

**JEGYZŐKÖNYV**  
**KÉSZÜLT A BP. VII. KER. REJTŐ JENŐ U. 6. SZ. TÁRSASHÁZ, 2020. JANUÁR 31. –ÉN 17.15 ÓRÁTÓL**  
**A VII. KER. HERNÁD U. 3. SZÁM ALATT TARTOTT MEGISMÉTELT KÖZGYŰLÉSÉN.**

<b>Jelen vannak a jelenléti ív alapján:</b>	<b>Magántulajdonosok:</b>	<b>4561/10000 th</b>
	<b>Önkormányzat:</b>	<b>0/10000 th</b>
	<b>Összesen:</b>	<b>4561/10000 th (45,61%)</b>

A megisméteelt közgyűlés megtartására azért került sor, mert az eredetileg 17.00. órára meghirdetett közgyűlésen megjelentek részvételi aránya határozatképtelenséget eredményezett.(4561/10000, 45,61 %) A megisméteelt közgyűlés a részvételi aránytól függetlenül határozatképes.

A megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonosok által meghatalmazott személyek nevét a jelenléti ív tartalmazza.

**1./2020.01.31. sz. Határozat**

A közgyűlés dr. Pászt Patríciát levezető elnöknek, Bódi Ágneszt jegyzőkönyvvezetőnek, Janik-Bódis Barbara és Párkányi Kolos tulajdonosokat hitelesítőknél választotta meg.

<b>4561/10000 Igen (100%)</b>	<b>0/10000 Nem</b>	<b>0/10000 Tartózkodás</b>
<b>A jelenléti 4561/10000 th</b>		

Napirendi pontok:

1. Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal.
2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.
3. Pályázó Társasház Képviselői ajánlatainak bemutatása.
4. A Társasház új Társasházi Képviselőtársaságának megválasztása, határozathozatal.

**2./2020.01.31. sz. Határozat**

A közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

<b>4561/10000 Igen (100%)</b>	<b>0/10000 Nem</b>	<b>0/10000 Tartózkodás</b>
<b>A jelenléti 4561/10000 th</b>		

A levezető elnök összefoglalja a két pályázó ajánlatait, majd bejelenti, hogy a közös költség befizetés számlaszáma nem változott, a továbbiakban is ugyanarra a számlaszámra kell fizetni, vagy elektronikusan átutalni a közös költséget, amire eddig. A levezető elnök elmondja, hogy a Társasház közös képviselőtársaságát ellátó Arany Ház Kft. (korábbi tájékoztatása szerint) februárban tart még egy elszámoló közgyűlést, amelynek keretében megtörténik az átadás – átvétel is, márciustól azonban a mostani közgyűlésen megválasztott képviselő intézi a Társasház ügyeit. A levezető elnök röviden ismerteti a két jelölt anyagát: 1. jelölt Haszeg Zoltán és Polónyi Viktória A Házfelügyelet BT részéről, a 2. jelölt Péter György a Prima Home Kft. részéről. A 3. jelölt Holu Tamás a Ház-menedzser KFT részéről január 19-én visszalépett a pályázástól.

A jelöltek bemutatkozása előtt Pászt Patrícia elmondja, hogy mindkét jelölt bejárta, megismerte a házat és megkapta az összes szükséges tájékoztató anyagot a felkészüléshez, az e-mail címüket megosztó tulajdonosok pedig e-mail formájában megkapták a jelöltek pályázati anyagait. Mindkét pályázó 20-20 percet kap, 5 percet a személyes bemutatkozásra, a hátralévő 15 percben a tulajdonosok kérdéseket tehetnek fel. Tóth Attila tulajdonos társaságának hozzászólásában észrevételezi, hogy a 2. számú jelölt pályázati anyaga szerint nem rendelkezik felelősségbiztosítással, ám ezt szükség esetén a Társasház biztosításába be lehet venni.

A levezető elnök javasolja az első pályázó meghallgatását.

