

## **Jegyzőkönyv**

**Készült:** 2022. március 31-én a Bp., VII. Rumbach S. u. 12. sz. társasház megismételt közgyűléséről

**Jelen vannak:** Ács Ferencné és Balog Sándor a közös képviselő részéről  
tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív szerint

Ács Ferencné köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy a megismételt közgyűlés 3371/10000 th jelenlétével határozatképes.

### **1. napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása, határozathozatal**

**1/2022.03.31. HATÁROZAT:** A közgyűlés 3371/10000 th igen szavazat, 0/10000 th nem szavazat és 0/10000 th tartózkodás mellett megválasztotta levezető elnöknek és jegyzőkönyv-vezetőnek Ács Ferencnét, hitelesítőkné Berta Györgynét és Uhl Pétert.

### **2. napirendi pont: 2021. évi beszámoló megbeszélése, elfogadása, határozathozatal**

Ács Ferencné elmondja, hogy a közgyűlési meghívó mellékletét képezte a 2021. évi elszámolás, melyet szóban is ismertet.

Uhl Péter kéri, hogy történjen jogi lépés a II. 1. sz. apartmanlakás ügyében, mert a sok vendég rendszeresen zajong, szemetel, zavarják a ház nyugalma.

Több lakó csatlakozik a kéréshez. Kérik, hogy a közös képviselő bízjon meg egy ügyvéddel, aki felszólítja a tulajdonost, hogy rendszeresen ellenőrizze a bérlőit, vagy ha ezt nem lehet megoldani, akkor a jogi képviselő járjon el a hivataloknál akár az apartman engedélyének visszavonása ügyében.

A Verecke 120 Zrt. tartózkodása mellett minden megjelent egyetértett a kéréssel.

A tulajdonosok szintén kéri, hogy a B. lph. V. és VI. emeleti lakókat is szólítsa fel a közös képviselő, hogy a szemetet, bútorokat ne tárolják a lépcsőházban. A lépcsőházban semmit nem lehet tárolni.

Palikó Balázs felveti, hogy nem észleli, hogy csökkent volna a fűtési díj, noha a kazánok cseréjénél a takarékoság volt az egyik fő szempont.

Ács Ferencné elmondja, hogy a beszámolókból látszik, hogy a kazánok cseréje óta kevesebb lett a ház gázfelhasználása, kevesebb gázdíjat fizet azóta a ház.

**2/2022.03.31. HATÁROZAT:** A közgyűlés 3371/10000 th igen szavazat, 0/10000 th nem szavazat és 0/10000 th tartózkodás mellett a 2021. évi beszámolót elfogadta, a közös képviselő tárgyévi ügykezelői tevékenységét jóváhagyta.

### **3. napirendi pont: Utcafronti homlokzat felújításának megbeszélése, árajánlat kiválasztása, kivitelezés megrendelése, határozathozatal**

Ács Ferencné elmondja, hogy a múltkori közgyűlésen megbeszéltek alapján árajánlatokat kért be a közös képviselő az utcai tűzfal szigetelésére. Az árajánlatokat ismerteti.

A jelen lévők a Bécsi70 Kft. bruttó 28.000.000.- Ft összegű árajánlatát fogadják el, mivel ez a cég végezte az udvari homlokzat szigetelési munkálatait is, ismerik, és meg van elégedve a munkájával. Az árajánlatok között sincs különbség, hogy megérje mást választani.

Palikó Balázs kérdése, hogy a felújítással egyidőben nem lehetne-e a lakása tűzfalát is szigetelni.

Ács Ferencné elmondja, hogy az nem képezi az árajánlat részét, és mivel elég nagy területű a tűzfal, így vélhetően annak költségét a kivitelező nem fogja vállalni az árajánlaton belül, de rákérdeznek a vállalkozónál annak várható költségére.

A Verecke 120 Zrt. képviselője felveti, hogy amennyiben a ház építési engedélyt kérne a felújításra, úgy fordított áfás számlát kellene kiállítani a vállalkozónak, és így az áfa összegével kevesebbe kerülne a munka.

Ács Ferencné elmondja, hogy a ház nem áfakörös.

A megjelentek kéri, hogy ennek a lehetőségnek érdeklődjön után a közös képviselő, és amennyiben van rá lehetőség, ezt az utat válassza a ház.

Uhl Péter elmondja, hogy az üzleteseket értesíteni kell, hogy a homlokzat felújítás miatt szedjék le a ház homlokzatán elhelyezett lámpákat, reklámokat. Javasolja, hogy a felújítás után ne lehessen a ház engedélye nélkül semmit a homlokzaton elhelyezni, se lámpát, se reklámot, se semmit.

A közgyűlés a javaslattal egyetért.

A Verecke 120 Zrt. képviselője, Lefkovics György ajánlatot tájékoztatja a közgyűlést, hogy a kapualjban elhelyezett elektromos mérőjüket még mindig nem tudták bekötnetni, így a garázsban, mely az Ó tulajdonukban van, nincs elektromos szolgáltatás. A garázst hasznosítani szeretnék, ezért két javaslattal készült a társasház részére. Az egyik szerint funkcióváltáshoz kérnének hozzájárulást a társasháztól. Amennyiben ezt a társasház megadja, és hozzájárul a garázsba az elektromos hálózat pincén történő elvezetéséhez, akkor a Verecke 120 Zrt. 3.000.000.- Ft hozzájárulást utalna a társasház számlájára.

