

A Budapest VII. ker., Dob u. 84. sz. alatti Társasház

Jegyzőkönyv

A 2019. december 2. napján 17óra 45-kor megtartott Közgyűléséről

Készült: a fenti Társasház Közgyűlésén, Budapest VII. Dob u. 84. Nikola Tesla Szerb iskola

Időpont: 2019. december 2-án Hétfőn 17: 45.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok, és meghatalmazottak, akiknek a tulajdoni hányada a birtokukban lévő meghatalmazásokkal, Magántulajdonosok 892/10 000-ed, az Önkormányzat képviseletében Kocsis József 977 /10 000-ed. Összesen 1869 /10 000 tulajdoni hányad, valamint Bagyina Mihály, és Bagyina Eszter közös képviselő.

17:45-kor a Közös képviselő üdvözlí a tulajdonosokat, a jelenléti ív, és a meghatalmazások ellenőrzése után, megállapítja, hogy a közgyűlés 1892/10 000-ed tulajdoni hányaddal nem határozatképes. A közgyűlést bezárja, és bejelenti, hogy a második időpontban (18:00) a közgyűlés megtartásra kerül, és határozatképes lesz. Kivéve a 4. napirendi pontot, amely az összes tulajdoni hányad 4/5-ös többségi arányát követeli meg.

Megismételt Közgyűlési jegyzőkönyv

A Társasház közgyűlése a Társasházi tv. előírásainak megfelelően került összehívásra (17:45-, vagy 18:00-ra,) az alábbi napirendi pontokkal:

- 1.) Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jkv. vezető, hitelesítők) Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.
- 2.) Függőfolyosók felújítása célbefizetéssel, és hitelfelvétellel. Táblázat csatolva Ajánlatok: 1. ajánlat a 3. emeleti körfolyosóra Dachép-tech Kft: 4 967 583,-Ft. 2. ajánlat: VIP-ERA Kft. 8 293 315. Az 1-2 emeleti folyosó 2 éven belül lenne felújítva. Határozathozatal.
- 3.) Tető részleges felújítására ajánlatok. 1. Dachép-tech Kft. 4 617 593,-Ft- 2. Wargha System Kft. 7 207 250.- Ft. Határozathozatal.
- 4.) Hangyál Zsófia ajánlata a fsz. közös WC-re, melyet a lakásához csatolna, valamint Rooney Akantisz Veronika, az üres közös WC-kre adott ajánlatának megbeszélése.
- 5.) Egyéb. (Ebben a napirendi pontban, határozat nem hozható)

17:45-kor a Közös képviselő üdvözlí a tulajdonosokat, a jelenléti ív, és a meghatalmazások ellenőrzése után, megállapítja, hogy a közgyűlés 3090/10 000-ed tulajdoni hányaddal 18:00-kor határozatképes. Kivéve a 4. napirendi pontot, amely az összes tulajdoni hányad 4/5-ös többségi arányát követeli meg.

1. sz. Napirendi pont

A közgyűlés határozatképességének megállapítása, tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása, napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.

Bagyina Eszter indítványozza a tisztségviselők megválasztását.

A közgyűlés Levezető elnöknek, és jegyzőkönyvvezetőnek Bagyina Esztert választja.

Levezető elnök, és a jegyzőkönyvvezető a meghatalmazások ellenőrzése után megállapítja, hogy a közgyűlés 3090/10 000-ed tulajdoni hányaddal a második időpontban határozatképes.

A közgyűlés 3090 /10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel határozatképes.

1/2019 (XII. 2.) 20. számú határozat

A megjelent tulajdonosok 3090/10000-ed egyhangú szavazattal levezetőelnöknek, és jegyzőkönyvvezetőnek Bagyina Esztert választotta meg.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy a közgyűlés 3090 /10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes.

Levezető elnök kezdeményezi a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztását. A tulajdonosok a jegyzőkönyv hitelesítőinek egyhangú szavazattal, Óvári Tünde, és Törőcsik László tulajdonosokat választotta.

