

JEGYZŐKÖNYV

Készült a 2017.06.15-én 17.45-kor sikertelenül megtartott rendkívüli, és 18.00-kor érvényesen megtartott rendkívüli megismételt közgyűlésről.

A közgyűlés helye: Arató Emil téri általános iskola.

Béresné Juhász Gabriella közös képviselő megnyitja a rendkívüli és megismételt közgyűlést.

A megjelentek egyhangúlag megszavazták, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készüljön. A közgyűlésen elhangzottak teljes hanganyaga CD-n elérhető a közös képviselőnél.

Részvevők száma: 19 (1290/10000 tulajdoni hányad), meghatalmazások száma 10 (897/10000 tulajdoni hányad). Az összes tulajdoni hányad 2187/10000. A jelenléti ív a közös képviselőnél megtekinthető.

A közgyűlésen a 3. napirendi pont végéig Varga Gábor ügyvéd is jelen volt.

A meghívón szereplő napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítők megválasztása.
2. Új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása.
3. Silvanus sétány 11 bérleti szerződés és díjfizetéssel kapcsolatos felvetés.
4. LTP felhasználása: a teljes ház szennyvíz cseréje 2 ütemben (1: pince+kivezető; 2: előtér alatti rész) Az ajánlat és a műszaki bizottság döntése szerint, ez elviszi a 6 milliót. Az LTP ezen felhasználás elfogadása esetén meghatalmazza a közös képviselőt, hogy intézkedjen az OTP felé.
5. Felújítás tervezet: külső ajtók festése. Max. 650.000 Ft az ajánlat.
6. Egyebek.
 - Tájékoztató a SzB javaslatáról a 2016-os elszámoláshoz, és a 2017-es tervezéshez.
 - Tájékoztató a folyó munkákról.

A meghirdetett napirendi pontok megvitatása:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítők megválasztása.

A közös képviselő kérésére levezető elnöknek nem jelentkezett senki, és egyik tulajdonostársnak sem volt ajánlása. A közös képviselő Kiss Ferencné (1031. Silvanus sétány 5. 3/1) ajánlotta levezető elnöknek. A közgyűlés a javaslatot egyhangúlag megszavazta. Kiss Ferencné levezető elnök kérésére jegyzőkönyvvezetőnek nem jelentkezett senki, és egyik tulajdonostársnak sem volt ajánlása. Kiss Ferencné levezető elnök Radnai Györgyöt (1031. Silvanus sétány 13. 3/6) ajánlotta jegyzőkönyvvezetőnek, aki a felkérést elfogadta. A közgyűlés a javaslatot egyhangúlag megszavazta. Kiss Ferencné levezető elnök kérésére jegyzőkönyv hitelesítőnek jelentkezett Üveges Gáborné (1031. Silvanus 13. 4/8), Szabó Istvánné (1031. Silvanus sétány 9. 1/4), és Suhajda Gyula (1031. Silvanus sétány 1. 0/1). A közgyűlés mindenhol javaslatot egyhangúlag megszavazta.

2. Új számvizsgáló bizottsági tag megválasztása.

Radnai György 2017. május 31-i hatállyal lemondott Számvizsgáló Bizottsági tagságáról. Kiss Ferencné levezető elnök kérésére új Számvizsgáló Bizottsági tagnak javasolta Szabó Istvánt (1031. Silvanus sétány 9. 1/4). A közgyűlés a javaslatot egyhangúlag megszavazta.

Határozat: A közgyűlés új számvizsgáló bizottsági tagnak Szabó Istvánt megválasztotta. A határozatot egyhangúlag fogadta el a közgyűlés.

3. Silvanus sétány 11 bérleti szerződés és díjfizetéssel kapcsolatos felvetés.

• Kiss Ferencné levezető elnök kérésére Béresné Juhász Gabriella elmondta a bérleménnyel kapcsolatos legújabb tényeket, mely szerint kikérte a Földhivataltól az Alapító Okirat jelenleg

érvényes példányát, melyben nem szerepel Sárai Klára közös tulajdont használatának elidegenítése. Ezért ügyvédet fogadtunk, hogy a helyzetet tisztázzuk.

