahol kamera van, az egy elrettentő erő. A Petőfi utca 10-ben, innen nem messze, a belvárosban egy öreg néni ment haza szombaton 10 órakor. A lépcsőházban a falhoz nyomták, letépték a fülbevalóját, nyakláncát. A tettest a kamera felvétel alapján fogták el. Sajnos, a helyzet egyre rosszabb lesz. Most még a tavalyi áron fogják kiépíteni a rendszert, az idei ár magasabb lenne.

Menszátor Héresz Attila: Úgy tudom, van a házban jelenleg is kamera.

Darai Imre: Igen, de azt nem a ház üzemelteti.

Tehát valamennyit be kell fizetnünk. Tudjuk, hogy vannak tulajdonosok, akikkel már részletfizetési megállapodás van. Mondjuk, hogy befizetünk 6 millió forintot, van egy kis laufunk. És amikor a tetőtér eladások rendeződnek, akkor ezek a pénzek visszafizetésre kerülnek. Így is lehet dönteni, de valamennyi pénzre a társasháznak szüksége van.

Menszátor Héresz Attila: Az a pénz amit már befizettünk célbefizetéssel erre a célra, az a pénz hol van?

Riskó Pál: Erre válaszolhatok a számvizsgáló bizottság nevében?

Dr. Gelencsér András: Megtehetem azt, hogy ebben a kérdésben csak a magam nevében szavazok, a meghatalmazóim nevében nem?

Darai Imre: Igen, a többiek tartózkodnak:

Darai Imre: igen, Menszátor Héresz Attila kérdésére a 2022-es év pénzügyeinek a tárgyalásakor még visszatérünk. Azt javaslom, hogy most fizessünk be 5 millió forintot.

Menszátor Héresz Attila: a tavalyi célbefizetések összege kb. 4 millió forint. És azonkívül, hogy kivésték a falat, nem történt semmi. Hová lett a pénz? Feltételezem, másra men el a pénz pl. tűzfal veszélytelenítés.

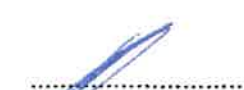
Darai Imre: Igen, tűzfal veszélytelenítés, padlás lomtalanítás. Az augusztus 23.-i közgyűlésen volt erről szó.



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Darai Imre: Te mennyi pénzt javasolsz, Pál?

Riskó Pál: 5 millió forintot.

Karácsonyi Róbert: rendben van, de azzal az 5 millió forinttal mit csinálunk? A lépcsőházi áram és a kamerarendszer kiépítésére nem lesz elég

Riskó Pál: A lépcsőházi áram és a kamerarendszer kiépítése körülbelül május végére lesz készen. Kérjük az OTP LTP megtakarítás kiutalását, és azzal együtt elég lesz a pénz.

Spuller Sebestyén György: az LTP megtakarítás be lett vonva a hitelbe.

Riskó Pál: Ez mindig felmerül, de nem igaz. Ott voltunk Az OTP-ben, Imre és én, megkérdeztük....

Darai Imre: egyeztetünk, egy közgyűlési határozat kell, és megkaphatjuk. Csak hitelt nem vehetünk fel rá.

Virág Attila: Volt erről egy határozat, hogy beszámítják a hitelbe.

Riskó Pál: Sebastiannak van egy viber bejegyzése erről, hogy be kellene vonni. Ez egy ötlet volt, sehol nincs jegyzőkönyvbe véve ilyen határozat.

Spuller Sebestyén György: Nem lesz elég.

Önkormányzati képviselő: Nem szavazok, döntsék el. Ez nem szavazok kategória.

Virág Attila: A törvény szerint csak szavazni lehet, vagy tartózkodni.

Önkormányzati képviselő: Akkor tartózkodok.

Darai Imre: Haladnunk kell, Pál, mennyit javasolsz?

Riskó Pál: 5 millió első közelítésben, lehet, hogy még kisebb kiegészítésre szükség lesz, de 12 millióról szó sincs.

Egy tulajdonos: Mennyivel tartozunk?

Riskó Pál: Nem tartozunk, hanem szükség lesz 8 millióra a lépcsőházi áram és a kamerarendszer kifizetésére, és tartozunk 1,5 millióval a veszélytelenítés miatt.

Egy tulajdonos: Az jogilag fikció, nem?


Riskó Pál: Nem, nem fikció, meg van rendelve, szerződés van róla.