Közyűlés 3090/10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes.

1/2019 (XII. 2.) 21. számú határozat

A közgyűlés a jegyzőkönyv hitelesítőjének 3090/10000-ed igen, 0/10 000-ed nem és 0/10 000-ed tartózkodás mellett, Óvári Tünde, és Törőcsik László tulajdonostársakat választotta meg.

Levezető elnök kérdésére a közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat, és azok sorrendjét egyhangúan elfogadja

Közyűlés 3090/10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes.

1/2019 (XII. 2.) 22. számú határozat

A közgyűlés 3090/10 000-ed, igen 0 /10000-ed nem, és 0/10000-ed tartózkodás mellett a fenti napirendi pontokat, és azok sorrendjét elfogadja.

18¹⁵ Tulajdonosok érkeznek a tulajdoni hányad 3243/10 000-ed-re növekszik.

2. sz. Napirendi pont

Függőfolyosók felújítása célbefizetéssel, és vagy hitelfelvétellel. Táblázat csatolva Ajánlatok: 1. ajánlat a 3. emeleti körfolyosóra Dachép-tech Kft: 4 967 583,-Ft. 2. ajánlat: VIP-ERA Kft. 8 293 315. Az 1-2 emeleti folyosó 2 éven belül lenne felújítva. Határozathozatal.

Levezető elnök: Az előző közgyűléseken már esett szó a függőfolyosók rossz állapotáról, és felújításának szükségességéről. A képviselőt kért egy statikai vizsgálatot, és annak eredményét átadva a cégeknek kapott ajánlatokat.

Bagyina Mihály: Az ajánlatokat mind két kivitelező statikai vizsgálat ismeretében adta. Mindkét kivitelező kint járt és felmérte a munkát.

A függőfolyosót a legfelső emelettel kell kezdeni, mert az van a legrosszabb állapotban. Készítettem egy táblázatot is, amit mindenkinek kiküldtünk, azon látszik, hogy a függőfolyosóra adott ajánlat összegét (4967 583,-Ft) ha célbefizetéssel fizetik be, akkor az első folyosóra 3 hónap, majd egy szünet, és utána a második folyosó, majd a harmadik összege kerülne befizetésre.

Tulajdonos: Mennyi pénzünk van, legalább az egyikre elég.

Bagyina Eszter: Pillanatnyilag a társasháznak az üzemeltetési számláján 3048997,-Ft van, a megtakarítási számlán pedig 4 541 454,-Ft.

Törőcsik László: Pályázatra nem gondoltak? Az Önkormányzatnál pályázni is lehetne.

Tulajdonos: Úgy tudom a pályázathoz 3 ajánlat kell.

Bagyina Eszter: Gondolunk pályázatra, és fogunk is pályázni, de azt tudni kell, hogy a pályázati kiírást meg kell várni. A kivitelezési összegnek a 60%-át önerőként kell felmutatni, a további 40% lehet pályázható összeg, ami utófinanszírozással működik. Vagyis a kivitelezőt ki kell fizetni, és utána lehet a számlákat benyújtani az önkormányzati elszámoláshoz. Ez azt jelenti, hogy a teljes bekerülési összegnek meg kell lenni. A pályázatban a nyertes pályázó ajánlatát kell beadni, nem szükséges 3 ajánlatot beadni.

17³⁰ Tulajdonos érkezik a tulajdoni hányad 3324/10 000-re változik

Tulajdonosi kérdés, hogy a tetőt is meg lesz csináltatva? Nagyon rossz állapotban van.

Bagyina Mihály: Igen a tető részleges javítására is van ajánlat. Azért részleges, mert a teljes tető felújítás annyira drága lenne, hogy most nem lehet erre gondolni sem. A tető vizsgálatkor látszott, hogy a bal oldali 2/3-ad részét cserélni kell, mert nagyon rossz állapotban van. A lécek el vannak korhadva, a cserepek porózusak, áteresztik a vizet. Fontos, hogy a függőfolyosók fölött a tető is rendben legyen, mert nagy részben hozzájárult a rossz tető a függőfolyosók állagromlásához.

