



Ügyvezető: Szőke Lászlóné
1076 Budapest, Thököly út 3.
Telefon: (06 30) 906-2001
Tel./Fax: (06 1) 787-3256
E-mail: elo_ter.kft@gmail.com

TÁRSASHÁZ, 1076 Budapest, Garay u. 35.

Közgyűlési jegyzőkönyv

Felvéve:

2018. 03. 01-én 17:00 órakor az ÉLŐ-TÉR KFT irodájában (1076 Budapest, Thököly út 3.)

Részvételi arány:

Tulajdonosok:	4.480 / 10.000
Önkormányzat:	2.247 / 10.000 képviseli: dr. Ratkó József
Összesen:	6.727 / 10.000

Tárgy: a 1076 Budapest, Garay u. 35. számú Társasház elszámoló közgyűlése.

Szőke Lászlóné közös képviselő köszöntötte a tulajdonosokat és a közgyűlésen megjelent Lócai Gábor Választott közgyűlést megnyitotta.

A jelenléti ív alapján megállapítást nyert, hogy a 17:00 órára összehívott közgyűlés határozatképes

Az elszámoló közgyűlés minden napirendi pontban határozatképes.

1. Napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása, határozat

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

178/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangúlag megválasztotta levezető elnöknek Szőke Lászlónét, jegyzőkönyvvezetőnek Battai Istvánt, valamint hitelesítőkné Tóth Zoltánt és Szűcs Attilát.

2. Napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása, határozat

Szűcs Attila tulajdonos kérte, hogy az egyéb napirendi pontot vegyük fel a napirendi pontok közé.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

179/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a kiküldött meghívóval összhangban álló napirendi pontokat és azok eredeti sorrendben történő tárgyalását:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők megválasztása, határozat
2. Napirendi pontok elfogadása, határozat
3. Számvizsgáló Bizottság beszámolója, határozat
4. Közös képviselő beszámolója, 2017. évi költségvetési elszámolása, elfogadása, határozat
5. Rezsidi csökkentés, határozat
6. A hátsó tető (utolsó) szakasz mindkét oldal felújítása, határozat
7. A felújítás fedezetének meghatározása, célbefizetés, határozat
8. Fundamenta megtakarításra felvehető hitel, határozat
9. 2018. évi költségvetési tervzet, határozat
10. Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

Jegyzőkönyv hitelesítője

Jegyzőkönyv hitelesítője

3. Napirendi pont: Számvizsgáló bizottság beszámolója, határozat

Tóth Zoltán SzVB tag átnézte az anyagot és átbeszéltek a közös képviselővel mindent rendben talált.

Szűcs Attila SzVB tag szintén mindent rendben talált, tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a nagy tartozó végre rendezte a tartozását és el is költöztek. A társasházban az elmúlt időben nagy gondot jelentett a hulladékgyűjtés, több alkalommal bokáig jártunk a szeméttel. Ezért rendelte meg a közös képviselő a harmadik kukát.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

180/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta Tóth Zoltán és Szűcs Attila Számvizsgáló Bizottsági tagok beszámolóját, melyben pár szóban értékelték a ház működését.

4. Napirendi pont: Közös képviselő beszámolója, a 2017. év költségvetési elszámolás, elfogadása, határozat

Szőke Lászlóné közös képviselő megtartotta a 2017. évi beszámolóját, melyben tételesen ismertette a Társasház bevételeit és kiadásait. A tulajdonosok kézhez kapták a saját tulajdonukra vonatkozó egyéni összesítést, valamint a Társasház 2017. évre vonatkozó költségvetési elszámolását.

A nagy tartozónk decemberben mindent lerendezett, a vevő ügyvédje volt, aki kézbe vette az ügyet: eljárt a végrehajtónál, illetve a társasháznak utalta a tartozást. Az új tulajdonos Berki Krisztián.

A társasházi költségvetés záró egyenlege 2017. 12. 31-én Üzemeltetési számlán 2.754.643 Ft, házipénztárban 27.578 Ft, két lekötött betétben összesen 3.000.000 Ft, a Megtakarítási számlán 534 Ft volt, a FUNDAMENTA megtakarítás 650.083 Ft. Az egyéni elszámolások alapján 2017. 12. 31-én 278.354 Ft tulajdonosi hátralékot tartunk nyilván.

A betervezett víz- és csatornadíjra egy kicsivel többet fizettünk ki ebben az évben 24.487 Ft-tal, amelynek a vízóra nélküli tulajdonosoknak való befizetéséről a közgyűlés dönt.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

181/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangúlag úgy döntött, hogy a vízóra nélküli tulajdonosok a 2017. évben többlet vízfigyasztaból eredő 24.487 Ft-ot nem kell megfizetniük.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

182/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a közös képviselő beszámolóját és ezzel a közös képviselő 2017. évi ügykezelői tevékenységét jóváhagyta, a 2017. évi elszámolást elfogadta.

5. napirendi pont: Rezsídíj csökkentés, határozat

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

183/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta, hogy a 2017. évben a rezsicsökkentések eredményeként a Társasház tekintetében jelentkező megtakarítást, 221.243 Ft-ot az üzemeltetésre kívánja fordítani.