**A később érkezőkkel (199 tulajdoni hányad) együtt a jelenlévők tulajdonosi hányada: 47,60/10000 (47,60%).**

Az elsőnek megjelent és bemutatkozó pályázó Polónyi Szűcs Viktória és Haszeg Zoltán – A HÁZFELÜGYELET BT részéről. Kétszemélyes Bt.-jük 2019-ben alakult meg, ügyfélfogadási irodájuk nincs. 9 házat képviselnek, 10 millió forint a felelősségbiztosításuk. Terveik szerint egy hónapban egyszer tartanának a házban közgyűlést, de természetesen bármikor fordulhatnak a lakók hozzájuk. Hogy miért a házban tartanának közgyűlést, a válasz: mert több lakót értenek el így, de természetesen telefonon, és elektromos úton is állnak rendelkezésre. Hírlevelet készítenek és juttatnak el a lakókhoz. Az elmaradt közös költség behajtási eredményükről kérdezve elmondták, hogy az eredményük egymillió forint. Nincs munkatársuk, a számvizsgáló bizottságokkal dolgoznak együtt. Karbantartási munkákra vannak saját szakembereik, általában generálkivitelezőkkel szoktak dolgoztatni, de ha a tulajdonosok jobb, vagy ismerős mesterrel akarnak dolgoztatni, megtehetik. Pályázatfigyelőt alkalmaznak. Az elmúlt 2 évben a pályázatokon elnyert teljes összeg az összes kezelt házat beleértve 700 ezer forint. Az általuk kezdeményezett felújítások értéke az elmúlt 2 évben összesen 1,5 millió forint volt. Ezt követően a tulajdonosok kérdései a ház állapotára, felújítására és arra irányultak, hogy milyen kapcsolatot tudnak majd tartani a közös képviselővel. Kérdésként hangzott el, hogy mennyire tudnak segíteni például a lejárt vízőrák cseréjében. A válasz: maximum három nap alatt megjelennek a helyszínen. A levezető elnök feltett kérdése az volt, hogy csak tavaly óta működnek a piacon, honnan szereztek tapasztalatokat a megfelelő szakértő-csapat kiválasztására? Polónyi Viktória



válaszában tájékoztatott, hogy korábban már 3 évet dolgozott a szakmában, mielőtt megalapították volna a vállalkozásukat, így megfelelő tapasztalatokat tudott beszerezni. Tulajdonosi kérdésre válaszként elhangzott, hogy Multi-Ház online társasházkezelő internetes programot használják a működésük során. A pályázatokról és a közös költségről feltett kérdésekre azt válaszolták, hogy nem látják a ház gazdasági erejét, nem tudják, milyen kintlévőségeik vannak a háznak. A homlokzattal kapcsolatban feltett kérdésre a válasz, hogy amennyiben hullik a vakolat, az komoly gondot jelenthet. Nincsenek tisztában a ház pénzügyeivel, és még nem tudják, hogy mi jelent prioritást a tulajdonosok számára, de azt igen, hogy egy gerincvezeték, egy gázvezeték javítása sokkal fontosabb, mint a homlokzaté. Megoldásnak azt látják, hogy igazságügyi szakértői véleményt kikérve, digitalizálással kell felmérni a ház állapotát, és annak alapján dönthetnek, vagy ajánlhatják fel a megoldásokat.

A 20 perces bemutatkozás lejárta után a levezető elnök megköszöni a pályázók részvételét, akik távoznak a teremből.

