

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: A 1072 Budapest, Klauzál tér 16. sz. alatti társasház 2018. május 31-én, 18 óra 30 perckor tartott közgyűlésén.

A közgyűlés helye: Klauzál tér 16. FIDESZ iroda helyett: UDVAR

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok a meghatalmazásokkal, 6211 / 10000 tulajdoni hányaddal.

18 óra 40 perckor a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerű volt, és a 2018. május 31-én 18 óra 30 perckor összehívott közgyűlés 6049 / 10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. 18.45 percig további tulajdonosok érkeznek, a tulajdonosok ekkor 6611 / 10000-ed tulajdoni hányadban vannak jelen.

1. napirendi pont:

1./2018. (05.31.) sz. Határozat

**A tisztségviselőket a közgyűlés egyhangúlag megválasztotta:
Levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Juhász Dóra Szvetlanát,
jegyzőkönyv hitelesítőkné Kenyeres Anitát és Bodó Andrászt.**

2. napirendi pont:

2./2018. (05.31.) sz. Határozat

A közgyűlés a napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

3. napirendi pont:

A közös képviselő ismerteti a 2017-es MOL-pályázat második fordulójának eredményeit: a társasház nem tudott beadni érvényes pályázatot, mert nem sikerült valódi közösségként megmutatkoznia. A KK elmondja, hogy a Társasháznak jó esélyesei vannak az akár egy millió forint körüli vissza nem térítendő díj elnyerésére, de ehhez aktívan és jól dokumentáltan közösségként kell megmutatkoznia, és nem csak a lakóknak, hanem minden tulajdonosi szférának – az önkormányzati, befektetői köröknek is. A MOL a pályázat előfeltételül és teljesítési feltételül is konkrét fizikai munkát, részvételt, együtt-gondolkodást szabja meg. Mivel a közeljövőben pusztán önerőből nem fog megvalósulni nagy volumenű esztétikai jellegű felújítás (pl. udvar rendbehozatala), nagyon is megfontolandó egy ilyen pályázaton való részvétel.

4. napirendi pont:

A Reticolo Kft képviselőjében Sárfalvi Sándor ismerteti a 2017. őszén megszavazott, 2018-ban elkészített szemrevételezéses állapotmeghatározó vizsgálat eredményeit. (A tanulmányt minden tulajdonostárs megkapja e-mailben, pdf formátumban). A felmérés elsődleges célja az volt, hogy kiderítsük alkalmas lehet-e az épület tetőtér-beépítésre. A szemrevételezéses vizsgálat nem helyettesíti a méréses, feltárásos vizsgálatokat, de lényegesen olcsóbb, és már ebben a fázisban fény derülhet olyan strukturális hibákra, melyek alapján a tetőtér hasznosításra alkalmatlannak bizonyul.

A vizsgálat során feltárt hibák:

- a hátsó traktus alatti pince szakasz nem szellőzik; a szellőzést meg kell oldani, mert a pára korrodálja az acél tartószerkezeteket, így csökkenti az épület állékonyságát.
- a földszinten a bejárati folyosó szakasznál beázás nyomai láthatók, illetve korrodálódott acél gerenda – a gerenda szerkezeti vizsgálata helyreállítás előtt szükségszerű, ha túlságosan elvékonyodott az anyag, cseréje szükséges.
- padlástér: túl sok depónia (építési hulladék, lom) található a padláson, eltávolításuk sürgető, mert fölöslegesen terhelik az épületet, illetve mert akadályozzák a földem problémás részeihez való hozzáférést. A padlástérben a faszerkezetek állapota szemrevételezés alapján elfogadható, vannak javítást igénylő gerendák, de nincs szükség azonnali beavatkozásra.

