

2015 NOV 18.

2015 NOV 18.

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2015. június 05.. napján 18:00 órakor a 1072. Budapest, Dob u. 27. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Dob u. 27. Társasház udvara

Jelen vannak: Pfundt Istvánné - közös képviselő
magántulajdonosok a jelenléti ív szerint 37.09 %
Smidróczki Adrienn önkormányzat 31.17 %

Összesen: 68.26 %

Pfundt Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2015. június 05. napjának 18:00 órájára összehívott közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes, tekintettel arra, hogy azon a tulajdonosok több mint fele megjelent. A közgyűlés határozatait nyílt szavazással hozza. Bejelenti, hogy a Társasházi törvény, az Alapító okirat és SzMSz értelmében is a beruházás megvalósításához és a határozati javaslatok elfogadásához a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Javasolja, hogy a napirendi pontok elfogadása és tárgyalása előtt a jelenlévők válasszák meg a levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, valamint a jegyzőkönyv-hitelesítők személyét.

1. Napirendi pont

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

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015. (06.05.). 1.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (6826/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Pfundt Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015. (06.05.). 2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (6826/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Balázs Erzsébet és Smidróczki Adrienn jegyzőkönyv hitelesítőnek.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015. (06.05.). 3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (6826/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

Be. 

46. 1

2.Napirendi pont

Felújítási munkák finanszírozásának kérdései, banki hitel igénybevétele, határozathozatal

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, a Társasház Alapító okirat szerint a közös tulajdon részét képező – légudvarok hőszigetelése, a függőfolyosók minden szintje teljes felújítása és a FŐKÉTÜSZ által előírt kéményfelújítása kapcsán. A beruházás teljes költsége 25.525.393.-Ft. A felújítási munka elvégzését a tulajdonosközösség elfogadja. A fenti összeget az éves közgyűlésen elfogadta és megszavazta a társasház közössége.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015.(06.05.) 4.sz. Határozat:

A közgyűlés (3444/10000-ed IGEN szavazattal, 265/10000-ed NEM és 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett Gazdasági Bizottság hatásköre) önkormányzat úgy döntött, hogy az Alapító okirat szerint a közös tulajdon részét képező légudvarok hőszigetelési, függőfolyosó, kéményfelújítási munkákat megrendeli. Légudvarok hőszigetelése, General Building Kft, 9.474.220.-Ft, minden szinten függőfolyosók felújítása, 9.713.238.-Ft F4 Bau Kft. Rét-Ép 64 Bt. kéményfelújítási munkálatok kémény összesen 6.337.935.-Ft a közgyűlés a kivitelezési munkát a felsorolt kivitelező cégekkel kívánja elvégeztetni.

A beruházás végösszege: 25.525.393.-Ft. Ennek a finanszírozása 25.525.393.-Ft banki hitel, 5 éves futamidőre. A fennmaradó 3.525.393.-Ft a társasház önrésze a számlán lévő megtakarításából fedezi.

A társasház lakásszövetkezet felhatalmazza a közös képviselőt a követelésen alapított zálogjog-hitelbiztosítéki nyilvántartásba történő bejegyeztetése során a társasház képviseletében történő eljárásra.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni aránnyal határozatképes

2015.(06.05.) 5.sz. Határozat:

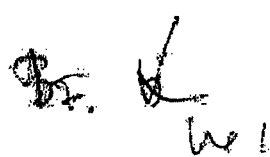
A közgyűlés (3709/10000-ed IGEN szavazattal 0/10000-ed Nem és 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett Gazdasági Bizottság hatásköre) elé úgy döntött, hogy felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az UniCredit Banktól 22.000.000.-Ft államilag kamattámogatott Csoportos kölcsönt vegyen fel a fenti munkákra. A lakóközösség továbbá megbízza a közös képviselőt a banki hitel felvételére, a hittel kapcsolatos ügyintézésre, hitelszerződés valamint a hitelszerződés alapján a közjegyző előtti felfüggetlen kötelezettségvállaló (tartozáselismernő) nyilatkozat, az esetleges fedezetekre vonatkozó szerződések aláírására, pénzforgalmi számla megnyitására. 14 db 57 hónapos 602-es módosítást 20.000.-Ft/hó lakói Lakáskassza szerződéssel.

Számvizsgáló Bizottság előtte a szerződést átnézi.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015.(06.05.) 6.sz. Határozat

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN szavazattal 0/10000-ed NEM 3117/10000-ed (önkormányzat) TARTÓZKODÁS mellett úgy döntött, hogy a teljes számlaforgalmat 6 hónapon belül átviszi a hitelező bankhoz.


w!

