

Római úti lakótelep 1024 Társasház

1031 Bp., Silvánus sétány 1-13.

1031 Bp., Malomkerék u. 2-8.

1031 Bp., Vízimolnár u. 22.

JEGYZŐKÖNYV

A megismételt és határozatképes rendkívüli közgyűlést 2017. 04. 10-én 18 órakor Juhászné Béres Gabriella közös képviselő megnyitja és köszönti a résztvevőket.

Jegyzőkönyv, a közgyűlésen elhangzottak teljes hanganyaga CD-n elérhető a közös képviselőnél.

Részvevők száma: 28 fő, tulajdoni hányad: 1227, meghatalmazás 23 db, tulajdoni hányad: 986 : Összes tulajdoni hányad: 2213/10000. Jelenléri ív szerint.

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítők megválasztása.

2. Az elektronikus kommunikáció elfogadása.

3. 2016. év beszámoló elfogadása.

4. 2017. évi terv elfogadása.

5. LTP felhasználása

- ajánlat szennyvíz vezeték cseréjére Silvánus s. 5.

- ajánlat Led-es világítás cserére jóváhagyása

- új ajánlat bekérése vízvezeték cserére (korábban nem volt elfogadott ajánlat)

6. Egyebek:

- Takarítási szerződés jóváhagyása

- Malomkerék 6. Fsz. gyerek kocsi tároló bérbeadásának jóváhagyása

- Vaporetto Kft behajthatatlan követelés leírásának jóváhagyása

- Silvánus sétány 11. bérleti szerződés és díjfizetéssel kapcsolatos felvetés, felülvizsgálati beszámoló.

Az előző közös képviselő válasza a Sárai Klára tulajdonostárs bérelt helyiségeinek elszámolásáról.

1. Levezető elnök:

Kiss Ferencné 1031 Bp. Silvánus sétány 5. 3/11. Igen: 1200/10000

Felmerült Sebestyénné Balázs Erzsébet személye Igen: 930/10000 tulajdoni hányad

A közgyűlés elfogadta a levezető elnök személyét: Igen: 1200/10000 tulajdoni hányad, Tartózkodás: 83/10000 tulajdoni hányad, nem: 930/10000

Jegyzőkönyv vezető: Szabó Istvánné 1031. Bp. Silvánus sétány 9. 1/5.

A közgyűlés elfogadta: 50 Igen (1988,5/10000 tulajdoni hányad), Nem 0 (0/10000 tulajdoni hányad), Tartózkodás 1 (224,5/10000 tulajdoni hányad).

Jegyzőkönyv hitelesítők:

Várszegi Zsuzsanna 1031 Bp. Vizimolnár u. 22. 2/6.

Megye
Szabó Istvánné. 2/1 1/5

A közgyűlés elfogadta: Igen 50 (2020 /10000 tulajdoni hányad), Nem (0/10000 tulajdoni hányad), Tartózkodás 1 (193 /10000 tulajdoni hányad).

Megyesi Balázs 1031 Bp. Malomkerék u. 8. 3/7.

A közgyűlés elfogadta: Igen 50 (2020/10000 tulajdoni hányad), Nem (0 /10000 tulajdoni hányad), Tartózkodás 1 (193/10000 tulajdoni hányad).

2. Közös képviselő tájékoztatja a Tulajdonosokat, hogy megkezdi az elektronikus kommunikáció belső levelezési rendszerének elindítását. Természetesen, aki nem akar, vagy nem tud ezzel a lehetősséggel élni, ugyan úgy, mint eddig, postaládájába kapja papíron a tájékoztatásokat.

Javaslat: a tulajdonosok írásban nyilatkozzanak, hogy részt kívának-e venni az elektronikus kommunikációban, ehhez meg kell adniuk a szükséges adataikat.

Háromféle információközlési rendszer fog működni: lesz egy zárt facebook csoport, ide be kell regisztrálni, ide lesznek feltöltve a házzal kapcsolatos dokumentumok, -kivéve a szerződések-, lesz egy levelezési rendszer, és a hagyományos papír alapú tájékoztatás, azoknak, akik ezt igénylik.

Több Tulajdonos is jelezte, hogy kizárálag a közös képviselő által küldött leveleket szeretnék megkapni.

A közgyűlés szavaz: Igen:1732 /10000 tulajdoni hányad, Nem:114/10000 tulajdoni hányad, Tartózkodás : 367 /10000 tulajdoni hányad.

