

Készült: 2016. április 19-én, kedden, 18.00 órakor

Helyszín: József Attila Művelődési Ház

Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
 Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 4372 / 10000 arány
 Közös képviselő: Bertha Gabriella
 Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

A 2016.04.18-án, 18:00-ra összehívott első közgyűlés nem volt határozatképes, ezért a közgyűlés 2016.04.19-én, 18:00-kor megismétlésre került. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül határozatképes.

A közös képviselő megnyitja és köszönti a megismételt közgyűlés résztvevőit. Megállapítja, hogy a 18.00 órakor kezdődő közgyűlés tulajdoni hányadra való tekintet nélkül határozatképes. A megjelent, illetve meghatalmazással képviselt tulajdoni hányad: 4372 / 10000.

A közgyűlésről hangfelvétel készül.

NAPIRENDI PONTOK

1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tesz a tisztségviselő személyekre, és felkéri a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Levezető elnök:	Kozák Balázs
Jegyzőkönyv-vezető:	Bertha Gabriella
Hitelesítők:	dr. Wéber Györgyné Székely Imre

A közgyűlés a tisztségviselőket elfogadta.

2016.04.19. / 1. szavazás:

IGEN	4222 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓKODÁS	150 / 10000
------	--------------	-----	-----------	------------	-------------

2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő javaslatot tesz két, határozatot igénylő tulajdonosi kérés felvételére a meghirdetett napirendi pontok közé, a 10. napirendi pont: Egyéb, nem határozatképes témák megbeszélése előtt.

Módosítás:

- 10.a Engedély adása pince ablakok bővítésére, új ablak nyitására (Mosoly u. 44.)
- 10.b Engedély adása pince ajtó áthelyezésére (Mosoly u. 44.)
- 11. Engedély adása földszinti lakásoknál erkély kialakítására
- 12. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

A napirendi pontokat a közgyűlés a módosítással együtt elfogadta.

2016.04.19. / 2. szavazás:

IGEN	4222 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓKODÁS	150 / 10000
------	--------------	-----	-----------	------------	-------------

3. Beszámoló az átadás-átvétel pénzügyi eredményeiről, a beszámoló elfogadása

A közös képviselő ismerteti a tulajdonosokkal az átadás-átvétel tapasztalatait:

Az elmúlt egy hónap során megtörtént a társasház pénzügyi elszámolásának, közüzemi és egyéb szerződéseinek átadás-átvétele, a folyó ügyek áttekintése, és folyamatos átadása. A pénzügyi átvétel során a 2016. február 22-én megtartott közgyűlésen bemutatott beszámolóban szereplő tételeknél a következő eltéréseket rögzítettük:

- Felújítási számla lekötött betét záró egyenlege:

- beszámolóban: 720.402.- Ft
- tényleges: 720.397.- Ft
- magyarázat: a 2016.januári kamat (5 Ft) tévesen 2015-re lett rögzítve.
- Felújítási számla záró egyenlege:
 - beszámolóban: 896.143.- Ft
 - ténylegesen: 896.246.- Ft
 - magyarázat: részösszeg összeadási hiba.
- A beszámolóból hiányzik a pénztár és az LTP megtakarítási számla elszámolása, nyitó és záró egyenlege:
 - Pénztár nyitó/záró egyenleg: 0 Ft / 7.600.- Ft
 - LTP megtakarítási számla nyitó/záró egyenleg: 0 Ft / 6.280.- Ft.

Az új beszámoló és költségvetés formátuma, valamint elve eltér a beszámoló közgyűlésen bemutatottól és elfogadottól. Az új kimutatásban a bevételek és kiadások részletezése nem külön pénzügyi gyűjtőnként történik, hanem a különböző bevételeknél és költség-nemeknél az összes pénzügyi gyűjtő (pénztár, üzemeltetési számla, felújítási számla, LTP megtakarítási számla) adatait összevonva készül el a kimutatás, így jobban nyomon követhető az egyes bevételek-kiadások összértéke, évenkénti változása. A költségösszesítés ezen formája jobban felhívja a figyelmet az esetleges optimalizálás szükségességére. A beszámolóban és a költségvetési tervben emellett szerepel az egyes pénzügyi gyűjtők egyenleg-kimutatása a nyitó értékkel, a bevételek és a kiadások összértékével, valamint az ezekből az adatokból adódó záró egyenleggel. A beszámoló/költségvetés formátuma megtekinthető volt a közgyűlésen.

A közös képviselő az átadás-átvétel tapasztalatai alapján javaslatokat tesz költségmegtakarítási lehetőségekre (megismételt közgyűlés azonos napon tartása, terembérlési díj csökkentés – 4. napirendi pont, felújítási számla megszüntetése – 7. napirendi pont, kertkarbantartási költségek optimalizálása – 9. napirendi pont).