Törőcsik László: mi lenne ha, a feltüntetett összeget nem 3, hanem több hónap alatt fizetnék be a tulajdonosok, mert aki nincs itt, és nem úgy áll anyagilag, az esetleg nem tudja befizetni.

Szilágyi Jánosné nekem most egyszerre kell befizetnem, vagy részletekben?

Bagyina Mihály: Az első oszlopban van, a teljes összeg azt lehet 3 részletre felosztani egy emeletre.

Rákosi Erzsébet: A folyosókat fel kell újítani, mert csak romlanak.

17⁵⁰ Tulajdonos érkezik a tulajdoni hányad 3464/10 000-ed re változik.

Tulajdonos: Nem lehetne felosztani 9 hónapra, vagy 12-re és folyamatosan fizetnék?

Óvári Tünde: A függőfolyosó és tető egyszerre is mehetne, mert az egyikre biztosan megvan a pénzünk.

Bagyina Mihály: nincs, mert köthetünk olyan szerződést, hogy a kivitelező folyamatosan újítja fel a folyósókat, ahogy a pénzek beérkeznek 2021-re befejeződhet mindhárom függőfolyosó felújítása.

Dr. Babus László: kérdezném, hogy volt-e pályázat a munkákra, előzetes felmérés, költségkiírás.

Most egy olyan dologról akarnak szavaztatni, amiről nem tudnak semmit.

Bagyina Mihály: Van egy statikai szakvélemény, ami előírja azt is, hogy kell megcsinálni a munkát. Azt kapta meg mind a két kivitelező, és úgy készítették az ajánlatokat. Egy árazatlan költségvetés elkészítése is felesleges kiadás lett volna, amit konkrét munkára tudunk költeni.

Szűcs Zsuzsanna: Én a napokban beszélgettem a szomszéd házban egy ismerőssel, és mondta, hogy Ők most csináltatják a függőfolyosót, 9 millióért. A mi ajánlatunk akkor jó kell, hogy legyen.

Tulajdonos: Ismerik a cégeket? Van referenciájuk?

Bagyina Mihály: Igen mind a két céget ismerjük, dolgoztattunk már mind a kettővel. Az olcsóbb ajánlatot adó az egy új cég ugyan, de több éves gyakorlata van, mert egy másik cégből vált ki ahol több éve dolgozott, és onnét ismerjük, de már dolgoztunk is vele.

Rooney- Akantisz Veronika: Azt javaslom, hogy hozzunk határozatot, és csináltassuk meg a munkákat, mert olcsóbb nem lesz. Ha mindig csak tologatjuk, és nem tudunk dönteni, akkor az lesz, mint régen, hogy nem történik semmi.

Dr. Babus László: Én azt javaslom, hogy halasszuk el a közgyűlést, egy-két héttel, és küldjék ki az ajánlatokat mindenkinek a statikai vizsgálattal, és úgy döntsünk.

Levezető elnök: A tulajdonosok egy ideig vitatkoztak a felvetéssel kapcsolatban, de úgy döntöttek, hogy nem napolják el a témát, hanem most hoznak valamilyen határozatot.

Kocsis József: A tetőre megvan a pénzük akkor azt meg lehet csináltatni?

Tulajdonosok: helyeselték a felvetést.

Molnár Ágnes: Hány év garanciát adnak a munkára.

Bagyina Mihály: általában 1 év, de szavatosság is van, ami legalább két év. Ha mind a három függőfolyosóra szerződünk, akkor 1,5 évig itt dolgozik a házban. A munka alatt a statikus is kijön, és lesz műszaki ellenőr is.

Tulajdonos: A tetőnél a gerendák milyen állapotban vannak? Milyen gondot okoz a közlekedésben a felújítás.

Bagyina Mihály: A tetőléceket, és cserepeket fogják cserélni, a gerendák jó állapotban vannak. Időnként korlátozva lesznek, de a közlekedés biztosítva lesz.