Azonnali beavatkozást igénylő hibák:

tűzfal: A tetőtérben a tűzfal vakolata repedezett, lehullott, ennek egyik oka, hogy a bádогоzás elvált a tűzfaltól. A külső téglafalon téglakilazulások láthatók. A Kisdiófa utca 3.sz. ház jelezte, hogy a tűzfalról potyognak rájuk kisebb-nagyobb tégladarabok, amennyiben nem hárítjuk el ezt a veszélyt, a katasztrófavédelemhez fordulnak. Fontos, hogy a kilazult szakaszok visszabontása, újraépítése során a Kisdiófa 3. sz. háztetőszerkezetét több rétegben elhelyezett OSB-lapokkal védjük a lehulló tégláktól, elkerülve a tetőterük károsodását, illetve az esetleges személyi sérülést.

körfolyosók: a 3. és 4. emeleten több helyen nagyon rossz állapotban vannak a körfolyosók, leszakadhatnak. Ki kell alakítani a helyes vízvezetést, rétegrendet, meg kell akadályozni az acélgerendák további ázását. Vízzor kialakítása is indokolt. A harmadik emeleten a gerinc elvált egy részen, ez életveszélyes, a lemezeket azonnal el kell távolítani.

A feltárt hibák ismertetése után Sárfalvi úr és kollégája, a tetőtér beépítésekkel foglalkozó Imreh-Veress Csaba összefoglalják a beépítéshez szükséges feltételeket, melyek:

- a) **jogi** (önkormányzati engedélyhez kötött, parkolóhely biztosításához kötött),
- b) **gazdasági** (létrehozható-e annyi minőségi lakás, amennyiért megéri kivitelezőnek?),
- c) **műszaki** (alkalmas-e lift, a csatorna-, gáz-, stb rendszer a bővítésre? tűzvédelem biztosítása), jellegűek.

A tetőtér beépítés mellett szóló érv, hogy az ingatlan jó helyen van, magas ingatlan árak jellemzik a környéket. További előny, hogy szilárd földemmel rendelkezik, tehát az akár önmagában is felhasználható, amennyiben ezt a feltárások és mérések is megerősítik. A beépítés ellen szól, hogy a földszinten pilléres szerkezet-kialakítás található, tehát a teherhordó szerkezetek keresztmetszete kicsi. Ezek megerősítése mindenképp szükséges a falak köpenyezése és abroncsolása által, illetve elképzelhető, hogy az alapokat is meg kell erősíteni. Az albetéteken végzett változtatások is tovább befolyásolják az állékonyságot, pl. **3. és 4. emeleti, Kisdiófa felé eső saroklakásokban elbontott főfalak miatt már tilos elbontani a válaszfalakat.**

Amennyiben a Társasház tovább indul a feltárások felé, a következő lépés az alapok és a falak méréses vizsgálata, mely nettó 250-350e Ft, illetve 500-600e Ft körül mozog.

9

Imreh-Veress úr még elmondja, hogy a Társasház maga is lehet fejlesztő, de ez nagy befektetést igényel, annyi azonban bizonyos, hogy hosszú időre megoldja a műszaki jellegű gondokat – új tető kerül a házra, a bevétel fedezheti a teljeskörű tatarozást.

Soltész Judit a beszámoló után felhívja a figyelmet, hogy magyar viszonylatban nem jellemző a határidők betartása, illetve a minőségi munkavégzés. Tehát kétszer annyi ideig tart, és silány anyagokkal a profitnövelés szellemében készül, hogy utána hostel legyen, és végérvényesen elvegye az itt lakók nyugalmaát.

Imreh-Veress Csaba ezzel egyetért, mindössze annyit tesz hozzá, hogy egy szükséges tetőfelújítást, amit a háznak önerőből kell előteremteni, szintúgy a negyediken lakók szenvedik el.

Imreh-Veress úr felhívja még a figyelmet arra, hogy a szerződés esetén mindenképp hagyjon a társasház magának beleszólási jogot, illetve, hogy minden esetben keresse fel az adott cég referenciaépületeit, és kérdezze ki az ott lakókat a tapasztalatokról, ne kizárólag az internetre és képekre támaszkodjon döntéshozatalkor.

