

**Római úti lakótelep 1024-es társasház
1031 Budapest. Silvanus sétány 1-13. Malomkerék utca 2-8. Vízimolnár utca 22.**

JEGYZŐKÖNYV

A közgyűlés helye és ideje: 1031. Aquincum Angol-Magyar Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola, 2019.04.10 17 óra 45 perc.

Az eredetileg kitűzött időpontban a jelenléti ív alapján a beszámoló közgyűlés határozatképtelen.

A megismételt és határozatképes közgyűlést 2019.04.10-én 18.00 órakor Béresné Juhász Gabriella közös képviselő megnyitja és köszönti a résztvevőket.

Részvevők száma: 27 fő, meghatalmazások: 8 db, összes tulajdoni hányad: $1599,1 + 560,5 = 2159,6 / 10000$. Jelenléti ív mellékelve.

Napirendi pontok:

1. A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és hitelesítők megválasztása.
2. Tájékoztató a SzB javaslatáról a 2018.-évi beszámolóhoz, határozathozatallal.
3. A 2018.-évi beszámoló ismertetése, megvitatása, határozathozatal.
4. 2019.-évi terv ismertetése, megvitatása, határozathozatal.
5. A kukatárolók felújítására beérkezett ajánlatok megvitatása, határozathozatal.
6. A közös helyiségek tárolási rendjének, tulajdonosi bérleti díjak megváltoztatásáról vita, határozathozatal.
7. Egyebek (határozat nélkül).

1. napirendi pont:

A közgyűlés a közös képviselő javaslatára megválasztja:

levezető elnöknek Kiss Ferencné (1031 Bp. Silvanus sétány 5. 3/11),

jegyzőkönyv vezetőnek: Szabó Istvánt (1031 Bp. Silvanus sétány 9. 1/3),

jegyzőkönyv hitelesítőnek: Horváth Juditot (1031. Bp. Silvanus sétány 7. 0/1), Üveges Gábornét (1031 Bp. Silvanus sétány 13. 4/8), és Radnai Györgyöt (1031 Bp. Silvanus sétány 13. 3/6).

A szavazás minden esetben egyhangú: 2159,6/10000 tulajdoni hányad.

A közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja a napirendi pontokat.

2. napirendi pont:

- Kiss Ferencné, a számvizsgáló bizottság elnöke beszámol bizottság vizsgálatainak eredményéről. A bizottság álláspontja szerint a 2018. évi tényleges kiadások és a könyvelt számlák tekintetében eltérést nem tapasztalt.
- Kaltenecker Károlyné szerint hibás az SzB beszámolója, ezért nem fogadja el. Indoklást később fog mondani.

Határozat: A közgyűlés 1889,6/10000 igen, 60,5/10000 nem, és 209,5/10000 tartózkodó szavazattal elfogadta a 2018. évi SzB beszámolót.

3. napirendi pont:

- A közös képviselő tételesenként ismerteti a 2018-as év bevételi oldal számait. A kiadott írásos beszámolóna utalva elmondja, hogy a tervhez képest a változás szinte minimális.
- A tartozásokat megegyezéses módszerrel igyekezett csökkenteni, ami eredményes is lett, mert a 645 ezer Ft tartozás 393 ezer Ft-ra csökkent. Egyúttal ismét felhívja a figyelmet arra, hogy a közös költséget nem utólag, hanem az adott hónap 15-ig kell befizetni. Az egy, nem fizető nagy tartozón kívül az állandó késésekben adódik a bevétel csökkenése.
- Külön kitért vízórák hitelesítési határidejének lejártával megnövekedett kiesésekre és ezeknek az ügyeknek a szigorúbb kezelését indítványozza.

- A közös képviselő a villanyszámla alakulásával kapcsolatban jelentést ad a szellőző ventilátorok- és a lépcsőházi világítás állapotáról. Az izzócserékkel nem volt egységes a lakók nézete. A közös képviselő biztonsági okból csak szakemberre bízza ezeket a szerelési munkákat. Abba viszont nem szól bele, ha a lakók saját felelősségeükre saját maguk vállalkoznak az izzók cseréjére.
- Az elmaradt (az időben ki nem cserélt vízórák miatti) vízdíjakkal kapcsolatban elmondta, hogy 1 tulajdonosnak kiszámláltuk az elmaradt vízdíját, 1 tulajdonos a hiányzó időszakra kifizette az emelt közös költséget (297 Ft/m²/hó). 2 Tulajdonos felszólítás még érvényben van.
- Kérdés(K): a 2018-as közös költség tény oszlopában miért nem a tartozások tényszáma szerepel a záró érték helyett. Válasz(V): ez csak egy magyarázó sor, amit lehet többféleképpen értelmezni.
- K: van, aki nem kapott csekket a befizetésihez. V: mindenkinet ad, de lehet, hogy akkor éppen nem volt.
- A kaputelefonok esetleges cseréje is felmerült, ehhez még árajánlatokat kell beszerezni.
- A lépcsők helyenként balesetveszély miatt felújításra szorulnak.