Ezt több tulajdonos kifogásolja, mert korábban sem jártak jól azzal, hogy az üzletek pl. vendéglátó egységnek lettek hasznosítva.

Lefkovics György másik javaslata, hogy garázs funkciójú maradjon a helyiség. Ebben az esetben is kérnék a társasház hozzájárulását a pincén keresztüli elvezetéséhez az elektromos hálózatnak, valamint a mérő kapualjban való maradásához. A garázsban elektromos járművek töltése történne. Amennyiben ehhez a társasház hozzájárulna, úgy a homlokzat felújítására fizetendő célbefizetés ingatlanjukra eső részét kiegészítené összesen 2.000.000.- Ft összegre, és azt fizetné be a Verecke 120 Zrt. a társasháznak a számlájára. Így a hozzájárulás összege 1.540.000.- Ft lenne.

Több tulajdonos kérdése, hogy ilyen terhelést elbírna-e a ház méretlen vezetékszakasza.

Lefkovics György tájékoztatja a megjelenteket, hogy a kivitelezést szakemberek végeznék, természetesen minden szükséges mérés és szabály betartása mellett.

Ács Ferencné elmondja, hogy mivel a garázs ügye nem napirendi pont, így ebben most nem tudnak döntést hozni. Kéri Lefkovics Györgyöt, hogy kérését és ajánlatát írásban nyújtsa be a közös képviselő felé. A benyújtott anyagot továbbítja a tulajdonosok részére.

**3/2022.03.31. HATÁROZAT:** A közgyűlés 3086/10000 th igen szavazat, 285/10000 th nem szavazat és 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határozott, hogy elfogadja a Bécsi70 Kft. bruttó 28.000.000.- Ft összegű árajánlatát a társasház utcai homlokzatának felújítására. A költségek egy részét a társasház megtakarításából fedezik, 10.000.000.- Ft összeget pedig célbefizetés keretén belül fizetnek meg a ház számlájára a társasház tulajdonosai. Felkéri a közös képviselőt a szerződés megkötésére. A felújítás után a társasház homlokzatán a ház közgyűlésének engedélye nélkül elhelyezni semmit nem lehet, se lámpát, se reklámtáblát.

**4. napirendi pont: A 2022. évi terv megbeszélése, fizetendő költségek (közös költség) összegének megállapítása, határozathozatal**

Ács Ferencné elmondja, hogy szintén a közgyűlési meghívó melléklete volt a 2022. évi tervezet is. Szóban ezt is ismerteti. Elmondja, hogy a közös költség és fűtési díj összegének változtatása nincs tervezve, tekintettel, hogy a homlokzat felújításának hiányzó költségét célbefizetés keretein belül fizetik meg a tulajdonosok az előző közgyűlésen megbeszéltek szerint.

Uhl Péter javasolja, hogy a kávézó nagy összegű hátralékára is tekintettel a társasház mondja fel a volt szénledobóra kötött bérleti szerződést a kávézóval.

A közgyűlés egyetért a javaslattal, kéri a közös képviseletet a hátralék behajtására, a szerződés felmondására.

**4/2022.03.31. HATÁROZAT:** A közgyűlés 3371/10000 th igen szavazat, 0/10000 th nem szavazat és 0/10000 th tartózkodás mellett a 2022. évi tervezetet elfogadta, a közös költség és fűtési díj összegét nem módosította.

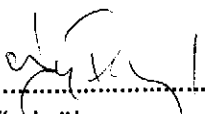
**5. napirendi pont: Célbefizetés összegének meghatározása (homlokzatfelújítás), határozathozatal**

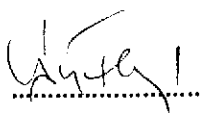
A társasház utcai homlokzatának felújítási költségeihez 10.000.000.- Ft-ot a tulajdonosok célbefizetésként fizetnek meg a ház számlájára tulajdoni hányaduk arányában. Ennek értelmében a célbefizetés összege 1.000.- Ft/tulajdoni hányad, melyet vagy egyösszegben, vagy négy havi egyenlő részletben kell a ház számlájára megfizetni.

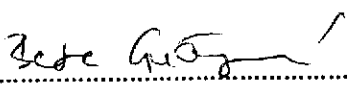
**5/2022.03.31. HATÁROZAT:** A közgyűlés 3086/10000 th igen szavazat, 285/10000 th nem szavazat és 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határozott, hogy az utcai homlokzat felújítás költségeinek egy részét, 10.000.000.- Ft-ot célbefizetésként fizetik meg a tulajdonosok. A célbefizetés összege 1.000.- Ft/th, mely összeget vagy egyösszegben vagy négy havi egyenlő részletben kell megfizetni a társasház számlájára legkésőbb 2022. július 31-ig. A részletfizetés időszaka 2022. április-július.


Több határozat a közgyűlésen nem született.

-kmf-

  
.....  
levezető elnök

  
.....  
jegyzőkönyv-vezető

  
.....  
hitelesítő

  
.....  
hitelesítő