

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Füzér utca 30. Társasház közgyűlésén

Időpont: 2012. május 24. 18.00

Helyszín: Füzér utca 30 Társasház, (1102 Budapest, Füzér utca 30. aula)

A Társasház közös képviselője tájékoztatja a közgyűlésen megjelenteket, hogy **379/10000** tulajdoni hányaddal képviseltetik magukat, a meghirdetett közgyűlés határozatképtelen. 18:30-kor megismételt közgyűlés kezdődik.

1. sz. napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, 2 jegyzőkönyv hitelesítő választása

- Mivel a 18:00 órára meghirdetett közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlést Török Tamás közös képviselő nyitotta meg és bejelentette, hogy a tulajdonosok **4207/10000** tulajdoni hányaddal képviseltetik magukat **a közgyűlés valamennyi napirendi pontban határozatképes.** Az előírásoknak megfelelően a jelenlévőket felkérte a közgyűlési tisztségviselők (elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztására.
- A jelenlévők részéről levezető elnöknek Török Tamás közös képviselőt, a jegyzőkönyv vezetőjének Török Annamáriát javasolták. A jegyzőkönyv hitelesítésére Ihring Imre és Kubanek András tulajdonosokat javasolták. Miután más javaslat nem érkezett, Török Tamás a tisztségviselők személyét szavazásra bocsátotta. **A kézfeltartással történt szavazáson a jelenlévők a közgyűlési tisztségviselők személyét egyhangúan elfogadták.**

1/2012.05.24 sz. határozat

A Füzér utca 30. Társasház közgyűlése **4207/10000 igen, 0/10000 nem , 0/10000 tartózkodás mellett** megválasztotta levezető elnöknek Török Tamás közös képviselőt, jegyzőkönyvvezetőnek Török Annamáriát, jegyzőkönyv-hitelesítőnek Ihring Imre tulajdonost, és jegyzőkönyv-hitelesítőnek Kubanek András tulajdonost.

2. sz. napirendi pont: Beszámoló a Társasház 2011. évi gazdálkodásáról a számvizsgáló bizottság és a független könyvvizsgáló nyilatkozatai, határozathozatallal.

Levezető elnök:

A Társasház gazdálkodása a 2011. évben szabályszerű volt, mind a közüzemi, mind pedig a közös költség kötelezettségek kiterhelése terén. A könyvelés és a gazdasági-pénzügyi tevékenység vonatkozásában eleget tett az előírásoknak.

A Társasház a 2011. évben 1.631.788 Ft tényleges tulajdonosi tartozást halmozott fel. A tulajdonosi tartozást nem csökkentettük a túlfizetéssel, ami 2011.12.31.-én: 385.716 Ft volt.

Elmondható, hogy a Társasház nehéz, de hatékony évet zárt. A 2010. évi nehézségeken sikerül átlendülni és 2011.-ben stabil anyagi helyzet alakult ki. A stabilitás megalapozása a 2011. évi költségvetéssel, valamint a mérőóra alapján elszámolt és megállapított általány díjakkal vált lehetségessé. A Társasháznak nincsenek anyagi problémái, a számlákat rendben kitudjuk fizetni. Egy vitatott számla van, melyet a Direkt Mester Kft. állított ki még korábban. Ez a számla egy használati melegvíz szivattyú cseréjére vonatkozik. A számlát azért nem hajlandó kifizetni a közös képviselő, mivel megítélésünk szerint irreálisan magas összegű. A kibocsátó cég már nem ezen a néven funkcionál, ezt meg kívánom jegyezni. Ebben az ügyben várható pereskedés, aminek állunk elébe.

Balázs Magdolna tulajdonos érkezik (139 Th.) A részvevő tulajdoni hányad így **4346/10000**-re változik.

Több peres eljárás indult a 2011. évben. A korábbi közös képviselő ellen a per lezárult, amelyben részben a Társasház nyert. Körülbelül 360.000 Ft-ot kapott vissza a Társasház az MWI-től.