- Sárai Klára szerint, azért kéri az ügy tisztázását, mert szerinte többlet befizetése van a nála levő szerződés szerint. A követelése kb. 124.000 Ft (azaz egyszázhuzsonnégy ezer), melyre Béresné Juhász Gabriella azt válaszolta, hogy bizonyítékokat kellene bemutatni.
- Varga Gábor ismertette az általa megismert tényeket:
 - A társasházzal megkötött szerződése érvénytelen, mert a lakás adás-vételi szerződése színlelt szerződés. Közös tulajdont csak 100%-os tulajdonosi beleegyezéssel lehet eltulajdonítani, azaz megvenni.
 - Tájékoztatta arról is közgyűlést, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd (akinek az aláírása nem olvasható) nem módosított alapító okiratot. A társasház és Sárai Klára közötti szerződés érvénytelen.
 - Azt ajánlja a társasháznak, hogy a társasház adjon lehetőséget Sárai Klárának a többi tulajdonosnak megállapított mindenkorai bérleti díjért, határozatlan időre vonatkozó szerződés megkötésének lehetőségére.
 - Varga Gábor ügyvéd szerint a SzMSz-t is módosítani kellene, de nem mondta el, hogy mit, melyik pontját.
- Sárai Klára szerint a lakás vételekor az akkor közös képviselő becsapta. (Perina Elemérné volt a közös képviselő.)
- Varga Gábor ügyvéd szerint csak az eladó felelős a lakás adás-vételi szerződés érvényessége tekintetében.
- Sárai Klára véleménye: tereljük jogi útra az üget.

A levezetőelnök szavazásra kérte a közgyűlést: Kérdezi a közgyűlést, hogy 2017. július 20-ig lehetősége legyen-e Sárai Klárának, hogy írásban elfogadja a társasház ajánlatát: minimum 1100 Ft/nm²/hó áron határozatlan ideig új szerződés megkötésével A közgyűlés a javaslatot 716/1000 tartózkodás, 168/10000 nem, 1303/10000 igen szavazattal elfogadta.

Határozat: A közgyűlés elfogadta, hogy Sárai Klára 2017. július 20-ig írásban nyilatkozzon, hogy elfogadja-e a társasház ajánlatát, amennyiben tovább bérélheti az általa eddig is használt bérlembényt jelenleg minimum 1100 Ft/nm²/hó áron határozatlan ideig, azaz új szerződést kell kötnie, melyet ügyvéd segítségével kell megkötni.

- Szavazás után Sárai Klára közölte, hogy ragaszkodik a régi szerződéshez.
- Pálvölgyi Istvánné kérdése: ha bíróságra kerül a sor, akkor mennyit kell fizetnie a bérlönek?
- Varga Gábor ügyvéd szerint a bírósági döntésig a jelenlegi szerződés szerint kell fizetni.

4. LTP felhasználása: a teljes ház szennyvíz cseréje 2 ütemben (1: pince+kivezető; 2: előter alatti rész). Az ajánlat és a műszaki bizottság döntése szerint, ez elviszi a 6 milliót. Az LTP ezen felhasználás elfogadása esetén meghatalmazza a közös képviselőt, hogy intézkedjen az OTP felé.

- Rauscher Judit ismertette az előző közgyűlésen megválasztott bizottság tevékenységét:
 - A 4 fős bizottságból – önként jelentkezésük, és megválasztásuk utáni napokban - ketten visszaléptek, így nem vettek részt a bizottság munkájában.
 - Ambrus Lóránd közösen összeállították az árajánlatkéréshez szükséges anyagot. Készítettek, egy műszaki rajzot, és anyag - munkadíj kiírás részletező táblázatot az 1. ütemre.
 - Javasolják az összes eddig fel nem újított szennyvíz csatorna földszinti legrosszabb állapotban levő szakaszainak cseréjét.
 - 4 ajánlat érkezett, melyet a közös képviselő fog ismertetni.
- Üveges Gábor kérdése: miért nem volt az árajánlat a meghívóhoz mellékelve? Legalább legyen tájékoztatás a társasház közös levelezésén.
- Béresné Juhász Gabriella összefoglalta a beérkezett árajánlatokat. A döntés legfontosabb szempontjai az ár, és az árajánlat teljessége. Két részletes árajánlat érkezett a kiírásnak megfelelően: Gépész Onega Kft. 528.545 Ft/lépcsőház, valamint Szkiba Zsolt 387.00