A levezető elnök behívja a második pályázót Péter György a Prima Home Kft. részéről, amely vállalkozás megalakulási éve: 2012. Péter György a Társasházak és Társaságkezelők Országos Egyesületének (TTOE) alelnöke. Irodájuk a Corvin negyed sarkán van, öt munkatárs segíti munkáját. 20 társasház közös képviselőjét látják el. A cégben két társasházkezelő dolgozik, az egyik Budán, Pesten viszont személyesen Péter György a kapcsolattartó, vele fogunk találkozni. A közös költség elmaradásaiból behajtott tartozások összege 28 millió forint. A pályázó megemlítette, hogy a házak zömében hasonló gondokkal küzdenek. Az elmúlt 2 évben a pályázatokon elnyert teljes összeg az összes kezelt házat beleértve 4 millió 200 ezer forint, az általuk kezdeményezett felújítások értéke összesen 40 millió forint volt. Arra a kérdésre, hogyan lehet találkozni velük, a válasz: ha hetente egyszer a házban akarnak találkozni, ő nyitott rá, asszisztensek veszik fel a telefonokat, minden esetben azonnal válaszolnak az e-mailekre is. Mobiltelefonon korlátlan elérést ígér és a javításokban is gyors segítséget. Nyolc vízszerelő csapattal dolgoznak, de bármilyen munkát el tudnak az emberei végezni. Nem zárkózik el, ha a lakók jobb, vagy ismerős mesterrel akarnak dolgoztatni, megtehetik. Szóba került a házban hangoskodó, nem engedélyezett szobakiadók problémája, a válasz erre egyértelműen az volt, hogy ez nem az ő kompetenciájuk, ez a rendőrségre és az önkormányzatra tartozik. Ott kell megtenni a feljelentést, és bár a földhivatalból le lehet kérni a renitens lakó tulajdoni lapját. Többen kitértek arra kérdéseikben, hogy miért nincs felelősségbiztosítása? A válasz: Már van, a pályázat beadása óta kötött az Allianz Biztosítónál. Pályázatokról kapott kérdésre: szokottnál lényegesen fiatalabbak a házban lakó tulajdonosok, reméli, hogy rugalmasabbak is. Például, ha arra kérjük, hogy az első és a hátsó frontot készítsük el, azt egyszerre gazdaságosabb, és gyorsabb, mint ha külön készítjük, de ehhez kell számítani a pénzt is. Közös költségről kapott kérdésre válasz: az a kérdés, hogy mit akar a Társasház javíttatni és mennyi idő alatt, ehhez kell igazítani a közös költség nagyságát. Péter György a ház állapotával kapcsolatban megemlítette, hogy a hátsó és első homlokzatokat is rendbe kell tenni, de nehéz most a kivitelezőkkel szót érteni. A közös költség kintlévőségeiről kapott még kérdést, mit lehet tenni az olyan lakókkal, akik nem fizetnek? „Ha sok a kintlévőség, erre egyértelmű az út: egyenlegközlő fizetési felszólítás, fizetési meghagyás, ha nem peresíti, akkor végrehajtás” - válaszolta. Hozzátette azt is, hogy meg kell vizsgálni, miért tartozik valaki, vagyis miért nem fizet a tulajdonos. Ha eddig rendszeresen fizetett, de most olyan élethelyzetbe került, hogy több hónapos elmaradása van, ő kéri majd a közgyűlést türelemre. De ha valaki egyfajta szórakozásból nem fizet, arra nincs mentség. A ház költségeivel kapcsolatban elmondta, hogy együttes aláírást alkalmaz, vagyis a ház megbízottjával együtt ír alá mindent, felelősséggel tartozik a Társasházi közösség felé.

A két pályázó bemutatkozása után a tulajdonosok egyöntetű véleménye az volt, hogy az első pályázó pár fiatal, dinamikus, kevés házzal, iroda nélkül, de a másik pályázó mivel már tapasztaltabb, több házzal, jobb eredményekkel állt elénk. A levezető elnök név szerinti szavazást javasolt.

### 3./2020.01.31. sz. Határozat


A közgyűlés 2020.03.01 napjától a Prima Home Kft-t bízta meg a társasház-kezelési, közös képviselői feladatok ellátásával (Székhely: 1112 Budapest Cirmos u. 3. Cg.: 01-09-999016, képviseli: Péter György István ügyvezető). A jelenlévők 54,87%-a a határozatot elfogadta.

2612/10000 Igen (54,87%)

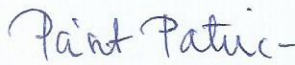
2148/10000 Nem (45,13%)  
A jelenlét 4760/10000 th

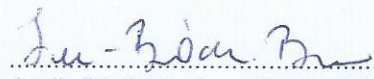
0/10000 Tartózkodás

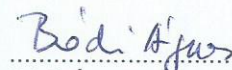
Mivel más kérdés nem merült fel, az elnök megköszönve a tulajdonosok közreműködését, a közgyűlést 18.45 perckor berekeszti.

  
Párkányi Kolos, hitelesítő

Kmf.

  
dr. Pászt Patrícia, levezető elnök

  
Janik-Bódis Barbara, hitelesítő

  
Bódi Ágnes, jegyzőkönyv vezető