- A közös képviselő tételenként ismerteti a kiadási oldal számait is.
- A kiadással kapcsolatban a lakatosmunkák, zárcserék szükségességében egyetértenek a lakók, a tényleges vita a zárbetétek egységesítése körül volt. A kapukulcs, ill. a szeméttároló kulcsa egyforma, így könnyen bejuthatnak illetéktelenek is a házba. Felmerült, hogy legyen új kapukulcs, de mindegyik háznak más és más legyen. Túl sokan átjáró háznak használják a lépcsőházat és ezért nem lenne szabad mindenkinet egyforma kulcsot kapnia. A pincéből is ellopták a vaslétrát a Silvanus sétány 11-ben.
- Elvetettük, mert pl. a postás biztosan nem fog 12 különböző kulcsot vállalni. Felmerült a kötelező kódváltoztatás is tulajdonos vagy bérző változásoknál.
- K: a Malomkerék 2-ben nincs víz a szeméttárolóban. V: lesz.
- K: nincs fogadóóra. V: lesz.
- Királyné bérleményét felmondjuk, de Királyné Bognár Judit kijelentette, hogy a bérleményéről nem hajlandó lemondani és azt családi- és egészségügyi okokból nem tudja kiüríteni.
- K: miért emelkedett a közös képviselő díjazása? V: mert benne van szerződésben.
- Sárai Klára az ügyvédi költség kapcsán a házzal folyó peres ügy felgyorsítását követeli. A közös képviselő az ügyvédet megbízta a per elindítására, annak megismétlését a költségek megnövelésének okán nem tartja indokoltak, mivelhogy a költségeket a lakók által befizetett közös költség fedezti. Az ügyre fordított aránytalan többletköltség kifizetésére neki nincs joga a tulajdonosok egyetértése nélkül.
- A takarítást példának hozva Kaltenecker Károlyné kifogásolta, hogy a közös költségen vannak tételek, amelyek nem tulajdoni hányad szerint oszlanak meg.
- Királyné Bognár Judit szerint a 2018.-évi „bevételek- és tényadatai” táblázatában az olvasható ki, hogy hiányzik több mint ötszázezer forint. A hiány azonban nem valós, mert a vita során kiderült, hogy a „változás” megnevezéssel ellátott oszlopan szereplő 568 ezer Ft-ról van szó. Az 568 e Ft változás az a nyitó, és a záró pénzkészlet különbségét, a rendelkezésre álló pénzkészlet növekedését jelenti. Azt kifogásolták, hogy az ne kerüljön oda. A közös képviselő megmagyarázta, hogy azért került bemutatásra a változás, hogy láthatóvá tegye, hogy a tényleges pénzmozgás azonos a bevételek-kiadások egyenlegével, aminek levezetése ott van a kiadások táblázat alján is.
- Továbbá Királyné kifogásolta a közös költség összege alatt, a "tartozás" feliratú sorában megjelenített összeget, 393.929 Ft-ot. A közös képviselő elmondta, hogy ez nem +, nem hozzáadandó a tartozásokhoz, annak egy részletező sora, az viszont igaz, hogy a táblázat készítésekor sajnálatos módon a szövegréssből kimaradt az a szó, hogy EBBŐL! Ez a részletező sor, ugyanilyen módon szerepelt a 2017 évi zárásban, és a 2018 évi tervben is. A részletező sor,

megnyugtató megoldás érdekében a számvizsgáló bizottság elnöke felkéri Királyné Bognár Judit szakmai segítségét a helyreigazításban.

Határozat: A közgyűlés a módosítással (helyreigazítással) 1749,1/10000 igen, 270/10000 nem, és 140,5/10000 tartózkodó szavazattal elfogadta a 2018. évi pénzügyi beszámolót.

4. napirendi pont:

- Közös képviselő ismerteti a 2019. évi tervezet bevételeit, várható kiadásait. A tervezett bevételek csak úgy tarthatóak, ha a közös-költség befizetések nem maradnak el és a bérleti díjak is egységesen, időben befolyanak.
- K: mi az állandó 45.000 Ft átutalás? V: a felújítási alap gyarapítása.
- K: 2 bérlnél nincs tervezett bevétel. V: A közös képviselő a döntést a 6. napirendi pont megvitatasakor a közgyűlésre bízza.
- A kiadások tekintetében a vízdíj az, ahol lehet megtakarításokat elérni.
- A karbantartási-javítási szervizmunkák elvégzésére egyre nehezebb eseti vállalkozót találni. Átalánydíjas szerződés pedig a költségek drasztikus megnövekedésének kockázatával jár. A közös képviselő kérése a lakók felé, hogy segítsenek a szakemberek megkeresésében!
- K: miért nagyon eltérő a bérleti emelése? V: megpróbálta a piaci viszonyokhoz igazítani a bérleti árakat.
- Többen hiányolják a belső felújítást (lépcsőház festése), amire korábban havi 500 Ft többletfizetés volt kiróva mindenki. A közös képviselő korábban, 2018-ban már írásban válaszolt a felvetésre (amit az egyik tulajdonos fel is olvasott), hogy évekkel ezelőtt valóban festésre gyűjtötték a pénzt, de a közgyűlés a festést elnapolta, illetve a kérdésben nemlegesen döntött.