Az építető elleni perben megállapodás született, és a tartozásuk fejében 3 db mélygarázs beállítóval gyarapodott a közös tulajdon. Az igények úgy alakulnak, hogy a 3 beállóból 2-öt célszerű lenne átalakítani tárolókká. A tervek szerint 3 db nagyobb tároló és 2 db kisebb tárolót alakítanánk ki a 2 db beállóból, és 1 db beálló megmaradna parkolóként. Erre az átalakításra már kértünk be több árajánlatot, és a 2012. évben várható az átalakítási munkálatok megkezdése.

Csabai Csilla: 3 garázst kaptunk? Ezek ki vannak adva?

Levezető elnök: Igen, az egyik ki van adva, a másik kettő nincs, de mint említettem, az igény inkább a tárolókra lenne, ezért is javasoljuk az átalakítási munkálatok elvégzését.

Csabai Csilla: Ezek után fizetnek?

Levezető elnök: Igen!

Levezető elnök:

Több nagy beruházást is sikerült a 2011. évben végrehajtani. Az „A” és „B” lépcsőházban elkészültek a virágtartó medencék, a locsoló rendszerek is elkészültek. Az „A” lépcsőházban elkészült a folyosók polikarbonát borítása, megakadályozva ezzel a csapadék folyosóra történő bejutását. Valamennyi erkély fa burkolata vastaglazúrral le lett kezelve. A kertben lévő játszótér felújítására is sor került, több fa elem cseréje megtörtént, itt is megvalósult a vastaglazúrozás. Pályázat útján megnyert a Társasház egy komposztálót. A „B” lépcsőházban tulajdonosi segítséggel kerti medence lett kialakítva. Mind a két lépcsőházban megtörtént a polikarbonát tető karbantartása, valamint a tetőn található bádoggal esővíz elvezető csatornák tisztítása is lezajlott, illetve az apróbb javítások is.

Nagyobb kiadás volt még a 2011. évben a lift hajtásszabályozó berendezésének cseréje, mivel az tönkre ment. Mivel ez egy nagyon nagy kiadás volt, így egy korábbi közgyűlés határozata alapján az OTP Lakástakarék számla terhére finanszíroztuk volna, de mivel több tulajdonos is rendezte jelentős mértékű tartozását, így nem volt szükség a takarékszámán lévő összeg igénybe vételére. A lift javítása miatt több 2011. évre tervezett beruházás elhalasztásra került a 2012. évre.

A 2011. évben a Társasház fűtés és melegvíz előállítási kötelezettségeken felül célbefizetést nem rendelt el a Tulajdonosok felé, kifizetetlen számlája nincsen a Társasháznak és egyetlen szolgáltató felé sem tartozik.

A Számvizsgáló Bizottság a 2011. évben aktívan részt vett a Társasház életében, működésében, az SZMSZ-ben meghatározott ellenőrzési feladatainak eleget tett, és maradéktalanul ellátta. A közös képviselő és az SZVB együttműködése zökkenőmentes.

A 2011. évre a közös képviselő részére a felmentvény kiadható!

Tájékoztatom továbbá a Tulajdonosokat, hogy a beruházó eladott az elmúlt hónapokban 15 db mélygarázs beállító egy tulajdonosnak. Feltételezzük, hogy befektetési célra. A közös képviselő az új tulajdonosnak megadott minden adatot, hogy a 15 db beállító után eleget tudjanak tenni fizetési kötelezettségeinek.

A könyvvizsgálói jelentést a meghívóhoz csatoltan minden Tulajdonos megkapta és olvashatta. A könyvvizsgáló mindent rendben talált.

A táblázatban látható a terv-tény kimutatás és a különbözetek. Túlzottan nem lettek túllépve a tervezett költségek, egy elemet kivéve, a liftet, de ha éves szintet nézünk, akkor csak 9%-al léptük túl a tervet. Ezt a 9%-ot a megtakarításból fizettük ki. A felújítási számlát minden évben egy alkalommal töltjük fel, és ezen a számlán tartjuk, hogy ne az üzemi számlán legyen ez a pénz. A mai napon 1.011.000 Ft van a számlán.

