2020 OKT 13.

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2020. szeptember 28. napján 17,30 órakor a 1074 Budapest, Hársfa u. 29. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Hársfa utca 29. (udvar)

Jelen vannak: Bányai Istvánné - közös képviselő
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2020. szeptember 28. napjának 17,30 órájára összehívott közgyűlés 6091/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

1. **Napirendi pont**

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőknek, valamint a jegyzőkönyv vezetőnek a megválasztása.

A közgyűlés 6091/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2020. (09.28.). 1.sz. határozat:
A közgyűlés egyhangú határozattal (6091/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Princz Nikolett-et jegyzőkönyv vezetőnek.

A közgyűlés 6091/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2020. (09.28.). 2.sz. határozat:
A közgyűlés egyhangú határozattal (6091/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Kató Benedek és Szalai Anikó tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2. **Napirendi pont**

A Th.-i tetővel és esőcsatornával kapcsolatosan kialakult problémák megbeszélése, azok felújításáról, finanszírozásáról (célbefizetés) határozathozatal

A közös képviselő mielőtt rátér a meghirdetett napirendi pontra, tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a pincei nyomócső részleges cseréjét, a legrosszabb állapotú szakaszt ki kell cserélni,melyek bruttó összege 521.665,- Ft. A tulajdonosok jóváhagyják a munka megrendelését.
A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a tetőbeázás problémájának megoldása kapcsán történt a közgyűlés összehívása. A tetőbeázás miatt 3 lakás folyamatosan beázik. Az előző közgyűlésen tavasszal kértek egy állapotvizsgálat elvégzését, melynek kapcsán két szakértővel tárgyalt, 5-600e Ft a szakvélemény elkészítésének díja. A járvány közbejött, ezért elmaradt a megrendelés, kérdés, hogy szükséges ennyi pénzt elkölteni, úgy, hogy tudjuk a beázás pontos okát. A közös képviselő elmondja, hogy az esőelvezetéssel és a héjalással (cserépfedéssel) is problémák vannak. A cserepek átáznak, nem álékonyak, a házzal egyidősek. A nagyobb probléma a kettő közül az esőelvezetés. Belső esővíz elvezetése van a társasháznak,ami azt jelenti, hogy a padlástérben lévő lefolyók a lakások ejtő vezetékei is egyben. A gyűjtő-ejtő vezetékben köt bele a tetőszerkezetről összehozott víz a padlástéren belül. Nincs külső függőeresz csatorna, ami jobban elvezetné az esővizet. Az esőelvezetés csak a padlástéren belül történik. Amikor nagyobb mennyiségű eső esik, akkor feltorlódik az attikán az esővíz, ami lezúdul. Ettől vannak az ereszalj alatti problémák is.
A közös képviselő javasolja, hogy ezen a közgyűlésen lehetőség képen a tulajdonosok hallgassák meg a társasházat karbantartó szakembert, pontosabban Farkas Zsolt-ot, aki készítette a társasház részére az árajánlatot.