Menszátor Héresz Attila: Nem csinálták meg a munkát!

Riskó Pál: Csinálják.

Menszátor Héresz Attila: Ott lakom a házban, látom, hogy nem csinálják.

Riskó Pál: Csinálják a munkát, de módosító indítványok sora jött, hogy vonjuk össze ezt a munkát a gyengeáramú vezetékek falba süllyesztésével. Merthogy úgyis megvan a vésés, mellé lehet tenni a másik csövet. És akkor nem túl nagy plusz költséggel lényegesen jobb lesz a munka. De ez a dolog nem jött be. Olyan árajánlatokat kaptunk, amelyek teljesen új



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

gyengeáramú hálózat kiépítésére vonatkoznak. Egy kivitelező nem vállalja, hogy csatlakozik egy másik munkájához. Nem tudom miért, nem vállalta el. Tizen valahány milliós ajánlatokat kaptunk. Ez a huzavona tartott eddig. Talán hozhatunk is döntést most arról (a pénzügyi tervezés napirendi pontba talán bevehető), hogy nincs módosítás, az eredeti tervhez, és vállalási árhoz ragaszkodunk.

Virág Attila: Még lesz egy 2 milliós költség a visszavakolásra.

Riskó Pál: Igazad van, esetleg kell még befizetés.

Darai Imre: A társasház havi bevétele nagyjából 1, 4 millió forint, a kiadás 340 ezres hitel 50 ezer az önkormányzati hitel törlesztés 400 ezer, közös képviselő 137 ezer takarítás, körülbelül 700 ezer, víz, csatorna, kuka, körülbelül 850 ezer. Havi szinten kell hogy maradjon 550 ezer forint. Ehhez jön még a fundamentától 4,7 millió. Ez májusig összejöhet.

Spuller Sebestyén György: Határozat van róla, hogy a kapualjat, és a postaládákat rendbe tesszük.

Darai Imre:Igen Ft, és a társasház veszi meg a postaládákat.

Riskó Pál: 2021-ben a 370 forint/nm közös kkköltséget visszanyestük 300 forintra (A másik 300 az törlesztésre megy), abból az elképzelésből, hogy a nagy kiadásokon túl vagyunk. Sajnos utólag derült ki, hogy az udvari villanyt, a tűzfal veszélytelenítését, a padlás lomtalanítását meg kell csinálni. Ez a válasz arra, hogy hol a pénz.

Menszátor Héresz Attila: Hogy lehetne behozni a Candy Club több millió forintos közös költség tartozását?

A Candy Club befizette a tartozást. A Pince is az övéké, de kérdés, hogy ezért ugyanolyan közös költséget kötelesek-e fizetni, mint egy lakásért. A másik probléma, hogy az ügyvédek a pincére nem tudnak fizetési meghagyást kiállítani.

Riskó Pál: Még azt is bele lehet venni a kalkulációba, hogy van kintlévőségünk mint közös költség tartozás. Ha rákapcsolunk a behajtásra, akkor májusban ebből is pénzünk lehet.

Darai Imre: Akkor maradjunk a 6 milliónál, amit április 15.-ig kell befizetni.

Dr. Gelencsér András: Ebben a napirendi pontban csak a magam nevében szavazhatok, a meghatalmazást adók nevében nem, mivel ők nem adtak engedélyt arra, hogy a tetőtér-üggyön kívül más napirendi pontban is szavazzak.

Spuller Sebestyén György: A vízóra nélküliek közös költségét is emelni kellene.

Riskó Pál: A vízdíj, amit az átalánydíjasok fizetnek, csak annyi lehet, amennyit a háznak a Vízművek, és a Csatornázási Művek kiszámláz. Ezt kell az ő négyzetétereik szerint szétosztani.

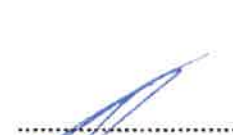
Dr. Gelencsér András: Doktor Úr! Meg lehet tenni, hogy nem-jelenlévőnek számítsa az, aki csak és kizárólag a tetőtér-ügy miatt adott nekem meghatalmazást, és ne számítsa tartózkodónak?



levezető elnök
Darai Imre



jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál



jegyzk. hitelesítő
Virág Attila



jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

Dr Balogh Rosta Gergely: Meg lehet tenni, hogy nem-jelenlévőnek számít, és nem számít tartózkodónak.