Ft/lépcsőház. Hudecz Zsolt ajánlata 396.875 Ft/lépcsőház, de nagyon elnagyolt műszaki leírást tartalmazott. Wagner György árajánlata 4 sorban 250.00 Ft/lépcsőház, de csak javításról szólt. (a jelenlegi rossz csőbe egy kisebb méretű csövet helyezne. Ezt elfogadhatatlan, mert az átmérő csökkenésével nem biztosítható a megfelelő működés.) Így az ár szempontjából második ajánlat elfogadását javasolja. (Ez utóbbi árajánlat tartalmazza a kukatárolókban levő vízcsap vezetékeinek ingyenes cseréjét is.)

- Szabó István kérdése: milyen garanciát vállalt a kivitelező?
- Béresné Juhász Gabriella válasza: ügyvédi ellenjegyzéssel fogjuk a szerződést megkötni. Elvileg Ambrus Lóránd vállalta, hogy ellenőrizni fogja a folyó munkálatokat.
- Üveges Gábor: az árajánlatból 1 szakasz kimaradt. (pl. a Silvanus 13. melletti fodrászatban levő.) A vállalkozó egészítse ki az ajánlatát, hogy minden vascsövet kicserél műanyag csőre a földszinti szakaszon.
- Rauscher Judit: a jelenlegi árajánlat alapján lehet kb. méterárat számolni, és a munka folyamatában lesznek olyan részek amiket nem kell cserálni, így talán lehetőség lesz az egyéb szakaszok cseréjére is. A munkák második ütemét is szükségesnek tartotta a műszaki bizottság, mert ezzel tudjuk megoldani azt, hogy a csöveket nem csak a pincében, hanem a teljes lépcsőházban a felmenő szakaszig kicséréljük.
- Béresné Juhász Gabriella: az Üveges Gábor által említett kimaradt szakasz a vállalkozó szerint elég jó állapotban van, és erre most nincs anyagi fedezetünk.

A vezetőelnök szavazásra kérte a közgyűlést: kérdezi a közgyűlést, hogy a közös képviselő az LTP felhasználását a teljes ház szennyvíz cseréjét 2 ütemben (1: pince+kivezető; 2: előtér alatti rész) a második legjobb árajánlat alapján előkészítse, és meghatalmazza a közös képviselőt, hogy intézkedjen az OTP felé.

A közgyűlés a javaslatot 63/10000 tartózkodás, 105/10000 nem, 2019/10000 igen szavazattal elfogadta.

Határozat: A közgyűlés elfogadta, hogy a közös képviselő az LTP felhasználását a teljes ház szennyvíz cseréjét 2 ütemben (1: pince+kivezető; 2: előtér alatti rész) a második legjobb árajánlat alapján előkészítse, és meghatalmazza a közös képviselőt, hogy intézkedjen az OTP felé.

5. Felújítás tervezet: külső ajtók festése. Max. 650.000 Ft az ajánlat.

- Béresné Juhász Gabriella ismertette, hogy árajánlatot kért a bejárat ajtók (első, hátsó), és a külső gyerekkocsi tárolók ajtójainak festésére. Az árajánlat max. 650.000 Ft.
- Sárai Klára: legyen mindenhol új ajtó
- Rauscher Judit: az ajtók jó állapotban vannak, csak a zárak és a behúzók gyengék. A mágneses behúzók ára (60.000-tól 100.000 Ft-ig) nagyon megemelné a felújítás költségeit.
- Megérkezett Balogh Barna 19.00-kor, így a részvevők száma: 20 (1378/10000 tulajdoni hányad), meghatalmazások száma 10 (897/10000 tulajdoni hányad), és az összes tulajdoni hányad 2275/10000-re módosult.
- Szabó István: ne fessük le az ajtókat, mert olyan anyagból van, amiről minden le fog peregni a festék.
- Balogh Barna: miért nem igényeljük vissza az építményadót? (Nem a tárgyhoz tartozó hozzájárulás!)
- Béresné Juhász Gabriella: 2017-től nem lehet visszaigényelni az építményadót.
- Balogh Barna: neki olyan információja van, hogy vissza lehet igényelni.
- Béresné Juhász Gabriella: felkérte Balogh Barnát, hogy nevezze meg az információ helyét, és akkor utána fog nézni.
- Sárai Klára: legalább mossuk le az ablakokat.
- Béresné Juhász Gabriella: csak alpinista technikával oldható meg.
- Rauscher Judit: csinál egy teljes áttekintő anyagot az ajtókról.
- Üveges Gábor: az ablakok is legyenek benne.