A lakói tartozás összege kb: 1.500.000 Ft. Van két tulajdonos Vargáné Nagy Andrea – aki meghalt, és senki nem fizet a lakása után közös költséget. Az ingatlanon jelenleg 334.000 Ft tartozás mutatkozik. A másik nagy tartozó tulajdonos, akik fogták magukat és elköltöztek, kiadták bérlőnek a lakásukat, de semmit nem fizetnek utána. Jelenleg végrehajtás van ellenük. A többség 10 és 30 ezer Ft körüli összeggel tartozik és lehetőségeikhez mérten törlesztik adóságukat. Általában azok ellen lép fel jogilag a közös képviselő, akiket egyáltalán nem érdekel a tartozásuk, és nem törekszenek tartozásuk kifizetésére.

Csabai Csilla: Megbeszéltük korábban, hogy kitalálunk valamit a kis kertre, ami az épület utca frontján található. Ezzel mi van? A épület le van amortizálódva. Ázás van a falamon az esőcsatornától. Ezekről beszélnünk kell!

Levezető elnök: Ahogyan említettem korábban, voltak olyan beruházások, amire még nem került sor. Ezek a munkák meg lesznek csinálva ebben az évben. Már kértünk be rájuk árajánlatot lakatosoktól. Továbbá a postaládák is be lesznek hozva a beltérbe. A kis kert az egy fura dolog, mivel ide piszkoltatják a kutyákat sokan, nagyon gondozatlan, de nehéz a megművelése, mivel sittel van feltöltve a föld sajnos. Gondolkodunk azon, hogy milyen módon lehet ezt megcsinálni. Az „A” lépcsőház is le van amortizálódva, de a B is. Sok gond van a fugázással és a járólappal. Van ezekre is árajánlat, meg lesz ez is csinálva. Kb 300.000 Ft-ba fog kerülni ez a Társasháznak. Az esőelvezető csatornákat is megfogjuk nézetni és csináltatni.

Ihring Imre: Az erkélyek össze-vissza vannak felrakva, nem megfelelő a víz elvezetése, ez is okozhatja az ázásokat. Nincsenek megoldva az erkélyek lejtése. Néztünk rá mestert, de javíthatatlan.

Csabai Csilla: Ez az erkélyek problémája, de nekem az esővezetékekkel van gondom, szeretném, ha próbálnánk erre megoldást találni.

Levezető elnök: Ismerem a problémát, mint mondtam, ki fogjuk vizsgálni, és ki fogjuk javíttatni.

2/2012.05.24 sz. határozat

A Füzér utca 30. Társasház közgyűlése 4207/10000 igen, 0/10000 nem , 0/10000 tartózkodás mellett elfogadta egyhangúan a közös képviselő által benyújtott 2011. évi beszámolót és pénzügyi elszámolást.

3. sz. napirendi pont: 2012. évi költségvetés előterjesztése, határozathozattal.

A meghívóhoz csatoltuk és megkapta minden Tulajdonos a 2012. évre tervezett költségvetést. Az áfa emelés miatt eleve 2%-al több lesz a kiadás. Amik nagy összegek az energiadíjak. Elhagytuk az ELMŰT és az MVM Partner szolgáltatja az energiát, itt van megtakarítás. Nem mondanám a számokat, mert az előterjesztésben minden egyértelműen látszik. Vannak beruházások, amiket szeretnék ez évben megvalósítani. Pl a bejárati ajtó kijebb vitele. Az egyik ajtó megfog szűnni és a külső részre rács lesz szerelve. A rácson kívül lesz a kaputelefon, ami más típusú lesz. Megfognak

szűnni a kapukódok, más rendszer lesz kialakítva. A kódok nem biztonságosak. Kellő mennyiségben fogunk kiadni beléptető chipeket, de figyelemmel fogjuk követni, hogy ki mennyit kér.

A másik nagyobb beruházás az „A” lépcsőház polikarbonát tető kiegészítése. Ezt sajnos csak alpinechnikával lehet megoldani, ezért drágább lesz. Az utcafronti erkélyek veszélytelenítését is meg kell oldani, mivel a szegélykövek potyognak. Ezt is mindenképpen el fogjuk végeztetni. Árajánlatokat már kértünk be. Valamennyi erkélyről le fogják szedni a csempeket, és nem lesz új csempe, hanem csemperagasztóval lesz végig húzva és színnel bekenve. Így többet nem fordulhat elő, hogy a csempe valaki fejére essen.

Majer Zsuzsa: A chipek lakásokhoz lesznek rendelve?