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed nem 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett úgy döntött, hogy felhatalmazza a közös képviselőt a társasház képviseletében hozzájáruljon ahhoz, hogy a Fundamenta-Lakáskassza szerződéssel kapcsolatban banktítoknak minősülő adatokról a bank a tulajdonosokat tájékoztassa.

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed nem 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a kiválasztott cégekkel a kivitelezői szerződéseket megkösse, felújítási munkálatokra irányuló bármely eljárásba üzleti tárgyalások során a TH-t a mindenkori Közgyűlés határozatok keretein belül és folyamatos kötelezettséggel teljes körűen képviselje a TH. Nevében nyilatkozzon, tegyen, valamint hozzájárul az említett felújítási munkálatok elvégzéséhez és a finanszírozáshoz szükséges hitel felvételhez. (Gazdasági Bizottság hatásköre)

Rét-Ép 64 Bt.	adószám:	21825602-2-43	kéményfelújítás
F4 Bau Kft.	"	13781332-2-43	függőfolyosó felújítás
General Building kft.	"	10928402-2-41	

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed nem 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett úgy döntött, hogy a várható összes megtakarítás a hitel futamidő végére 22.134.000,- Ft lesz, ebből fog történni a hitel törlesztésének a visszafizetése. A Társasház a kölcsön kamatát a folyósítást követően havonta részletekben vállalja megfizetni.

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed NEM 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett úgy döntött, hogy a tulajdonostársak megbízzák a társasházat, hogy a megtakarítás összegét utalja a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által megadott lakás-előtakarékossági számlára. Ennek lebonyolítása, technikai szabályai megállapítása érdekében jogosult a közös képviselő a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel megállapodást kötni.

A társasházban nincs olyan tulajdonos aki a finanszírozásban nem érintett.

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed NEM 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett úgy döntött, hogy vállalják a beruházásból rájuk eső, melléklékben kiszámított hitelrész visszafizetését. Tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrészről még fennálló tartozást kötelesek a társasház számlájára befizetni,

A közgyűlés 3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed NEM 3117/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett úgy döntött, hogy felhatalmazza a Társasház közös képviselőjét, hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat a nevükben beszerezze.

3sz. Napirendi pont

A felújítási munkálatok kivitelezőinek kiválasztása, határozathozatal

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a kivitelező cégek kiválasztása több hónapos előkészítő munkálatokat vett igénybe. A FŐKÉTÜSZ által előírt kéményfelújítási munkálatokra 10 kivitelező céget kerestek meg. A légudvar szigetelési munkálataira és a kéményfelújítási munkálatokra is több kivitelező céget kerestek meg. Kurfis Aliz tulajdonos nagyon sokat segített a felmérésben míg végül is kiválasztásra került a 3 legoptimálisabb ajánlat amit az előző napirendi pontban a közgyűlés elfogadta a



4.sz.napirendi pont

2015.évi felújítási pályázaton való részvétel a pályázat benyújtásával kapcsolatos feltételek megbeszélése határozathozatal.

A közgyűlésről két jkv. Készült. Tekintettel arra, hogy a további napirendi pontok, mely a társasházi hitelfelvételrel kapcsolatosak a bankkal történő egyeztetés miatt hosszadalmasabb egyeztetést igényel. Így a pályázati határidőbe a társasház nem fért volna bele. A mellékletbe csatoljuk az ehhez tartozó jegyzőkönyvet

5.sz.napirendi pont

A társasház 2014. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolása, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása.

Közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2014. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2015. évre vonatkozó költségvetés tervezetét.

Közös képviselő tájékoztatja tulajdonosokat, hogy a társasház elszámolásának ellenőrzését a számvizsgáló bizottság részéről Csúzi József, Rinebach Tamás, elvégezte. Kurfis Aliz tulajdonos is. Az ellenőrzéssel kapcsolatban elmondja, hogy

a könyvelést minden rendben találták, minden kifizetés mellett ott voltak a bizonylatok.

A közös képviselő részletesen bemutatta a 2014. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015. (06.05.). 7.sz. határozat:

A közgyűlés (6826/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) a társasház 2014. január 01. napjától 2014. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolását elfogadta.