A levezető elnök szavazásra kérte a közgyűlést: kérdezi a közgyűlést, hogy a közös képviselő max. 650.000- Ft-ért megrendelje-e a bejáratú ajtók, és külső gyerekkocsi tárolók ajtójainak festését.

A közgyűlés a javaslatot 382/1000 tartózkodás, 841/10000 nem, 1052/10000 igen szavazattal nem fogadta el.

Határozat: A közgyűlés nem fogadta el, hogy a közös képviselő megrendelje a bejáratú ajtók, és külső gyerekkocsi tárolók ajtójainak festését.

6. a. Egyebek. Tájékoztató a SzB javaslatáról a 2016-os elszámoláshoz, és a 2017-es tervezéshez.

- Béresné Juhász Gabriella bejelentette, hogy megkapta a Számvizsgáló Bizottság írásbeli javaslatát a 2016-os pénzügyi év elszámoláshoz, és a 2017-es pénzügyi év tervezéséhez.
- Radnai György felolvasta a Számvizsgáló Bizottság által készített javaslatot.
- A javaslathoz hozzászólás nem volt, így a 2016-os év beszámolója, és a 2017-es év tervezése teljesen elfogadottnak tekinthető.
- Sárai Klára: Kaltenecker Károlyné miért fizet csak 6000 Ft/hó bérleti díjat egy 28 m²-es bérleményért?
- Béresné Juhász Gabriella: Megvizsgálja a kialakult helyzetet.

b. Tájékoztató a folyó munkákról.

- Béresné Juhász Gabriella tájékoztatta a közgyűlést, hogy a szellőmotorok felülvizsgálata folyamatban van.
- Tájékoztatást adott arról is, hogy a szennyvíz elvezetők kosarai rossz állapotban vannak, és a biztosítótól kapott információ szerint a javítás az egész házra vonatkozzen, így egyben tudják kifizetni.
- Tájékoztatást adott arról is, a Malomkerék utca 6-ban panel elcsúszás észlelt, azaz hézagos a külső homlokzat. Csak alpinista technológiával javítható, ami tetemes költség, de vizsgálja a megoldási lehetőségeket.
- Tájékoztatást adott arról is, hogy a tetőszigetelés 12 év után is igen jó állapotban van.
- Tájékoztatást adott arról is, hogy a bejáratú lépcsők alatti néhány kis helységet, illetve a lépcsőházakban levő néhány pincét egyesek kisajátították. Erre is megoldást kell keresni.
- Sárai Klára kérdése: Mi van a Vaporettó Kft 648.00 Ft-os tartozásával?
- Béresné Juhász Gabriella válasza: kb. 220.00 Ft-nál tűnt el a vállalkozó, és ezután nem kellett volna a továbbiakban a könyvelésben vezetni a tartozást. Kb. ennyi összegnek megfelelő feljújtást hagyott itt a vállalkozó. Jegyzőkönyvben állapítjuk meg a helyiség jelenlegi állapotát és a tartozás mértékét.

Több hozzászólás nem volt, így a levezető elnök a közgyűlést 19 óra 44 perckor berekesztette.

Budapest, 2017. 06. 15.

Béresné Juhász Gabriella közös képviselő

Kiss Ferencné levezető elnök

Radnai György jegyzőkönyvvezető

Üveges Gáborné jegyzőkönyv-hitelesítő

Suhajda Gyula jegyzőkönyv-hitelesítő