A közgyűlésen jelen van Farkas Zsolt, aki több mint 10 éve kijár az épületbe a tető és csatorna problémákat megoldani. A közös képviselő elmondja, hogy szakemberek hiányában, illetve bizalmi alapon Farkas úrtól kért egy árajánlatot az udvari fekvőcresz csatorna bontására és új függőeresz csatornarendszer kiépítésére és szerelésére, mert teljes mértékben ismeri az épületet, a hibáikkal együtt. A közös képviselő felkéri a tulajdonosokat, hogy engedélyezzék, hogy Farkas Zsolt összegezze az általa adott árajánlatát (csatorna felújítás: bruttó 2.522.245,- Ft) és szakmailag válaszoljon a felmerülő kérdésekre. A közgyűlés egyhangúan hozzájárul és szót ad Farkas Zsoltnak.
Farkas Zsolt üdvözli a tulajdonosokat. Elmondja, hogy a mostani komolyabb beázások a jelenlegi fekvő ereszcsatorna eldeformálódása miatt keletkezik, illetve a tetőn több probléma is van, rossz cserépfedés, továbbá nagy esőzések alkalmával a 2 db lefolyóba olyan mennyiségű víz zúdul le, hogy nem tudja levinni a csatorna, ezért az attikába visszabukik és az eresz alá folyik, onnan meg a lakások irányába. Farkas Zsolt azt javasolja, hogy egy új függőeresz csatornát kellene építeni. Érdemes lenne plusz lefolyóban is gondolkozni a hatékonyabb esőelvezetés miatt. Farkas Zsolt azt javasolja, hogy először az új függőcresz csatorna kiépítésével kell kezdeni, mert akkor fel lehet mérni, hogy milyen eredményeket lehet elérni a javasolt megoldással. A következő probléma a tető. Farkas Zsolt ismerteti a javasolt kiépítés sorrendiségét a társasházban. Először a legrosszabb állapotban lévő tetősíkok, -a jelenleg beázó 3 lakást érintő- javítására kerülne sor. Ez a munkát megelőző állapot felmérése során határozható meg. A cserepek, lécek töredeznek, korhadtak. Amennyiben a felsorolt problémás részek nem lesznek pár éven belül kijavítva, akkor a tető további elemeinek (gerendák, tartószerkezet stb.) teljes cseréje válhat szükségessé. Ez több 100 Millió Forintos kiadást is jelenthet a társasház számára.
Tulajdonosi kérdés, hogy mire terjed ki az esőelvezető árajánlat?
Farkas Zsolt ismerteti, hogy az árajánlat az udvari függőeresz csatorna kiépítésére vonatkozik. Felhívja a figyelmet arra is, hogy az adott árajánlatát pár hónapig tudja tartani, mert nem az ő munkája, hanem az építőanyag árak folyamatosan emelkednek.

17:54 perckor a közgyűléshez csatlakozott Bálint Anikó (155/10000), így a jelenlévők tulajdoni hányada 6246/10000-ed tul. hányadra növekedett.

A tulajdonosok megköszönik Farkas Zsoltnak a részletes tájékoztatást.

A közös képviselő ismerteti a tulajdonosokkal, hogy a csatorna felújítás után a tetőt is megkell csináltatni, az előzőekben elmondottak okán. Ha nem is egyszerre, de tetősíkonként lehetne a felújítást beütemezni. A közös képviselő azt javasolja, hogy évenként, tetősíkonként történjen a tető felújítása, mert a többi társasházában is ez a gyakorlat, így nem terheli meg egyszerre a társasházat. Javaslatára a társasházak ritkábban önerővel, főleg célbefizetéssel és hitellel tudják finanszírozni a nagyobb felújítási munkálatokat. Szemlélet kérdése, hogy melyik társasház, melyik opciót választja.
Megkérdezi a közös képviselő a tulajdonosokat, hogy a felújítási javaslatot elfogadja-e a közgyűlés? Pontosabban, hogy a társasház először a függőeresz csatornát építeti meg , majd azt követően egyben, vagy tetősíkonként a tetőt újítja fel. A közös képviselő felhívja a figyelmet, hogy szívesen vár további javaslatokat is a tulajdonosoktól.
Tulajdonosi kérdés, hogy mikor kezdődhetne meg a munka?
A közös képviselő elmondja, hogy akkor tudja a munkálatot megrendelni a kivitelezőtől, ha a tulajdonosok befizetik az elfogadott árajánlat összegét és befizetik a célbefizetés összegét.
Tulajdonosi kérdés, hogy jelenleg a társasház nem tudja a csatorna felújítást kifizetni? A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy jelenleg nem rendelkezik a társasház a felújítás összegével, a számlán 700e Ft van.
Tulajdonosi javaslat, hogy a társasház emeljen a közös költségen. A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a közös költséget most nem lehet emelni, mert nem napirendi pont.
A közös képviselő elmondja, hogy amennyiben elfogadják Farkas Zsolt árajánlatát a felújítására, akkor a kiküldött célbefizetési tájékoztatóban szereplő lakásonkénti, egyéni összeg megszavazásáról hoznak ma határozatot a tulajdonosok.
Tulajdonosi kérdés, hogy amennyiben Farkas Zsolt árajánlatát a közgyűlés elfogadja, és célbefizetéssel kifizetik a megrendelt munkálatot, akkor mikor tudja elkezdeni a felújítását?
Farkas Zsolt tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a munka megrendelésétől kb. 3 héttel el tudja kezdeni a megbeszélt munkálatot, az árajánlat pedig 2020. november 30-ig érvényes, mert utána magasabb lesz az építőanyag költsége. A közös képviselő még elmondja, hogy jövőre az elszámoló közgyűlésre a tető felújításra fog hozni árajánlatokat továbblépésként.