A közös képviselő beszámolóját az átadás-átvételtől a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2016.04.19. / 3. szavazás:

IGEN	4372 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	------------	-----------

4. SZMSZ módosítása: ha a közgyűlés nem határozatképes, engedély megadása a megismételt közgyűlés eredetivel azonos napon történő összehívására, azonos napirendi pontokkal, az eredeti közgyűlés időpontja után fél órával későbbi időpontban

A tulajdonosok kezdeményezésére a közös képviselő javaslatot tesz arra, hogy a meghirdetett közgyűlés határozatképtelensége esetén az ismételt közgyűlés azonos napirendi pontokkal ugyanazon a napon, az eredetileg meghirdetett közgyűlés időpontja után fél órával megismételhető legyen. Ehhez az SZMSZ módosítása szükséges.

A közgyűlés hozzájárult az SZMSZ módosításához, a megismételt közgyűlés eredetivel azonos napon történő megismétlésére.

2016.04.19. / 4. szavazás:

IGEN	4277 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓKODÁS	95 / 10000
------	--------------	-----	-----------	------------	------------

5. Számvizsgáló bizottság megválasztása: korábbi tagok megerősítése, esetlegesen új tag választása

A Számvizsgáló Bizottság eddigi egyik tagja, Szedlák Anita lemondott tisztségéről.

A közgyűlés Szedlák Anita lemondása miatt dr. Wéber Györgynét javasolta az SZB-be, és egyhangúlag meg is választotta. Az SZB másik két tagját, Krikkó Józsefnét és Kozák Balázst a közgyűlés megerősítette tisztségében.

2016.04.19. / 5. szavazás:

IGEN	4222 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓKODÁS	150 / 10000
------	--------------	-----	-----------	------------	-------------

6. Meghatalmazás adása a közös képviselőnek a banki szerződés módosítására, internetbank szolgáltatás megkötésére két aláíróval (a közös képviselő és az SZB egyik tagja)

A közös képviselő kéri a közgyűlést, hogy adja hozzájárulását a meglévő banki szerződés kiegészítésére internetbank szolgáltatással. Az interneten történő utalás feltétele: minden internetbankon rögzített átutalás két aláíróval lehetséges, a két közös képviselő jogosult az utalás rögzítésére, amit a Számvizsgáló Bizottság valamelyik tagja a saját belépő kódjával engedélyez, aláírásával jóváhagy.

Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor, az SZB képviselőiben: dr. Weber Györgyné, Kozák Balázs, Krikkó Józsefné.

A bankszámla szerződés internetbank szolgáltatással történő kiegészítését a közgyűlés jóváhagyta, és jogosultságot adott a közös képviselőnek internetbankon keresztüli utalások intézésére.

2016.04.19. / 6. szavazás:

IGEN	4094 / 10000	NEM	88 / 10000	TARTÓKODÁS	190 / 10000
------	--------------	-----	------------	------------	-------------

7. Az üzemeltetési és a felújítási számla összevonása költségmegtakarítási céllal, lekötés minden hónapban minimum a felújítási előírás összegéig

Jelenleg a Társasház a felújítási alapot az üzemeltetési számlától elkülönítetten, külön bankszámlán kezeli. Ebből fakadóan a banki költségek csaknem duplázódnak. A két számla összevonásával évi 50-100.000 Ft takarítható meg. A közös képviselő engedélyt kér a felújítási számla megszüntetésére, azzal a kikötéssel, hogy a felújítási alap a számlák összevonásától függetlenül továbbra is elkülönítésre kerül a következő módon: az üzemeltetési számlára befolyt tulajdonosi befizetésekkel a mindenkori felújítási előírásnak megfelelő összeg és a hasznosításból származó bevételek minden negyed évben lekötésre kerülnek. A lekötéskor figyelembe kell venni, hogy az üzemeltetési számlán maradjon elegendő összeg a Társasház zökkenőmentes, folyamatos üzemeltetéséhez.

A felújítási számla megszüntetését a közgyűlés elfogadta.

2016.04.19. / 7. szavazás:

IGEN	4277 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓKODÁS	95 / 10000
------	--------------	-----	-----------	------------	------------

8. Meghatalmazás adása a közös képviselőnek honlap-előfizetés kötésére

Az internetes honlap a mai világban a hírközlés egyik legelterjedtebb formája. A közös képviselő ismerteti a tulajdonosokkal a honlap lehetőségeit, pozitívumait: a Társasház közös dolgait érintő hírek közzétevése, közvetlen és naprakész hozzáférés a személyes információkhoz jelszóval védetten (pl. egyenleg-lekérdezés...stb.). A honlap üzemeltetés havi költsége kb. 5-10.000.- Ft.

