

**Készült:** 2019. május 29-én, szerdán, 18.00 órakor

**Helyszín:** 1131 Budapest, Vőlegény u. 2. 3.lh. légópince

**Jelen vannak:** a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint

Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 5934 / 10000 arány

Közös képviselő: Bertha Gabriella  
Nagy Gábor

Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2019.05.29-én, 18:00-ra összehívott közgyűlés 5934/10000 tulajdoni hányaddal határozatképes. A közös képviselő megnyitja a közgyűlést és köszönti a megjelenteket.

#### NAPIRENDI PONTOK

##### 1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, és felkérte a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Levezető elnök: Bertha Gabriella  
Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor  
Hitelesítők: dr. Wéber Györgyné  
Székely Imre

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

**2019.05.29. / 1.1. szavazás:** levezető elnök – Bertha Gabriella

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5934 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

**2019.05.29. / 1.2. szavazás:** jegyzőkönyv vezető – Nagy Gábor

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5934 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

**2019.05.29. / 1.3. szavazás:** hitelesítő – dr. Wéber Györgyné

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5934 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

**2019.05.29. / 1.4. szavazás:** hitelesítő – Székely Imre

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5934 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

##### 2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő megkéri a közgyűlést a napirendi pontok elfogadására.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

**2019.05.29. / 2. szavazás:**

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5934 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

##### 3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2018. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a tulajdonosokkal a 2018. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (488.433.- Ft), és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

A közgyűlés 192/10000 th tartózkodással elfogadta, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítást a társasház felújítási célú megtakarításnak tekintse.

**2019.05.29. / 3. szavazás:**

|      |              |     |           |            |             |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-------------|
| IGEN | 5742 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 192 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-------------|

#### 4. A 2018. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a beszámoló minden tulajdonos részére kiosztásra került.

A közös költség befizetések tekintetében Bertha Gabriella elmondta, hogy sajnos a fizetési morál változatlan a tavalyihoz képest. Sokan továbbra is egyösszegben, utólag fizetik a közös költséget, így minden kimutatáskor úgy tűnik, mintha jelentős kintlévőség lenne. Az albetétek számára tekintettel elegendő minden albetétnél egyhavi tartozás ahhoz, hogy milliós nagyságrendű „hátralékról” beszéljünk.

A tavalyi beszámolóban már ismertetett egy tulajdonos nagy összegű tartozása két albetét közös költség hátralékából adódott. A még az előző közös képviselő által indított végrehajtási eljárás, ami a 2013.11.01-2015.06.30-ig terjedő időszakra vonatkozott, 2018.06.29-én került kifizetésre és lezárásra. Az ezutáni időszakban keletkezett újabb közös költség hátralékot az egyik albetét esetében - a 2018-ban lezajlott egyeztetéseknek és megállapodásnak megfelelően -, a tulajdonos rendezte. A másik albetét közös költség hátralék fizetése folyamatban van, elszámolási egyeztetések zajlanak az SZB bevonásával.

Ezen tulajdonos közös költség hátralékán kívüli tartozások oka részben a tavaly ismertetett, utólagos egyösszegű befizetések, részben pedig, hogy a tavalyi közös költség emelést sok tulajdonos nem érvényesítette a közös költség fizetésekor. 6 hónapot meghaladó közös költség tartozása hat tulajdonosnak van, ebből négy tulajdonos utólag egyösszegben szokta fizetni a közös költséget, így ezek a tartozások azóta rendezésre kerültek. A fennmaradó két tulajdonossal megtörténtek az egyeztetések. A tartozás rendezése folyamatban van, részletfizetéses megállapodással.

A tavalyi közös költség emelés meghozta a várt eredményt. 2018-ban a terven felüli mértékben sikerült elkülöníteni a megtakarítási számlára a felújítási alap előírásának megfelelő összeget, vagyis a Társasház megtakarítása a tervek szerinti megfelelő növekedésnek indult.

Felújítási alap előírás:  $5645 \text{ m}^2 \times 40 \text{.- Ft/m}^2/\text{hó} \times 12 \text{ hó} = 2.709.600 \text{.- Ft/év}$ . Ebből befizetés LTP számlára:  $60.000 \text{.- Ft/hó} \times 12 \text{ hó} = 720.000 \text{.- Ft/év}$ , vagyis az éves lekötés előírányzat a Megtakarítási számlára:  $1.898.600 \text{.- Ft/év}$  ( $497.400 \text{.- Ft/név}$ ).

Telenor bérleti díja 2018-ban:  $2.439.600 \text{.- Ft/év} - 15\% \text{ levont adó} = 2.073.660 \text{.- Ft/év}$ .