19:10-kor távozik 624 TH, a közgyűlés 5987 / 10000 tulajdoni hányaddal határozatképes.

5. napirendi pont

Számvizsgáló bizottság újraválasztása. Páni Emese költözése miatt szükséges van egy új SZB tagra, aki aláírótagként funkcionál és többnyire házon belül tartózkodik. Kenyeres Anita a Nestal 7 Kft és a Klauzál Invest képviselőjében jelentkezik a pozícióra. Bemutatkozásában megemlíti, hogy 15 éve ingatlan üzemeltetéssel foglalkozik, tagja az RICS (Royal Institution for Chartered Surveyors) szakmai szervezet műszaki üzemeltetéssel (Facility Management) foglalkozó kollégiumának, szakmai önéletrajzát, kapcsolatait, tapasztalatát szívesen a társasház rendelkezésére bocsátja.

Az Önkormányzat képviselőjében érkezett Polgár Zsolt úgy véli, hogy mivel Kenyeres Anita nem tulajdonos az általa képviselt cégekben, ezért nem lehet Számvizsgáló Bizottsági tag. Más nem jelentkezett a posztra, a kérdést elnapoltuk június közepéig.

6. napirendi pont

A 2017. évi beszámolóval kapcsolatban kérdés, ellenvetés csak az Önkormányzat részéről merült fel, mert véleményük szerint a vízóra nélküliek közös költsége túl volt becsülve. Sajnos a jelenlevők együttes erőfeszítése sem volt elegendő, ahhoz, hogy meggyőzze Polgár urat, hogy a 2017-es terv a 2016-ban beérkezett vízszámlák alapján készült becslés, és nem azt tükrözi, hogy mennyi vízdíj befizetést prognosztizált a társasház a vízóra nélkülieknek a 2017-es évre. Ez a beszámoló második oldalán szereplő kalkulációk alapján egyértelműen látszik. Ennek fényében 2017-ben körülbelül 200.000 Ft-nyi vízdíjat fizettek meg a vízórával rendelkezők vízóránélküliek helyett, ez lényeges javulás 2016-os vízdíjakhoz képest. Polgár úr fenntartotta a tartózkodás adta lehetőséget.

A közös képviselő továbbá tételesen ismertette a 2017. évben végrehajtott közös költség jóváírásokat, illetve kiszabott rendkívüli előírásokat, melyek 2013-as és 2014-

es nem, vagy rosszul könyvelt befizetésekből adódtak, illetve, szabálytalan lifthasználat miatt kerültek kiszabásra.

- Shaha Danus: 20000 Ft liftben történő sitterszállítás 2017. június 1.;
 - Joseph Mahli: 30000 Ft liftben történő sitterszállítás 2017. június 1.;
- közös költség jóváírás
- Király Zsófia: 23500 Ft 2014.08.06.;
 - Isabelle Lousberg: 2014.08.11. 15200 Ft és 2016.08.18 15600 Ft;
 - Gergenyi Olga: 13300 Ft 2014.08.08
 - Wettstein András: 14519 Ft a 6c/2017 (03.10) KGY határozat alapján
 - Vércse Edit: 25650 Ft 2013. 08. 01

3./2018. (05.31.) sz. Határozat

A közgyűlés az ismertetett 2017. évi beszámolót 3222 tulajdoni hányad IGEN és az Önkormányzat 2765 TH TARTÓZKODIK szavazat mellett elfogadta, és a közös képviselők tárgyévi ügykezelői tevékenységét jóváhagyta.

7. napirendi pont:

Közös képviselő ismerteti a 2018. évre vonatkozó költségvetési tervezetet:

A karbantartási kiadások közül idén a statikai szakvélemény kapcsán ismertetett problémákon (tűzfal, körfolyosók) kívül jelentős tervezett kiadás a Műhímező alatti szivárgó szennyvízhálózat felújítása. Az itt megadott árak becsültek, mert még nem érkeztek be a konkrét árajánlatok.