Levezető elnök: Nem, ezek a Társasházhoz vannak rendelve, nem a lakásokhoz.

Majer Zsuzsa: És a garázsnál is ilyen chip lesz?

Levezető elnök: Nem ott megmarad a jelenlegi, de a „B” lépcsőháznak muszáj lesz megcsinálni az ajtaját. Jelezték a lakók, hogy télen mínuszok vannak a mélygarázsban, így muszáj lezárni ajtóval a mélygarázst, hogy ne juthasson be a hideg.

Levezető elnök:

Voltak szolgáltatók akiktől megváltunk 2011.-ben, mint pl a Schindler, ezzel is spórol a ház. Terveink szerint 19. 702.430 Ft-ot tervezünk erre az évre. Ez jóval kevesebb, mint az előző évben. Meglátjuk, hogy fog megvalósulni a terv, hiszen hangsúlyozom, ez csak egy terv, és nem garancia arra, hogy a feltüntetett összegeken belül fog megvalósulni minden tétel.

Ennek ellenére azt terveztük be, hogy egy minimális költség emelésre van szükség. Erre azért van szükség, mert a beruházóval kötött megállapodás értelmében nincs fizetési kötelezettsége a parkolók illetve a tárolók után, illetve a kiadatlan üzlet helyiség után 50% közös költséget kell fizetnie. A fodrászat teljes összeget fizet. A közös képviselő 95 Ft-os közös költséget terjeszt elő szavazásra.

Vékony Zoltán: 15 garázs el lett adva, akkor nem lehet maradni a jelenlegi közös költség mellett?

Levezető elnök: Ezt döntse el a közgyűlés, de még mindig lesz 7 garázs, ami után nem lesz közös költség bevétel. De sem én, sem a könyvvizsgáló nem javasoljuk ezt. És mi lesz, ha mégsem fog fizetni?

Vékony Zoltán: Hát ne így számoljunk.

Levezető elnök: Ez nem egy előrelátó magatartás. Sajnos nincs olyan állapotban műszakilag a Társasház, hogy kicentizzük a költségvetést. Valami tartalékkal muszáj bebiztosítani a megfelelő üzemeltetést. Nem azért javasoljuk a közös költség emelést, hogy a közös képviselő a saját díján emeljen, hanem azért, mert vannak beruházási tervek, emelkedett az áfa + infláció stb... Én óvva intem attól a Társasházat, hogy ne emelkedjen a közös költség 3 Ft-al. Ez a legnagyobb tulajdonos esetében is csak 8000 Ft emelkedést jelent éves szinten. Csak most májusban 1 millió Ft írtunk jóvá a fűtésben. Ezzel is számolni kell. Önöknek kell ezt eldönteni, hogy tudják-e vállalni a 3 Ft közös költség emelést.

Csabai Csilla: Az utolsó közgyűlésen az építető azt mondta, hogy itt egy nagyon magas közös költség van Kőbányai viszonylatban. Azt bele számoltuk, hogy a nem fizetők így még jobban elfognak adósodni?

Levezető elnök: Mi nem 0-ra tervezzük a kiadásokat. Lehet az építető ezt mondja, de én azt mondom, hogy Kőbányai viszonylatban egyáltalán nem nagyon magas a közös költség, és ha nem lenne ilyen sok hibával kivitelezve ez a ház, akkor talán nem lenne szükség ilyen mértékű közös költségre.

A levezető elnök szavazásra bocsátja a 3. napirendi pontot, 95 Ft közös költséggel és júniustól történő kiterheléssel.

3/2012.05.24 sz. határozat

A Füzér utca 30. Társasház közgyűlése 3403/10000 igen, 804/10000 nem , 0/10000 tartózkodás mellett elfogadta a 3. napirendi pontot és a 3 Ft/tulajdoni hányad közös költség emelést, tehát a közös költség 95 Ft/tulajdoni hányadra emelkedik 2012. június 1-jétől.

4. sz. napirendi pont: Hozzájárulás megadása az építetővel kötött megállapodáshoz, határozathozattal.