Határozat: A közgyűlés 1954,6/10000 igen, 205/10000 nem, és 0 tartózkodó szavazattal elfogadta a 2019. évi pénzügyi tervezetet.

5. napirendi pont:

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a lakók kérésére kért be árajánlatokat a kukatárolók felújítására. Ennek megfelelően a kért árajánlatokat a közgyűlés elő tárja és a véleményét kéri. A közgyűlés kész a felújítás megvitására:

- A közös képviselő a meghívóhoz mellékelt 5 ajánlatot ismerteti a kukatárolók felújítására (a tárolók befedése és lefestése). Elsősorban az erős állagromlás, valamint a beázás következtében megnövekvő elektromos áramütés veszélye miatt van szükség rá.
- Javasolták az elektromos áram kiiktatását a kukatárolókban.
- Legyen-e szeméttároló felújítás? A javaslatot a közgyűlés 285/10000 nem, 228/10000 tartózkodás, 1646,6/10000 igen szavazattal elfogadta.

Határozat: A közgyűlés 1646,6/10000 igen, 285/10000 nem, és 228/10000 tartózkodó szavazattal elfogadta a szeméttárolók felújítását.

- Kérés: a tároló földjébe ültetett növényeket mentsük meg.
- A közgyűlés az ajánlatok megvitatása, és egyenkénti szavazása után Bazin Gyula ajánlatát fogadja el.

Határozat: A közgyűlés 1879,1/10000 igen, 0/10000 nem, és 280,5/10000 tartózkodó szavazattal elfogadta, hogy Bazin Gyula egyéni vállalkozóval szerződjön a társasház a szeméttárolók felújítására.

- Javaslat: nem nagy összeg a korlátok, és a hozzátartozó oldalfal, valamint a lépcsők alatti helyiségek ajtójainak a felújítása. Belefér a tervezett felújítási összegbe. V: ha kész a szeméttárolók felújítása, akkor egy külön közgyűlésen megvitatjuk, ha jelentősen meghaladná a tervezett kiadásokat.

6. napirendi pont:

- A közös helyiségek tárolási rendjének módosítását javasolja a közös képviselő. Indok: a közösen használt helyiségek nem rendeltetésszerű használata nagyon gyakori. A tároló

Újra R. Gy. H. Koncertadt



helyiségek jobb hasznosítására nagy szükség lenne (pl. átmeneti tárolásra lakásfelújítás idején, fogadóórák tartása, a ház iratainak gondos tárolása, esetleg rendkívüli közgyűlések megtartása bérleti díj fizetése nélkül).

- Javasolja továbbá tulajdonosi bérleti díjak egységesítését 1100 Ft/m² áron.
- Tamás László haladékot, illetve méltányos engedményt kér egy évre a maga- és Kaltenecker Károlyné nevében.

Határozat: A közgyűlés 1858,1/10000 igen, 44/10000 nem, és 257,5/10000 tartózkodó szavazattal elfogadta, hogy a tulajdonosi bérleti díj nem lehet kevesebb 1100 Ft/m².

7. napirendi pont:

- A közös képviselő vizsgálata szerint a szellőző berendezések tisztítása még nem történt meg, pedig ezt rendszeresen, 3 évente el kellene végeztetni. A bekért árajánlatok 12- és 16 ezer Ft-közötti összegbe kerülnek szellőző csatornánként. A munka elvégzésének feltétele, hogy a port kiszívassák a légsatornákból, a közös képviselő az árajánlatoknál ezt vegye figyelembe!
- Akadálymentesítő rámpák beszerzése is ajánlatos mozgássérültek szempontjából.
- A közös képviselő jelzi, hogy az udvaron nagyon elszaporodtak az éjszaka "suttyomban" ültetett növények. Ráadásul veszélyes, sérüléseket okozó, mérgező növény is került az udvarra kiültetésre. (tüztövis) Az udvar területére semmilyen növényt nem szabad ültetni, mert az közterület és a közterület felügyelet büntetést róhat ki a házra. Ezért felszólítja a lakókat, hogy fejezzék be az ilyen ültetéseket és az illegálisan ültetett növényeket távolítsák el.

A vezető elnök a közgyűlést 20.40 órakor berekeszti.

Budapest, 2019. április 10.

Kiss Ferenc!

Kiss Ferencné
vezető elnök

Béresné Juhász Gabriella
közös képviselő

Szabó István
jegyzőkönyv vezető

Horváth Judit

Üveges Gáborné

Radnai György
jegyzőkönyv hitelesítők