

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2017. május 09. napján 17,30 órakor a 1074 Budapest, Madách I.út 10. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Madách I. út 10. (fsz.,aula)

Jelen vannak: Bányai Istvánné - közös képviselő Betiksz Team Kft.
Pfundt Istvánné Betiksz Team Kft
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 2017. május 09. napjának 17,30 órájára összehívott közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

1. napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőjének, valamint a jegyzőkönyv vezetőnek, a megválasztása

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09.). 1.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal (7730/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek, jegyzőkönyvezetőnek Pfundt Istvánnét.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09.). 2.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal (7730/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Matzon Linda és Matheika Márciusné tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőnek. A meghirdetett napirendi pontokat a közgyűlés egybehangzóan elfogadta.

Tulajdonosi kérés, hogy a meghívóban meghirdetett 6.-os napirendi pontot a 2.sz napirendi pont előtt tárgyalja a közgyűlés.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09.). 3.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal (7730/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul a napirendi pontok sorrendjének megváltoztatásához, miszerint a 2.sz. napirendi pont előtt a 6.sz. napirendi pont kerül megtárgyalásra.

6. napirendi pont

Közös tulajdonú VII.em.1.sz lakás hasznosításával kapcsolatos megbeszélés,határozathozatal (bérbeadás,eladás)

A közös képviselő tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat, hogy megüresedett a VII./1.sz lakás, mely a társasház osztatlan közös tulajdona. Elmondja, hogy a lakás rossz műszaki állapotban van, javasolja annak megtekintését, melyet a közgyűlés rövid idejű felfüggesztésével biztosít. Kérdés, hogy a tulajdonosok hogyan szeretnék hasznosítani a lakást. Eladás esetén az alapító okiratot módosítani kell, melyhez a TH.-i törvény szerint a tulajdonosok 4/5 -nek igenlő hozzájárulása, bérbeadás esetén, a közgyűlésen megjelent

ph
Bd
MH

tulajdonosok többségi igen szavazata szükséges. Becslése szerint, bérbeadás esetén a legminimálisabb (festés, mázolás, zuhanyzótalca és zuhanyajtó csere, villanszerelés) felújítás esetén a költség 1-1,5 mill. Ft lehet.

Sárfalvi Ilona tulajdonos szerint a lakást hosszútávra kellene kiadni havi 100.000,-Ft bérleti díjért és az 1.000.000,-Ft-os lakás felújítási költséget támogatja. Lakner Mátyás tulajdonos a lakás megtartása mellett érvel, annak bérbeadását javasolja.

Radnai Tamás tulajdonos javasolja a lakás eladását, ill. bérbeadás esetén a tovább hasznosítás lehetőségét. Szerinte ez jobb lehetőség lenne a társasháznak, nagyobb bevételhez jutna. Elmondja, hogy jól ismeri a szálláshely szolgáltatás működését, bevételeit.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017.(05.09.) 4.sz. Határozat: A közgyűlés (600/10000-ed IGEN szavazattal, 7130/10000-ed NEM 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) az osztatlan közös tulajdonban lévő VII.em. lakás eladását nem szavazta meg.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes..

2017.(05.09) 5.sz.Határozat: A közgyűlés 1620/10000-ed IGEN szavazattal, 5790/10000-ed NEM és 320/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) nem járult hozzá az osztatlan közös tulajdonban lévő VII.em. lakás oly módon történő bérbeadásához, hogy a társasházzal szerződő bérlő, tovább bérbe adhassa a lakást.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes..

2017.(05.09) 6.sz.Határozat: A közgyűlés 7730/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett elfogadta, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő VII.em. lakás felújítására 1,5-Ft összegig a közös képviselő árajánlatot kérjen be, azt a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztesse, a kiválasztott kivitelezővel a felújítást végeztesse el. A felújítást követően a bérbeadásról és annak feltételeiről egy újabb közgyűlés hoz döntést.

2. napirendi pont

A társasház (2016.07.01.-2016.12.31.) elszámolásának ismertetése elfogadására határozathozatal BETIKSZ TEAM Kft, ügykezelői tevékenységének jóváhagyása. A fűtés lm3 számítással felmerült probléma megtárgyalása,határozathozatal

Közös képviselő a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a társasház 2016.január 01.-2016. december 31.napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2017.évre vonatkozó költségvetés tervezetét..