Dr. Babus László: ez számomra teljesen elfogadhatatlan de, hogy haladjon az ügy a tetőfelújításra megvan a pénz, és január elején kapjunk egy olyan ajánlatot, amit a tulajdonosok átnéznék, és úgy döntenek.

Levezető elnök: A tulajdonosok ismét vitatkoztak a témáról, végül szavazással döntötték el, hogy a közgyűlést elnapolják-e.

A jelenlévők többsége nem szeretné elnapolni a közgyűlést, most szeretne határozatot hozni a felújításokkal kapcsolatban. A kivitelezők közül a Dachép-tech Kft-ét választották, aki 4 967 583.- Ft ajánlatot adott be a 3. emeleti függőfolyosó felújítására. A további két függőfolyosó felújítását is vállalja, amint a pénzeszköz rendelkezésre áll. A harmadik ajánlatot úgy vállalja, hogy a hosszú idő miatt – 2021 év – hogy ajánlat aktualizálás keretében maximum 5%-kal változik az ár.

A közgyűlés elnapolására 218/10 000-ed szavazott tartózkodott 977/1000 nem szavazott 136/10 000-ed.

A tulajdonosok úgy döntöttek, hogy most döntenek a felújításokról.

Bagyina Mihály: Tulajdonosi kérdésre válaszolva, a munka nem lehet drágább, mint az ajánlat összege.

Levezető elnök: A közgyűlés a függőfolyosó felújítására megszavazza a célbefizetést a táblázatban foglaltak szerint, a befizetést 3 havi részletben határozza meg, az első részletet 2020 február hónapban fizetik be a tulajdonosok. Azok a tulajdonosok, akinek a befizetés nagy anyagi terhet jelent, egyéni megállapodással hosszabb idő alatt fizetik be a rájuk eső összeget. Azok a tulajdonosok, akik anyagilag megengedhetik maguknak, kérjük, egy összegben fizessék be az összeget. A második folyosó befizetése 2020 június hónapban kezdődik, és 3 hónapig tart. A harmadik folyosó befizetése egyhónapos szünettel, októberben kezdődik, az utolsó részletet át lehet vinni 2021. januárra. Akinek gondot okoz a befizetés, egyéni megállapodással hosszabb idő alatt fizetheti be a ráeső összeget. Természetesen, aki tudja vállalni, fizesse be egy összegben a ráeső részt.

Az Önkormányzati meghatalmazott tartózkodik a szavazásnál, mert a döntést a pénzügyi bizottság hozza meg az Önkormányzati tulajdon kapcsán.

Közzgyűlés 3464/10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes. Nem szavazott 136/10 000-ed.

2/2019 (XII. 2.) 23. számú határozat

A közgyűlés 2133/10 000-ed, igen 218/10000-ed nem, és 977/10000-ed tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a közgyűlésen határozatot kívánnak hozni a célbefizetésről, és a függőfolyosók felújításáról.

Közgyűlés 3464/10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes.

2/2019 (XII. 2.) 24. számú határozat

A közgyűlés 2286 /10 000-ed, igen 0/10000-ed nem, és 1178/10 000-ed tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a függőfolyosók felújítására célbefizetést ír elő 4 967 583,-Ft összegben 3-3-3 hónapos befizetési határidő mellett. Az első részlet befizetése 2020. február hónapban esedékes. A második folyosó befizetése 2020 június hónapban kezdődik, és 3 hónapig tart. A harmadik folyosó befizetése egyhónapos szünettel, októberben kezdődik, az utolsó részletet át lehet vinni 2021. januárra

A felújításra, a Dachép-tech Kft. bízzák meg. Azzal, hogy mind a három függőfolyosót felújítja, egyenként az árajánlatban szereplő összegért. A munkák idejére műszaki ellenőr alkalmazása szükséges. A harmadik függőfolyosó vállalási ára az aktualizálás után, maximum a nettó érték 5%-val nőhet.