A társasház email címe: romai1024tarsashaz@gmail.com

3. A Perina Elemérné közös képviselő ismerteti 2016. év beszámolóját, kérdések.

Tulajdonosi észrevételek, kérdések a bevételeket érintő témaákhöz:

- a tároló helységeket a könnyebb beazonosítás érdekében be kell számoszni,
- Határozat: a SzB 2017.május 31-ig az Alapító Okirat alapján felméri, hogy az egyes lépcsőházakhoz melyik tároló tartozik (már a számokkal beazonosítva), mi a helység okirati besorolása, mekkora azok területe, jelenleg milyen célra használják, ha van, ki a bérlöje, mennyi a helység nm-kénti bérleti díja, a bérleti díj fedezze-e a helységre eső építményadó összegét, és megjegyzésben utalnak a helység fizikai állapotára. (pl,felújított, üzleti célra alkalmas, csak tárolásra, stb). A kimutatást a megadott határidőig a Tulajdonosok számára elérhetővé teszik.

- a vízóra jóváírás összege miért alacsony a víz-csatorna kiadáshoz képest?

Két Tulajdonos nem rendelkezett vízórával, a vízjóváírás ellenőrzése rendezetlen.

Az előző közös képviselő válasza:" A Tulajdonosok tisztességtelenül írják be a vízfelhasználásukat". (Döntés nem született a jóváírás felülvizsgálatáról.)

- Ki a felelős a Vaporettó Kft. nagy összegű tartozásáért? Ezt a kérdést tette fel egy tulajdonos, és tájékoztatást kért arról, hogy milyen lépéseket tett a közös képviselő, és a számvizsgáló bizottság a követelés behajtása érdekében. Felvetődött a közös képviselő, illetve a számvizsgáló bizottság anyagi felelőssége is.

A számvizsgáló bizottság, és a közös képviselő a felvetést elhárította azzal, hogy a közös képviselő felszólította a bérőt a tartozás rendezésére, és jogi útra terelte az ügyet, végrehatást kért.

A bérő egy tárolóból alakította ki az üzlethelyiséget, aminek a költsége 480-500 ezer Ft-ra tehető, a és kérte ennek az összegnek a beszámítását.

A közös képviselő ennek nem tett eleget, mert a szerződésben nem szerepel az, hogy az átalakítás

P Megr
Számvizsgáló 2/4

költségeit a társasház megtéríti.

Jelenleg, a kialakított helyiséget a közös képviselő bérbe adta, havi 30 ezer Ft-ért, ez a korábbi állapotban nem lett volna lehetséges.

A tulajdonosok javasolták, hogy ha szükséges, vegyünk igénybe független jogi segítséget, a kialakult helyzet tisztázására.

- A Tulajdonosok kifogásolták, hogy a végrehajtásra átadott Tulajdonosi tartozás összege hogy halmozódhatott fel ilyen nagy összegben. Ha időben megtörtént volna a felszólítás nem keletkezett volna ekkora tartozás.

A közös képviselő elmondta, hogy a végrehatás nem járt eredménnyel, a cég tulajdonosai nem fellelhetőek, tudomása szerint a külföldre távoztak, a cég kényszertörlési eljárás alatt van, így a követelés behatásának esélye minimális.

- Az ilyen problémák elkerülésére jó szerződéseket kell kötni, jövőben, a bérleti szerződésekben 3 havi kauciót szükséges kikötni, illetve a szerződésben legyen lefektetve, hogy milyen feltételek esetén lehetséges a nem fizető bérlet kitenni, és másnak a helyiséget kiadni.

- A Tulajdonosok nehezményezték, hogy a SzB. sem a beszámolót, sem a Király Bt. nyilatkozatát nem véleményezte, ezeket az anyagokat nem hitelesítették és nem tájékoztatták a Tulajdonosokat arról, hogy véleményük szerint a beszámoló elfogadható-e.

- A közös képviselő váltás miatt különösen fontos, hogy a ház ügyei hogy kerülnek átadásra, mekkora a ház kintlévősége. (Tartozás a ház felé.)

- A beszámoló 2016. évre vonatkozó részét a Tulajdonosok nem fogadták el. Azzal a kitétellel fogadható el, hogy a SzB. 1 hónapon belül nyilatkozzon, hogy a 2016. évi beszámolóban foglaltak megfelelnek a valóságnak, az anyagban foglaltakért felelősséget vállalnak, azt a Tulajdonosok részéről elfogadásra javasolják.