A számvizsgáló bizottság a Társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását ellenőrizte, megállapította, hogy a társasház könyvelése mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak a könyvelés pontosan átlátható.

A számvizsgáló bizottság elfogadta a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását,azt a közgyűlésnek elfogadásra javasolják.

Közös képviselő részletesen bemutatta a 2016.évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről,ismertette a társasház bevételét.

A ház kiadásai a tervezett kereten belül maradtak. Plusz kiadás a tűzvédelmi szabályzat és az érintésvédelmi szakvélemény elkészíttetésének díja.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09.). 7.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú határozattal (7730/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS) mellett) elfogadta a társasház 2016.január 01.-től 2016.december 31.napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés 753010000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

A közgyűlés 7730/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09.). 8.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú igen szavazattal (7730/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS) mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. napirendi pont

2017.évi költségvetés tervezetének megtárgyalása, határozathozatal

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2017. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére a 2017. évben szükség van. Fentiek alapján a közös költség előleg összege vízórával rendelkező lakások esetén 254,-Ft/m²/hó, vízórával nem rendelkező lakások esetén 310,-Ft/m²/hó.

A gondnok (Boha István) kérésére, a tulajdonosok 15% béremelést javasolnak Boha István részére 2017. 01.01.-től visszamenőleg. A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a javasolt gondnoki béremelés 6,-Ft közös költség emelést von maga után.

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni az ingatlanjára vonatkozó 2017. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közgyűlés 7410/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09.).9 sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú határozattal (7410/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2017. évre vonatkozó költségvetés tervezetét, a gondnok díjának 15%-al történő megemelésével. Így 2017. június 01.-től a közös költség előleg összege vízórával rendelkező lakások esetén **260-Ft/m²/hó**, vízórával nem rendelkező lakások esetén **316,-Ft/m²/hó**.

4.napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási,javítási munkák megtárgyalása,határozathozatal

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az udvar felújításra több kivitelezőtől kért be árajánlatot, egy kivitelező vállalta a munkát és adott ajánlatot, melynek összege 19mill Ft. A fsz.1. lakás tulajdonosa, Kornél Sándor - érintett az udvar szigetelése kapcsán- is ajánlott kivitelezőt, de Ő sem vállalta, hivatkozva arra, hogy nagyon körülményes az anyagmozgatás a téren. Javasolja további árajánlatok bekérését és ebben kéri a tulajdonosok segítségét. A társasháznak nincs meg a beruházáshoz szükséges összege, 5mill.Ft célbefizetés vagy ilyen összegű hitelfelvétel szükséges.

A kazán- karbantartó cég tájékoztatta a közös képviselőt, hogy az egyik kazán elromlott, a cég árajánlatot adott két megoldásra. Javítás esetén,- amire nincs garancia, időleges megoldás- 268.986,-Ft-ba, a felújítás pedig 947.166,-Ft-ba kerülne.

A tulajdonosok megtárgyalják a felújítási munkálatok fontossági sorrendjét. Ennek alapján a kazán felújítását ítélik a legsürgetőbbnek. A kazán felújítás kapcsán Matzon Linda kéri, hogy annak finanszírozása külön befizetéssel történjen, többen leváltak a fűtési rendszerről, Őket ez a költség nem terheli.

A közgyűlés 7410/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

2017.(05.09.) 10.sz.Határozat: A közgyűlés 940/10000-ed IGEN szavazattal 6090/10000-ed NEM szavazattal 380/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) a kazán megjavításával nem ért egyet.

Handwritten signatures and initials:
Boha
M.
Kollé

A közgyűlés 7410/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

2017.(05.09.).11.sz. Határozat: A közgyűlés 6090/10000-ed igen szavazattal 940/10000-ed NEM szavazattal 380/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy az Uri-Zanyi Kft. ajánlatát elfogadja, amely az 1 db RK 200 típusú gáz-kazántest felújítására vonatkozik 947.166,-Ft összegben. A közgyűlés egyhangú (7410/10000) szavazattal elfogadta az 1mill. Ft/ négyzetméter arányos célbefizetést 2017.08.31-ig a kazán felújítására.