3. sz. Napirendi pont

Tető részleges felújítására ajánlatok. 1. Dachép-tech Kft. 4 617 593,-Ft- 2. Wargha System Kft. 7 207 250.-Ft. Határozathozatal.

Levezető elnök: A tető felújítása legalább annyira fontos, mint a körfolyosó, mert a rossz tetőtől ázik a legfelső emelet körfolyosója, illetve az eresz alja.

Bagyina Mihály: Mint ahogy az előzőekben már megbeszéltük a tető, és a függőfolyosó felújítása szorosan kapcsolódik egymáshoz. A tetőre megvan az anyagi fedezet. A pályázatok kiírása után közgyűlésen döntés születik, a pályázat beadásáról is, akár mind a két munkára is lehet pályázni.

Levezető elnök: A tulajdonosok a beadott ajánlatok közül a Dachép-tech Kft. 4 617 593,-Ft-os ajánlatát fogadja el.

Közgyűlés 3464/10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes.

3/2019 (XII. 2.) 25. számú határozat

A közgyűlés 3328/10 000-ed igen, 0 /10000-ed nem, és /10000-ed tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a tetőt a társasház meglévő anyagi eszközéből felújítják. A felújításra a Dachép-tech Kft. 4 617 593,-Ft-os ajánlatát fogadja el.

4. sz. Napirendi pont

Hangyál Zsófia ajánlata a fsz. közös WC-re, melyet a lakásához csatolna, valamint Rooney Akantisz Veronika, az üres közös WC-kre adott ajánlatának megbeszélése.

Levezető elnök: Ismét jelezték a tulajdonosok, hogy a lakásuk melletti közös WC helyiséget szeretnék megvásárolni. A fsz. jobb oldali jelenleg lomos helyiséget Hangyál Zsófia szeretné a társasháztól megvenni, felajánlott érte, 300 000 forintot, valamint a külső falat is rendbe hozná. A témában nem hozható határozat, mert a tulajdoni hányad nem éri el a határozathozatalhoz szükséges tulajdoni hányadot. Beszélni beszélhetünk róla, és megállapítható, hogy érdemes-e rendszeresen napirendre tűzni a témát.

Tulajdonos: Ha nem lenne az a lomos helyiség, akkor mindenütt a lomok lennének a házban, lepakolnák a lépcsőházakba, az udvarra. Ez egy nagyon - nagy ház, sok lakás van, és sok albérlő, nem lenne szerencsés a helyiséget eladni.

Levezető elnök: A legfontosabb kérdés, hogy a tulajdonosok elvi hozzájárulásukat adják-e a földszinti közös WC helyiség eladásához.

Tulajdonosok egy ideig vitáztak a kérdésről, a levezető elnök kérdésére, hogy elvi hozzájárulásukat adják-e a földszinti lomos helyiség eladásához. A tulajdonosok elvetették a kérdés továbbiakban történő tárgyalását.

Közgyűlés 3464/10 000-ed tulajdoni hányad jelenléttel, határozatképes.

4/2019 (XII. 2.) 26. számú határozat

A közgyűlés 78 /10 000-ed igen, 3386 /10000-ed nem, és /10000-ed tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a jövőben nem kívánják napirendi pontnak felvenni a lomos helyiség eladásának kérdését.

Egyéb. (Ebben a napirendi pontban, határozat nem hozható)

A levezető elnök megköszöni a részvételt. A közgyűlés berekesztve 19:59 perckor

K.m.f.

.....
Levezető elnök, és Jegyzőkönyvvezető (Bagyina Eszter)

.....
Óvári Tünde (hitelesítő tulajdonos) Töröcsik László (hitelesítő tulajdonos)

A közgyűlési határozatok érvénytelensége iránt a közgyűlést követő 60 napos jogvesztő határidőn belül lehet bíróság előtt kereseti kérelmet előterjeszteni. Jelen jegyzőkönyv a közgyűlésen elhangzottakat nem szó szerinti jegyzőkönyvvezés alapján tartalmazza.

A jegyzőkönyv írásba foglalva: Budapest, 2019.12. 6-án.