A közgyűlés szavazata a 2016 évi beszámoló elfogadásáról:

Szavatok: Igen 904/10000 tulajdoni hányad Nem 1257/10000 tulajdoni hányad Tartózkodás 52/10000 tulajdoni hányad.

A közgyűlés nem fogadta el a 2016 évi beszámolót.

A közgyűlés döntött arról, hogy ha a számvizsgáló bizottság a fentiek szerinti javaslati nyilatkozatát megismerteti a Tulajdonosokkal és mellékeli a jegyzőkönyvhöz, akkor a közgyűlés a beszámolót elfogadja: Igen (1941,5/10000 tulajdoni hányad), Nem 271,5/10000 tulajdoni hányad), Tartózkodás (0/10000 tulajdoni hányad).

4. Közös képviselő ismerteti a 2017. évi tervezetet.

Bevétel-kiadás

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a 2017-re tervezett bevételek és kiadások tervezése az előző év tapasztala alapján történt. A bevételek a befizetett közös költségből és a bérleti díjból tevődnek össze. Az építményadó jóváírás megszűnt.

A tulajdonosi tartozást a beérkező postai kimutatás alapján a közeljövőben felgöngyölíti és akinél szükséges, elindítja a jogi intézkedést.

A LTP felhasználandó összegét nehéz megbecsülni, mert még nincsenek árajánlatok és nincs elfogadott kivitelezői javaslat.

A közgyűlés a beszámoló 2017-re vonatkozó részét azzal a megkötéssel fogadja el, hogy a SzB javaslati, elfogadási nyilatkozatát mellékeli a jegyzőkönyvhöz: Igen (1854/10000 tulajdoni hányad), 1 Nem (88/10000 tulajdoni hányad), Tartózkodás 3 (271,5/10000 tulajdoni hányad).

7 Megr. 3/4
Szabadság.

5. Közös képviselő ismerteti az LTP felhasználását.

Sajnos nincs a közgyűlés által elfogadott megvalósíthatósági anyag, ezért konkrét javaslat nem szerepel a beszámolóban.

Megyesi Balázs javaslatára bizottság jön létre az árajánlatok bekérésére és átnézésére. A beérkezett javaslatok alapján készül egy előterjesztés a Tulajdonosok felé, és egy rendkívüli közgyűlés dönt az elvégzendő munkálatokról és a kivitelező kiválasztásáról. Prioritást élvez a szennyvízelvezető rendszer, és a vízvezetékek cseréje mivel ez utóbbit korábban megszavazta a közgyűlés.

A közgyűlés elfogadta: Igen (2213 /10000 tulajdoni hányad), Nem 0 (0/10000 tulajdoni hányad), Tartózkodás 0 (0/10000 tulajdoni hányad).

A bizottság tagjai:

Béresné Juhász Gabriella

Megyesi Balázs,

Várszegi Zsuzsanna,

Rauscher Judit,

Ambrus László,

Üveges Gábor

A LED-es világítás kialakítását nem támogatják a tulajdonosok.

6. Egyebek.

Takarítási szerződés megbeszélése és jóváhagyása.

- A közgyűlés a jelenlegi feltételekkel tudomásul vette a takarítási szerződést.

- A téli hóeltakarítást és a lépcsők jégtelenítését eseti megbízás alapján lehet megoldani Malomkerék 6. tároló bérbeadás megbeszélése és jóváhagyása.

- A közgyűlés tudomásul vette, hogy a lépcsőházban érintett lakók nem emeltek kifogást a bérbeadás ellen, a bérleti díj 1100 Ft/ m². Egy Tulajdonostárs jelezte, hogy nem kapott előzetes tájékoztatást a helység kiadásáról.

A levezető elnök a közgyűlést 21.15 órakor berekeszti.

Budapest, 2017. 04. 10.



Kiss Ferencné

Levezető elnök



Perina Elemér

volt közös képviselő



Szabó Istvánné

Jegyzőkönyv vezető



Várszegi Zsuzsa

Jegyzőkönyv hitelesítő



Béresné Juhász Gabriella

jelenlegi közös képviselő



Megyesi Balázs

jegyzőkönyv hitelesítő