A közgyűlés 7410/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes

2017.(05.09.).12.sz.Határozat: A közgyűlés 7410/10000-ed IGEN szavazattal 0/10000-ed NEM szavazattal 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta, hogy a hitelfelvétel - mely az udvar felújításához szükséges- kapcsán egy újabb közgyűlést kell összehívni.

5.napirendi pont

A 11773999-18539556 sz. OTP-LTP megtakarítás futamidejének meghosszabbítása, határozathozatal

Bányai Istvánné tájékoztatja a közgyűlést, hogy a társasház LTP megtakarítása lejárt. Nyilatkozni kell arról, hogy a társasház mikor szeretné igénybe venni a megtakarított összeget, amit csak felújításra lehet majd fordítani.

A javaslata, hogy a th. fizesse tovább az LTP-t és kérje annak 1 évvel történő meghosszabbítását.

A közgyűlés 7410/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2017. (05.09) .13.sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (7410/10000-ed)IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a Th. LTP megtakarítás további egy évvel történő meghosszabbítását.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 21:10 perckor lezárásra került.


Bányai Istvánné
(levezető elnök)


Matzon Linda
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Pfundt Istvánné
(jegyzőkönyv vezető)


Mathelka Márciusné
(jegyzőkönyv hitelesítő)



Jelenléti ív 2017.év Készült:2017.05.09 5.Hónap

Társasház 1075 Budapest

Madách Imre út 10.

Kód	Tulajdonos, Tul.hányad	Em.ajtó	Aláírás
004	Rosenwald M.B. Charles A.R.,Rosen 40.0	FS/ÜZ1	
005	Bóbita Kft 20.0	FS/ÜZ2	
006	Sós Jánosné 40.0	FS/ÜZ3	
0081	Borbély Kornél Sándor 260.0	FS/001	
009	Boha István 220.0	FS/002	Bóla István
015	Halász Kristóf 260.0	FE/001	Bóla István
016	Halász Júlia Kk. 220.0	FE/002	Bóla István
017	Szabó Gábor 460.0	01/001	Mahon Linda
018	Sessler István Dr. 280.0	01/002	Bóla István
019	Micheller Mária 240.0	01/003	Bóla István
020	Tráberd Ivett 240.0	01/004	
021	Grantner János 260.0	01/005	Bóla István
022	Sessler István Dr. 300.0	01/006	Bóla István
023	Pócze Zsuzsanna 320.0	02/001	Bóla István
025	Tolnay Margit Dr. 300.0	02/005	
026	Bartháné Sugár Éva 180.0	03/001	Bóla István
027	Ring János 140.0	03/002	
028	Elekes Ferenc Dr. 100.0	03/003	
029	Lakner Mátyás 120.0	03/004	Bóla István
030	Matheika Márciusné 240.0	03/005	Bóla István
031	Fábián Katalin (dr.Nagy) 180.0	04/001	Bóla István
032	Ring János 140.0	04/002	
033	Fehér Éva 100.0	04/003	Bóla István
034	Kozslik István Dr. 120.0	04/004	
035	Németh Józsefné 240.0	04/005	Bóla István
036	Demjén Ottó 180.0	05/001	
037	Boha Mariann 140.0	05/002	Bóla István
038	Kronovics Mária Dr. 100.0	05/003	Bóla István

039	Sárfalvi Ilona	05/004
	120.0	
040	Sárfalvi Ilona	05/005
	200.0	
041	Pápai Pálné	06/001
	180.0	
042	Drexler Zsuzsanna	06/002
	140.0	
043	Matzon Linda	06/003
	100.0	
044	Szigeti Zsolt	06/004
	120.0	
045	Vértes Balázs	06/005
	200.0	
046	Radnainé FogarasiKatalinDR	07/002
	220.0	
047	Mosonyi Szilvia	07/003
	180.0	
048	Rajkai Zsuzsanna	02/003
	140.0	
049	Tóthné Budai Eszter	02/004
	160.0	
050	Schatzné Gárdonyi Éva	02/002
	200.0	
E	Varga Valéria	07/001
	50.0	
ONK	Önkormányzat Összesen	
	2550.0	
Tulajdoni hányad összesen:		10000

Sárfalvi

Drexler 180.00

Matzon Linda

Vértes

Radnainé

Mosonyi

Rajkai Eszter

Schatzné M. Éva