Dóra László kérdésére, hogy miért vannak áthúzódó tételek (kapu, statikai szakvélemény) melyek 2017-ben és 2018-ban is a tervben részben szerepeltek, Bodó András, SZB tag, elmondja, hogy tapasztalatai szerint óriási munkaerőhiány van, így nagyon lassan, és drágán lehet munkát elvégeztetni. Kiemeli, hogy a háznak szüksége van rövidtávú stratégiára, és arra, hogy a lakók megértsék, az elmúlt években a működési költségek folyamatosan emelkedtek, miközben közös költség ugyanazon a színvonalon maradt és ház állapotával éveken keresztül nem törődtek. Sok javítani való van, egy olyan időszakban, amikor drága és nehezen kivitelezhető a javítás.

A bevételek kapcsán az Önkormányzatot képviselő Polgár Zsolt felhívja a figyelmet, hogy céltartalék kérdésében nem szavazhat, illetve hogy az előirányzott 1000 Ft/ albetét nem megvalósítható, hiszen a háznak nincs SZMSZ-e, így csak tulajdoni hányad alapján szedhető közös költség, albetét alapján nem. Szintén ebből kifolyólag nem lehet a háztartásban lakók száma szerint szedni a vízőra nélküliek közös költségét. Hosszas vita után határozat születik a vízőrás és nem vízőrás közös költség mértékéről, mely 2018. június 1-től:

185 Ft/nm/hó vízőrásoknak és
240 Ft/nm/hó nem vízőrásoknak.

Az Önkormányzatot képviselő Polgár Zsolt javasolja, hogy a társasház forduljon Dr. Lampert Istvánhoz a vízőra nélküli szálláshely szolgáltatók eltérő közös költség fizetése kapcsán. A társasház a 2018-as évben megfigyeli, hogy mekkora költség növekedéssel jár a rövidtávú üzemeltetés.

4./2018. (05.31.) sz. Határozat

A közgyűlés a 2018. évi költségvetési tervezetet egyhangúlag elfogadta. Az elfogadott 2018. évi költségvetés alapján a vízőrás albetétek esetén 185 Ft/nm/

hó, míg a vízóra nélküli albetétek esetén 240 Ft/nm/hó a közös költség mértéke 2018. június 1-től. A közgyűlés a rezsicsökkentésből képződő tartalékot az épület felújítási, karbantartási munkáira használja fel.

8. napirendi pont

Lakói kérések közül csak az Önkormányzati albetéttel kapcsolatban születik döntés. Bergström Mária és Salamon Gábor tájékoztatása alapján a Társasház tudomásul veszi, hogy az önkormányzati bérleményben egy nagytestű, veszélyes kutyát tartanak a lakók, mely többször megharapta a gazdáit, illetve a szomszédban lakó Salamon Gábort is fellökte. A bérlők szeretnék a sintérrel elvitetni a kutyát, melynek költsége állításuk szerint 17.000 Ft, de anyagi helyzetük ezt nem engedi meg. A társasház határozott, hogy állja a kutya elszállításának költségét. Emellett kéri az Önkormányzatot, hogy szigorúbban szabályozza a bérlőit, hogy ez a jövőben ne fordulhasson elő.

5./2018. (05.31.) sz. Határozat


A közgyűlés egyhangúlag megszavazta, hogy a társasház megfizeti a 3. sz. önkormányzati albetétben található kutya elszállításának költségét.

Az elnapolt napirendi kérdésekben és az új számvizsgáló bizottsági tag személyéről a következő június közepén tartandó közgyűlésen lehet határozatot hozni.

Levezető elnök megköszöni a részvételt és a közgyűlést 20 óra 36 perckor berekeszti.



Juhász Dóra Szvetlana
jkv. vezető, levezető elnök



Kenyeres Anita
jkv. hitelesítő



Bodó András
jkv. hitelesítő