A közgyűlés elvetette a honlap-előfizetést, viszont megállapodott abban, hogy létrehozna egy e-mail elérhetőség listát, amin keresztül a közös képviselő körlevélben tájékoztathatja az e-maillal rendelkezőket az aktuális hírekről, tudnivalókról. Ennek érdekében a közös képviselő kéri minden tulajdonost, hogy a megadott elérhetőségre (jaterith@gmail.com) küldjön egy bejelentkező e-mailt az adataival (név, cím, e-mail cím, telefonszám), és a hozzájárulásával, hogy a körlevélben láthatóan szerepelhet a címe annak érdekében, hogy a tulajdonostársak egymás e-mail elérhetőségét is megismerjék.

A honlap előfizetést a közgyűlés elvetette.

2016.04.19. / 8. szavazás:

IGEN	1274 / 10000	NEM	2643 / 10000	TARTÓKODÁS	455 / 10000
------	--------------	-----	--------------	------------	-------------

9. A kertgondozási költségek ismertetése, beruházási lehetőségek hosszú-távú költségmegtakarítással, a költségek fedezésének lehetőségei:

- tulajdonosi munkavégzés közös költség jóváírás fejében
- a Vőlegény utca 2. Lakásszövetkezet bevonása a költségek fedezésébe tulajdoni hányad átadással
- a Vőlegény utca 2. Lakásszövetkezet bevonása a költségek fedezésébe tulajdoni hányad átadás nélkül

A költségvetés egyik legnagyobb tétele a kert fenntartási költsége, éves szinten 1,8-2,5 millió Ft. Jelenleg az egyik tulajdonos, Baják Erika kertészmérnök tartja rendben a kertet, de jelezte, hogy a jövőben nem tudja vállalni a feladatot, ezért megoldást kellett találni a munkák elvégzésére. Két lehetőség merült fel a fenntartásra:

- egy ember (lehetőség szerint egy nyugdíjas) végzi a feladatot a Társasház alkalmazottjaként napi 4-6 órában,

- kertészeti vállalkozó cég végzi a kert karbantartását szerződésbe foglalt feltételek szerint.

A feladat komplexitása és nagysága miatt sajnos az első variációra nem sikerült senkit találni.

A második formára két ajánlat érkezett: Kormos Csaba egyéni vállalkozótól, aki csak részleges ajánlatot tett, ezért az ő ajánlatát elvetette a közgyűlés. A másik ajánlat a Sisakvirág Kft-től érkezett. Az ő ajánlatuk teljeskörűen lefedte a kert karbantartási feladatait. Az ajánlatok tartalmát a közös képviselő részletesen ismertette a tulajdonosokkal. Baják Erika szakmai véleménye szerint a Sisakvirág Kft. ajánlata mind szakmailag, mind anyagilag megfelelő. Az ajánlat összege: 1.492.834.- Ft. A közös képviselő felhívta a tulajdonosok figyelmét arra, hogy az öntözés mennyisége változhat az időjárástól függően (akár +350.000.- Ft-tal is), ezért akár 15-20%-os eltérés is előfordulhat az ajánlatban szereplő összeg és a végleges költségek között. A költségek csökkentésére felmerült lehetőségként a tulajdonosi munkavégzés a nem szakmunkát igénylő feladatok esetében (öntözés, lombgyűjtés), közös költség jóváírás fejében. Ennek a kivitelezésének utána kell nézni adózási szempontból.

A kert költségeinek tervezésekor a személyi jellegű kifizetésre a beszámoló közgyűlésen a Társasház 1.600.000.- Ft-ot szavazott meg. A személyi jellegű kiadásokon kívül a kertenél számolni kell még anyagköltséggel és az öntözéshez szükséges víz díjával is. Ezeket mind figyelembe véve, a kert jelenlegi színvonalának fenntartásához szükséges összes költség elérheti akár a 3.000.000.- Ft-ot is. Ha fejleszteni szeretnénk, akkor pedig még további költségekkel kell számolni.