6. napirendi pont: A hátsó tető (utolsó) szakasz mindkét oldal felújítása, határozat

Szőke Lászlóné közös képviselő tájékoztatta a közgyűlést, hogy több tulajdonossal egyeztettek, hogy ha most elkészült a tetőszakasz középső része, talán olcsóbb lenne, ha a vállalkozó nem vonul fel újra, hanem tovább folytatná a munkát. Most a vállalkozó is elmondja személyesen.



Jegyzőkönyv hitelesítője

2 / 6



Jegyzőkönyv hitelesítője

21

Lócai Gábor vállalkozó: Most, ha megrendelik ezt a munkát, holnaptól tudom folytatni a tető felújítást, ha nem és elmegyünk, nem tudok rá ígéretet tenni, hogy mikor tudunk vissza jönni. 2018. 03. 02-án tudnánk kezdeni, mert a jelenlegi középső tetőszakasz készen van. Már csak takarítunk. Mi szombaton is dolgozunk, olyan tevékenységet végzünk, ami nem jár zajjal.

Ferenczi Zoltán: Mi megnéztük az ajánlatot, amit a vállalkozó adott, reális, nem túlárzott.

Lócai Gábor: az anyagiakról is beszélni kell, mert a középső tető szakasz pályázattal készült ugyan, mi kész vagyunk folytatni a munkát, de a pályázati pénzre várni kell. A mostani munkára pedig a közös képviselő tájékoztatása szerint 3 millió áll rendelkezésükre. Én ezt az összeget a szerződés aláírásakor szeretném megkapni, mert ennél a tetőszakasznál a fent maradó 3.862.230 Ft-ot vagy célbefizetéssel vagy Fundamenta hitellel fizeti ki a társasház.

Ez azt jelenti, hogy ha ez a munka is kész van, akkor Önök 5.800.000 Ft-tal tartoznak.

Szűcs Attila: szeretnénk, ha az első tetőrész (kb. 6 méter) csatorna csere benne lenne ebben az árban. Van még más problémánk is, esős időben a keleti oldalon patakzik a pincében a víz. Ott egy 150-es PVC cső van. A tetőről a víz a pincébe keveredik, kérjük a vállalkozót, nézze meg és a műszaki ellenőrral együtt mondjanak valamit, és akár pótmunkával is, de szüntessék meg.

Lócai Gábor: ez, amiről beszél 4 dolog, 1. tető, 2. függőeresz csatorna, 3. lefolyó, 4. pince

- **pince:** a pincébe hogyan jut a víz, nem tudom, meg kell nézni.
- **lefolyó:** egy szemlével lehet meghatározni, hogy a víz hogy jut a pincébe. Be kell jutni a Thököly út 16 udvarába és onnan a közös udvarba, akkor tudunk rá mit mondani
- **függőeresz csatorna:** ezt megnéztem és a jelenlegi állapot, hogy a 44-es csatornavasba 33-as csatorna van berakva nem megfelelő rögzítéssel, ezért tud kifordulni a csatorna. A vápához a csendesítő lemezt nem építettek be, a csatorna mögé befolyik a víz és ezért ázik a függőfolyosó.
- **tető:** a tetőszakaszt megcsinálták. Azt azért tudni kell, hogy itt vissza kell bontani legalább két sor cse-repet, megfelelően ki kell alakítani a víz elvezetését, a csatornát ki kell építeni és aztán vissza lehet tenni a cserepeket.

Ferenczi Zoltán: Ha minden csatornát kicserélünk, akkor egy vízvetőt javaslok a vápákhoz.

Lócai Gábor: ezeket, a fentebb felsoroltakat együtt kell kezelni, mert egy kézbe kerülhet a garancia és azt könnyebben érvényesítheti a Társasház.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

184/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy az LG-Hom-Lokzat Kft. (1044 Budapest, Váci út 40.) 6.862.230 Ft, azaz Hatmillió-nyolcszázhatvankettőezer-kettőszázharminc forint összegű árajánlatát fogadják el a társasház a hátsó tetőszakasz mindkét oldalának felújítási munkájára és egyben felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Vállalkozási Szerződést kösse meg. A vállalkozó tovább folytatja a munkát.

7. napirendi pont: A felújítás fedezetének meghatározása, célbefizetés, határozat

Több tulajdonos azt mondta, hogy egyösszegű befizetést szívesen vállalna, de nem mindenki tudná befizetni, így bizonytalan lenne, hogy a vállalkozó hogy kapná meg a pénzét, mert ha valaki nem fizeti be, akkor behajtható, de mikor és milyen költséggel.

Nagy Attila: felvetette, hogy Fundamenta hitellel egyszerűbb lenne, mert a vállalkozó megkapná a pénzét, mi meg havonta ráérnénk visszafizetni a kölcsönt és azt minden tulajdonos be tudja fizetni.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

185/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy a hátsó tetőszakasz mindkét oldalának felújításához szükséges fedezetet nem egyszeri célbefizetéssel kívánják biztosítani.