A tulajdonosok hosszasan átbeszélik a felújítást, és a társasház által vállalható finanszírozási lehetőséget, mielőtt határozatot hoznak.

A közgyűlés 6246/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2020. (09.28.). 3.sz. Határozat:
A közgyűlés (4576/10000-ed IGEN szavazattal, 1104/10000-ed NEM és 566/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megszavazta, hogy az udvari fekvőeresz csatorna bontása, új függőeresz csatorna rendszer kiépítésére, szerelésére szóló árajánlatot elfogadta, melynek összege 2,5 mill.Ft.

A közgyűlés 6246/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2020. (09.28.). 4.sz. Határozat:
A közgyűlés (4576/10000-ed IGEN szavazattal, 1104/10000-ed NEM és 566/10000-ed TARTÓZKODÁS-al az udvari fekvőeresz csatorna bontása, új függőeresz csatorna rendszer kiépítésére, szerelésére szükséges 2,5 mill.Ft/ m2 célbefizetést elfogadta, melynek befizetési határideje a társasház számlájára: 2020. október 15-ig esedékes.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 18:46 perckor lezárásra került.

Leírva: 2020. szeptember 28. napján

Bányai Istvánné
(levezető elnökök)

Princz Nikolett
(jegyzőkönyv vezető)

Kató Benedek
(jegyzőkönyv hitelesítő)

Szalai Anikó
(jegyzőkönyv hitelesítő)

Jelenléti ív 2020.év Készült:2020.09.28 9.Hónap

Társasház 1074 Budapest HáRSFA u 29

Kód	Tulajdonos, Tul.hányad	Em.ajtó	Aláírás
002	Várhegyi Éva 134.0	FM/002	
003	Kovács Csaba 138.0	FR/003	
004	Macarena Ingatlan Kft 357.0	Fü/004	
0051	Paluska Norbert 324.0	FS/2-3	
006	Kácsor Péter 591.0	FS/4LAK	
0071	File György Dr. 295.0	Fs/005	
008	Bálint Anikó 155.0	FS/006	
009	Tóth Zsolt Béla 259.0	FS/007	
0101	Kubinyi-Prodanovic Adrienn 209.0	FS/008	
012	Rideg Margit,Enyedi Zsuzsa 174.0	FS/010	
013	Kwak Péter 114.0	FS/001	
0141	Szalay Dávid Balázs Dr. 453.0	01/011	
015	Vokány Andrea 284.0	01/012	
016	Vass Erzsébet,Vass Judit 264.0	01/013	
017	Csík Adrienn Ildikó 579.0	01/014	
018	Józsa Péter 180.0	01/015	
019	Kiss Szilvia 268.0	01/016	
020	Hajdú és Társa BT 283.0	01/017	
0211	Földi Endre Zsolt 311.0	01/018	
022	Cservenyákné Gede Tünde 267.0	01/019	
023	Nagy Zoltán 221.0	01/020	
024	Solymosi Andrea 234.0	01/021	
025	Szalai Anikó 461.0	02/022	
026	Mészáros Magdolna 278.0	02/023	
027	Kató Benedek és Norbert 878.0	02/24-25	
0282	Bori Péter 182.0	02/026	
029	Huszár Andrea 270.0	02/027	
0303	Somogyvári Éva 279.0	02/028	
031	Vértes Noémi, Havellant Z. 312.0	02/029	

032	Szivi László,Sziviné H.L. 271.0	02/030	MH Kiss Péter
033	Simon Attila 221.0	02/031	
034	Wallner György, Gyurkó Kat 241.0	02/032	
ONK	Önkormányzat Összesen 513.0		Takács Istvánné

Tulajdoni hányad összesen: 10000