A közös képviselő tavaly megkapta a felhatalmazást, hogy tárgyaljon és megállapodjon a beruházóval. A tárgyalások sikeresen lezajlottak, és ennek eredménye, hogy a közös tulajdon gyarapodott 3 db mélygarázs beállóval. Ahhoz, hogy ennek a Földhivatalnál is legyen nyoma, ahhoz ismét a közgyűlés hozzájárulása kell.

4/2012.05.24 sz. határozat

A Füzér utca 30. Társasház közgyűlése 4207/10000 igen, 0/10000 nem , 0/10000 tartózkodás mellett elfogadja a 2012. január 05.-én a Primaép Kft.-vel kötött megállapodást, jóváhagyja és felhatalmazza a Dr.Tóth T. Zoltán ügyvédi irodát, hogy azt a földhivatalba benyújtsa és a bejegyzési eljárásban képviselje a Társasházat.

5. sz. napirendi pont: Tájékoztató a fűtés és melegvíz elszámolással kapcsolatban.

Levezető elnök:

Valamennyi tulajdonos megkapta a fűtés és melegvíz elszámolásra vonatkozó dokumentumot. A tulajdonosok nagy többsége jóváírásban fog részesülni. A Társasház pénzt nem fizet vissza a tulajdonosoknak, hanem a képviselő által vezetett tulajdonosi folyószámlán fogja jóváírni a túlfizetéseket.

Több tulajdonos jelzi, hogy télen hiába tekerik maximumra a termosztátot, nem adnak a lapradiátorok elég meleget.

Levezető elnök: A kazánban van beépítve egy túlfűtési védelem, ezért automatikusan visszább veszi a hőfokot a külső hőmérséklet alapján, valamint a szigetelés miatt nem melegednek kellőképpen fel a lakások. Ez ügyben teszünk intézkedéseket, hogy kiderítsük mi lehet a gond, és tud-e a rendszer magasabb hőmérsékletű vizet előállítani a fűtéshez.

6. sz. napirendi pont: Tájékoztató a módosított tűzvédelmi szabályokról.

Razziáznak a Tűzoltók. A szabályok eddig is megvoltak, kicsit szigorítottak csak ezeken. Annyi a változás, hogy most már meghatározták büntetési tételeket. Felhívom a Tulajdonosok és Lakók figyelmét, hogy Tilos elzárni a menekülési utat, vagy leszűkíteni azt. Meg kell szüntetni az összes ráccsal elzárt területet, ami akadályozza a menekülést tűz esetén. Amennyiben emiatt megbüntetik a Társasházat, előre bocsátom, hogy mivel most felhívtam minden Tulajdonos figyelmét, a Társasház nem fogja kifizetni a büntetést erre vonatkozóan, hanem tovább terheli azokra a Tulajdonosokra, akik azokat a rácsokat kiépítették. Kacatot lomot, dobozokat is tilos tárolni a közös területeken. Tilos motort tárolni a lépcsőházakban, csak mélygarázsban tárolhatók ezek az eszközök, valamint minden gáz, vagy benzin üzemű eszközt is csak a mélygarázsban lehet tárolni. A korlátokhoz sem lehet biciklit és egyebet rögzíteni. Felhívom mindenki figyelmét, hogy olvassák el a kifüggesztett Tűzvédelmi Szabályzatot, és az abban foglaltak szerint használják a közös területeket.

Csabai Csilla: Van lom a mélygarázsban?

Levezető elnök: Rendszerint található a mélygarázsban lom. Nagy részük el lett hordva a mostani lomtalanításkor. Felhívom a Tulajdonosok figyelmét, hogy tilos a mélygarázsban éghető anyagokat tárolni, a garázsbeállókhoz vagy a tárolók elé lomokat, szemetet, ágybetétet stb halmozni. Minden Tulajdonos intézkedjen kacatjaik elszállításáról és ne a közös területeken halmozzák azokat fel.

7. sz. Napirendi pont: Egyéb (határozat nem hozható).

Nem hangzott el kérdés, kérés, észrevétel!

A levezető elnök megköszöni a közgyűlésen a részvételt és 2012.május 24. 20.21-kor a közgyűlést bezárja.

Budapest, 2012. május 24.

K.M.F.

Török Annamária

Jegyzőkönyvvezető

Török Tamás

levezető elnök

Ihring Imre

jegyzőkönyv hitelesítő

Kubanek András

jegyzőkönyv hitelesítő