Jegyzőkönyv hitelesítője

3 / 6



Jegyzőkönyv hitelesítője

8. napirendi pont: Fundamenta megtakarításra felvehető hitel, határozat

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

186/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy a hátsó tető szakasz mindkét oldalának felújításához a Fundamenta megtakarításra kívánnak hitelt felvenni.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ban képviselt az elszámoló közgyűlés határozatképes.

187/2018.03.01. határozat

A tulajdonosok 6.727/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás szavazat mellett úgy döntenek, hogy a meglévő 4945864-901 sz. Fundamenta megtakarítási szerződésre 3.800.000 Ft összeget azonnali áthidaló kölcsön formájában felvesznek a Társasház tető szerkezetének és egyéb közös tulajdonban lévő épületrészeinek felújítására, és kéri a teljes azonnali áthidaló hitel összegének kifizetését az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11707024-20411653 számú számlájára.

Továbbá felhatalmazzák a tulajdonosok a közös képviselőt, hogy az áthidaló hitel felvételével kapcsolatos minden felmerülő költséget a társasház pénzéből megfizesse. A lakástulajdonosok felhatalmazzák az Élő-Tér Kft-t (képviselet Szőke Lászlóné), a Társasház közös képviselőjét, hogy a hitelfelvétellel kapcsolatos okmányokat a társasház képviseletében aláírja, és a további ügyintézés a szerződés tekintetében elvégezze, illetve a szükséges dokumentumokat ezzel kapcsolatosan beszerezze és azt a Fundamenta Lakáskassza részére átadja.

Mivel az Önkormányzattól felvett támogatást és a FUNDAMENTÁTÓL felvett áthidaló kölcsönt is vissza kell fizetni, ezért havi törlesztésre 43 Ft/nm/hó összeget kell fizetni 84 hónapon keresztül. Ezen összeget a közös költséggel együtt kell fizetni.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ban képviselt az elszámoló közgyűlés határozatképes.

188/2018.03.01. határozat

A tulajdonosok 4.480/10.000 igen, 2.247/10.000 nem (Önkormányzat), 0/10.000 tartózkodás szavazat mellett úgy döntöttek, hogy a 43 Ft/nm/hó célbefizetést vállalják 84 hónapig 2018. 04. 01-től. A célbefizetés közös költség módjára behajtható.

- 2025-ig

9. napirendi pont: 2018. évi költségvetési tervezet, határozat

A tulajdonosok a 2018. évi költségvetési tervezetet a közgyűlési meghívó mellékleteként kézhez kapták. A közös képviselő tételesen ismertette a 2018. év költségvetési tervezet főbb adatait.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ban képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

189/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy a közös költség mértékén nem kívánnak változtatni, az továbbra is: 260 Ft/nm/hó

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ban képviselt, a megismételt elszámoló közgyűlés határozatképes.

190/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal elfogadta, hogy a víz- és csatornahasználati díj előleg nagyságán nem kívánnak változtatni (vízórával nem rendelkező albetétek részére) 100 Ft/m²/hó, mely a közös költségen felül fizetendő.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ban képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

191/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy a takarító díjazásán nem kívánnak változtatni, az továbbra is bruttó 41.160 Ft/hó összeg.

Jegyzőkönyv hitelesítője

4 / 6

Jegyzőkönyv hitelesítője

11

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

192/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határozott, hogy a közös képviselő díjazásán nem kívánnak változtatni továbbra is bruttó 55.000 Ft/hó összeg.

A tulajdoni hányad 6.727 / 10.000-ben képviselt, az elszámoló közgyűlés határozatképes.

193/2018.03.01. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal elfogadta a fenti változtatásokkal a 2018. évi költségvetési tervezetet.

Szűcs Attila tulajdonos javasolta, hogy vegyük fel a napirendek közé az egyéb napirendi pontot, mert van egy két megbeszélni való.

10. napirendi pont: Egyéb (ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

- a kerti csapot szüntessük meg és ipari csapot szereltesünk fel.
- az új tulajdonos, Berki Krisztián szeretné megvásárolni a lakása mellett lévő közös WC-t, közgyűlés kiírása után érkezett az ajánlat, 1 millió Ft-ot ajánlott.
- Szűcs Attila 1,5 millió Ft ajánlott.
- szereltesen fel a Társasház pet-palack összenyomót.

A közös képviselő azt ajánlotta, hogy írásbeli szavazást kell kiírni, mivel a pénzre most nagy szüksége van a háznak. Az alapító okirat módosítás nagyon drága, ezért inkább 99 évre adjuk bérbe vagy tartós bérletbe a helységet.

Továbbiakban újabb hozzászólás nem érkezett, így a közös képviselő a közgyűlést bezárta.

Szőke Lászlóné levezető elnök nyilatkozom, hogy a határozathozatal az alapító okiratnak és a társasházi törvénynek megfelelően történt.

A levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a társasházi törvény értelmében a közgyűlési jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez – és arról a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlési jegyzőkönyv lezárva 18 óra 53 perc.

Budapest, 2018. 03. 01.



Levezető elnök



Jegyzőkönyvvezető



Jegyzőkönyv hitelesítője



Jegyzőkönyv hitelesítője