A kert Vőlegény és Mosoly utcai oldalát a Vőlegény u.2. Lakásszövetkezet épülete határolja, ahonnan minden lépcsőházból van kijárat a Társasház kertje felé. A két ház kocsibejárata is közös a kertbe. A Lakásszövetkezethez a kert felőli oldalon csupán egy szorgalmi út tartozik. A kert ugyan kizárólagosan a Társasház tulajdona, de mindkét ház lakói használják. Az elmúlt években a Lakásszövetkezet egy-egy konkrét projekt kivételével nem fizetett semmilyen hozzájárulást a kert fenntartásához. A Társasház a közös használat miatt szeretné bevonni a Lakásszövetkezetet a kert fenntartási költségeibe. A két ház albetéteinek számát figyelembe véve (JATH 109 albetét, Vőlegény u.2. LSZ. kb. 50 albetét), a fenntartási költségek 30 %-át szeretné kérni a LSZ-től, mint hozzájárulást.

A közgyűlés megszavazta a tulajdonosi részvételt a nem szakmunkát igénylő feladatok elvégzésénél, közös költség jóváírás fejében, amennyiben adóügyi szempontból szabályosan kivitelezhető a dolog. A jóváírás mértéke: a vállalkozónak fizetendő összeg 30%-a.

2016.04.19. / 9.a szavazás:

IGEN	3476 / 10000	NEM	801 / 10000	TARTÓKODÁS	95 / 10000
------	--------------	-----	-------------	------------	------------

A tulajdoni hányad átadása hozzájárulás fejében nem kivitelezhető, a közgyűlés leszavazta.

2016.04.19. / 9.b szavazás:

IGEN	90 / 10000	NEM	4187 / 10000	TARTÓKODÁS	95 / 10000
------	------------	-----	--------------	------------	------------

A közgyűlés felhatalmazta a közös képviselőt, hogy tárgyaljon a Vőlegény u.2. LSZ-tel a hozzájárulás fizetéséről. Amennyiben a LSZ elfogadja a fenntartási ktsg. 30%-át, mint hozzájárulást, a közös képviselő saját hatáskörben aláírhatja a megállapodást a LSZ-tel.

2016.04.19. / 9.c szavazás:

IGEN	3428 / 10000	NEM	762 / 10000	TARTÓKODÁS	182 / 10000
------	--------------	-----	-------------	------------	-------------

10. Új napirendi pont felvétele: Mosoly u. 44. 4.lh. pincehelyiség két ablakának méretének növelése, két új ablak beépítése, új ajtó nyitása Porat Ilona Sára új tulajdonos kérésére

A pincehelyiség új tulajdonosa szeretné növelni a pincehelyiség használhatóságát, ehhez kéri a közgyűlés jóváhagyását. A meglévő két ablak méretét növelnék (járdszint alatti parapetekkel, ráccsal lezárt angolaknával), beépítenének két új ablakot, és a bejárati ajtót áthelyeztetné az előtérbe nyílóra. A terveket statikus és az építésügyi hatóság jóváhagyásával Hetessy Miklós építészmérnök készítette, a tervrajzokat a közgyűlésnek bemutatta.

A közgyűlés a szavazást kétfelé bontotta, külön szavazott az ablakok változtatásáról és új beépítéséről, illetve az ajtó áthelyezéséről. A közgyűlés mindkét kérést elutasította.

2016.04.19. / 10.a szavazás:

Ablak méretének növelése, két új ablak beépítése:

IGEN	1117 / 10000	NEM	3161 / 10000	TARTÓKODÁS	94 / 10000
------	--------------	-----	--------------	------------	------------

2016.04.19. / 10.b szavazás:

Ajtó áthelyezése előtérbe nyílóra:

IGEN	1117 / 10000	NEM	3255 / 10000	TARTÓKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	--------------	------------	-----------

11. Új napirendi pont: földszinti lakásokhoz udvarra néző erkély építése a tulajdonosok saját költségén

A földszinti tulajdonosok egy része kéri a közgyűlést, hogy engedélyezze a kertre néző oldalon erkély építését a földszinti lakásokhoz a többi erkéllyel azonos kivitelben, a tulajdonos saját költségén.

A közgyűlés a következő feltétellel bocsátja szavazásra a kérést: csak abban az esetben építhető erkély, ha egy fronton minden lakáshoz megépül az erkély, hogy a ház homlokzati képe egységes maradjon.

A kérést a közgyűlés leszavazta.

2016.04.19. / 11. szavazás:

IGEN	1022 / 10000	NEM	3350 / 10000	TARTÓKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	--------------	------------	-----------

12. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Nem volt egyéb kérdés.

A levezető elnök a közgyűlést 19:55 órakor berekeszti.

.....
Levezető elnök: Kozák Balázs

.....
Jegyzőkönyv vezető/Közös képviselő:
Bertha Gabriella

.....
Hitelesítő: Székely Imre

.....
Hitelesítő: dr. Wéber Györgyné

Melléklet: Meghívó
 Jelenléti ív
 Meghatalmazások
 Közgyűlési Határozathozatal