Darai Imre: 3484 tulajdoni hányad távozik, jelen van ezután 4169/10000 magántulajdoni hányad. A önkormányzati arány továbbra is 1699/10000

A közgyűlés 4051/10000 igen, (önkormányzaton kívül mindenki) és 1699/10000 tartózkodás (önkormányzat) mellett a következő határozatot hozza:

6/2023.02.10 HATÁROZAT

6 millió forint célbefizetést vállalnak a tulajdonosok április 15.-i határidővel. Ez tulajdoni hányadként 600 forint célbefizetést jelent.

9. napirendi pont:

7/2023.02.10 HATÁROZAT

A tulajdonosi közösség egyhangú igen szavazattal megbízza Darai Imrét a pince műszaki állapotának, és értékének felméréstésével, és ajánlatok gyűjtésével.

10. napirendi pont:

2022 évi beszámoló elfogadása.

Darai Imre: van-e kérdés a 2022 évi beszámolóval kapcsolatban? Nincs.

8/2023.02.10 HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal elfogadja a 2022 évi beszámolót.

11. napirendi pont:

A 2023 évi terv elfogadása.

Darai Imre: Javaslok a közgyűlésnek 80 Ft/nm közös költség emelést. Az emelés havi szinten 180 ezer forint pluszt jelent havonta.

9/2023.02.10 HATÁROZAT

A közgyűlés 4963/10000 igen szavazattal, 905/10000 tartózkodással (Spuller Sebestyén György és megbízói) úgy határoz, hogy a közös költséget havi 300 Ft/nm-ről 380 Ft/nm-re emeli 2022.03.01-től. A vízdíj nagysága változatlanul:165 Ft/nm

12. napirendi pont:

Döntés a társasház OTP LTP megtakarítás felvételéről.

Darai Imre: 4774 ezer


Több tulajdonos félreérti a napirendi pontot, és a kamerarendszer részletkérdéseit firtatja.

Darai Imre: Lehetne más célt is megnevezni, a lényeg, hogy legyen egy cél megnevezve. Az OTP-nek tulajdonképpen mindegy, ez a pénz a mi megtakarításunk vitathatalanul.


.....
levezető elnök
Darai Imre


.....
jegyzőkönyvvez.
Riskó Pál


.....
jegyzk. hitelesítő
Virág Attila


.....
jegyzk. hitelesítő
Dr. Gelencsér András

10/2023.02.10 HATÁROZAT

A közgyűlés 9352/10000 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett megszavazta a 11773999-25846115 sz. OTP Lakástakarék számlán szereplő 4.774.000 Ft összeg

felhasználását. Felhatalmazzák a közös képviselőt, hogy az OTP felé nyújtsa be az azonnali kiutalási kérelmet, vállalva az ehhez kapcsolódó összes költséget. **11/2023 HATÁROZAT**

A lakóközösség a következő beruházásokat tervezi végrehajtani:

1. Régi tűzveszélyes lépcsőházi világítási hálózat felújítása, és kamerarendszer kiépítése.

Kivitelező: Exclusive ElektroBau Generálépítő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

1142 Budapest Erzsébet királyné útja 57-61

Költség: 8.344.526 Ft bruttó összeg

13. napirendi pont:

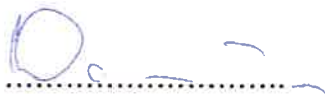
Számvizsgáló bizottság és a közös képviselő megbízásának meghosszabbítása

Darai Imre: A jelenlegi számvizsgáló bizottság nagyon aktív, semmiképpen nem javaslom a leváltását. Úgy hallottam, hogy változni fog a társasházi törvény. Olyan irányba megy, hogy a számvizsgáló bizottságnak legyen felelőssége. A számvizsgáló bizottság elnöke 5 millió forint erejéig saját vagyonával felel.

12/2023.02.10 HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határoz, hogy a számvizsgáló bizottság és a közös képviselő megbízását meghosszabbítja 2024.01.31.-ig.

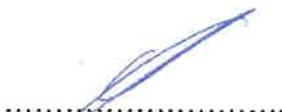
Mivel több kérdés nem merült fel, a közgyűlést a levezető elnök bezárja.



Darai Imre
levezető elnök



Riskó Pál
jegyzőkönyv vezető



Virág Attila
1. hitelesítő



Dr. Gelencsér András
2. hitelesítő