A közgyűlés egyhangú határozattal (6826/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a rezsiösszeállítás eredményeként elért megtakarítás összegéről történt tájékoztatást és a megtakarítás összege 345.273,- Ft a társasházi közös számlán maradjon.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2015. (06.05.). 8.sz. határozat:

A közgyűlés (6826/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

6. Napirendi pont

2015.évi közös költség tervezetének megtárgyalása, határozathozatal

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2015. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség 2015. évben a tervezet szerint a vízárával rendelkező lakások esetében 207,- Ft/m²/hó, a vízárával nem rendelkező lakások esetében pedig 368,- Ft/m²/hó. Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve a lakására vonatkozó 2015. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

BE

2015.(06.05.) 9.sz. Határozat:

A közgyűlés (2232/10000-ed, magántulajdonos 3117 % önkormányzati tulajdon IGEN szavazattal, 780/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2015. évre vonatkozó költségvetés tervezetét, így a közös költség előleg 2015. január 01-től a vízőrával nem rendelkező lakások esetében 368.-Ft/m²/hó, a vízőrával rendelkező lakások esetében pedig 207.-Ft/m²/hó

A többlet vízköltség nem kerül felosztásra.

Smidróczki Adrienn az önkormányzati tulajdon képviselőjében tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy többször írt az ERVA Zrt. a közös képviselőnek, hogy 2011.-es évben az Erva Zrt. kéménybélelési munkálatokat végeztetett a 6./1.-es lakásban 287.098,- Ft-ban és a mai napig nem lett kiegyenlítve. Kéri a tulajdonosokat és a közös képviselőt, hogy a számla kerüljön kiegyenlítésre mivel a munka el lett végezve.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy erről tájékoztatta a Számvizsgáló Bizottságot, de az volt minden alkalommal egyöntetűen az álláspont, hogy a benyújtott számla irreálisan magas, és az Erva Zrt. nem reagált a társasház többször felvetett problémájára, hogy az önkormányzat megrendelésére épült Dob utca 25.sz. alatti épület több tulajdonos elmondása szerint és az Elmű számlák alapján közel 1.000.000.-Ft-ba került a Dob u.27. sz. alatti tulajdonosoknak. Miért nem került eddig több éven keresztül rendezésre?

A közös képviselő javaslata, hogy vissza keresi az akkori árakat.

2015.(06.05.) 10.Határozat

Az önkormányzat kérése (bejelentése) felszólítása fizessék ki a kémény bélélést az Erva Rt. részére. A közgyűlés sokalja a számla összegét. Szeptemberben a közgyűlésre egyeztessen ez ügyben. a közös képviselő

az Erva Zrt.-vel.

A közgyűlés 6826/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

A közgyűlés (3709/10000-ed IGEN 0/10000-ed NEM 3117/10000-ed TARTÓZKODÁSSAL úgy döntött 2015.szeptember havi közgyűlésen tárgyalják ismételtén a kéménybélelés költségét, hogy kifizesse-e a társasház.

7.napirendi pont

Számvizsgáló Bizottság kiegészítése, határozathozatal

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy felkérte Kurfis Aliz tulajdonost, hogy vegyen részt a Számvizsgáló Bizottság munkájában, mivel nagyon aktívan részt vett a kivitelezőkkel történő tárgyalásokban, felmérésekben és munkájával, hozzáállásával segítse a társasház előre jutását. Örömmel vállalta a felkérést.

2015.(06.05.) 11.sz. Határozat:

A közgyűlés (6826/10000-ed IGEN szavazattal 0/10000 NEM és 0/10000 TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta, hogy Kurfis Aliz tulajdonos 4 tagként részt vegyen a Számvizsgáló Bizottság munkájában. Kurfis Aliz vállalja a felkérést.

[Handwritten signatures]

8.sz. Napirendi pont

Egyéb

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy spóroljanak a vízzel a vízárával nem rendelkező tulajdonosok.

Takarító cég tájékoztatása, hogy a társasház nincs teljesen megelégedve a takarítással (Pl.kapu-kutyaürülél).

Takarító cég munka átvétel formanyomtatvány aláírás (Akik gyakran otthon vannak.)

Parkolással kapcsolatban pedig a közös képviselő oda adja bejárati kulcsot az alábbi tulajdonosoknak Kurfis Aliz, Bagosi Áron a harmadik kulcsot viszont nem tudta átadni mert Csiha Judit tulajdonos elkérte már elég régen és még nem adta vissza.

Több tulajdonos kéri, hogy az SZMSZ-ben kerüljön bele, hogy szórakozóhely illetve hangos tevékenységű zajos dolog ne jöhessen létre a földszinten illetve olyan sem ami nagy átmenő zajt generál.


Parkolással kapcsolatban kiírni, hogy a gépkocsikon tüntessék fel a telefonszámot és a lakásszámot.

A tulajdonosok részéről több kérés nem merült fel a közös képviselő megköszöni a részvételt és bezárja a közgyűlést.


Pünder István
levezető elnök


Pünder István
jegyzőkönyv vezető


Smidóczy Adrienn
jegyzőkönyv hitelesítő


Balázs Erzsébet
jegyzőkönyv hitelesítő