Vagyis az éves felújítási alap előírás növekedés összesen a Megtakarítási számlán 2018-ban:  $3.972.260 \text{.- Ft/év}$ , az LTP számlán pedig:  $720.000 \text{.- Ft/év}$ , azaz összesen:  $4.692.260 \text{.- Ft/év}$  volt. Ezzel szemben a tény:  $4.890.005 \text{.- Ft/év}$  lett, ami meghaladta a tervet.

A Telenor bérleti díjánál a terv tévesen lett megadva, mert a bruttó összeg helyett a nettó összeg került feltüntetésre. A tény adatoknál helyesen a bevételeknél a bruttó összeg szerepel, és a kiadás oldalon tüntettük fel a hasznosításból származó bevétel után fizetendő adót, amit az adózási szabályoknak megfelelően a Telenor fizet be a Társasház helyett, és a Társasháznak a nettó összeget utalja.

2018-ban egy káresemény bejelentése történt (üvegtörés), amit a Biztosító teljes összegben rendezett ( $38.448 \text{.- Ft}$ ).

A napirendi pontnál Blazsek László elmondta, hogy jogtalannak tartja a tulajdonosi parkolási díj tavalyi emelését, de ennek megtámadására a tavalyi közgyűlés jegyzőkönyv késedelmes kiosztása miatt nem volt lehetősége, és Bertha Gabriella a fogadóórán zajlott egyeztetésükkor megígérte, hogy visszavonja az emelést. Bertha Gabriella elmondta, hogy nem erre tett ígéretet, és kérte, hogy a témát a külön ebben a témában meghirdetett napirendi pont keretében beszéljék meg, mert a beszámoló a tényadatok elszámolásáról szól, azt pedig nem befolyásolja az ebben a témában hozott és hozandó döntés.

A kiadások a legtöbb költségnemnél a tervezettnél megfelelően vagy az alatt alakultak.

Ez alól az egyik kivétel az áramdíj, ami a terv szerint  $300.000 \text{.- Ft}$  volt, viszont a tényadatok ennél magasabbak lettek:  $382.824 \text{.- Ft}$ . Ennek oka, hogy a Násznagy u. 26/c pince/93. albetétben 2016-ban leszerelték a villanyórát, és azóta illegális áramvételezés történik a Társasház közös, lépcsőházi áramáról. Az ügyben 2017-ben feljelentést tettünk. A feljelentést 2018-ban megismételtük, mivel az illegális áramvételezés többszöri megszüntetése ellenére is tovább emelkedett a villanyszámlánk. A

rendőrség a bérlő ellen indított eljárást. A nyomozást a rendőrség 2018. áprilisban eredmény nélkül lezárta, mivel nem volt egyértelműen bizonyítható az elkövető személye. A tulajdonosnak jeleztük a problémát. Az egyeztetés után a tulajdonos elindította a bérleti szerződés megszüntetését és a bérlő kilakoltatását.

A közgyűlésen Czingula Katalin elmondta a rendőrségi feljelentés lezárása kapcsán, hogy a rendőrségi eljárás sokkal szigorúbb, mint egy polgári peres eljárás, és a rendőrségi eljárás lezárása ellenére lehetséges polgári peres eljárás kezdeményezése a tulajdonos ellen a tartozás behajtására.

A közgyűlés egyhangúlag megbízta a közös képviselőket, hogy tegyék meg a lehetséges lépéseket a tartozás behajtására.

A víz- és csatornadíj a tervezett 800.000.- Ft-hoz képest kedvezőbben alakult. A kettő együttes összege: 540.833.- Ft lett. A terv adatoknál előző év tapasztalati adata alapján kalkuláltunk. 2018-ban viszont a közös költség tartozás rendezése keretében kifizetésre került a Násznagy 26/c pincelakás vízfogyasztása is visszamenőlegesen, ez okozza a terv és tény adatok ilyen mértékű eltérését.

A szemétszállítás díja a tervnek megfelelően alakult.

A kéményseprői díj hibásan lett tervezve a kiadott 2018. évi költségvetési tervben, mivel magánszemélyeknek már ingyenes a társasházakban a kéményellenőrzés. Felhívjuk a Tulajdonosok figyelmét, hogy az ingyenes ellenőrzés a társasházban csak a magánszemélyekre érvényes, amennyiben a lakásban bejelentett cég működik (székhely, telephely), a cégnek kéményseprői díjat kell fizetnie!

Az egyéb üzemeltetési költségek a tervnek megfelelően alakultak, az Egyéb kiadásoknál a parkolóhely váltásból adódó letét és távirányító befizetések szerepelnek.

A hasznosítás után fizetett, a tervben nem szereplő jövedelemadó eltérés a Telenor bérleti díj bevételénél már részletezett hibás tervadatok miatt van.

2018-ban a kertben lévő locsolási vízórák kötelező cseréjét a Vízművek első körben nem tudta elvégezni, mert a vízvezeték olyan rossz állapotban volt, hogy a vízóra nem volt cserélhető. Ennek javítása megtörtént. Ezen kívül többszöri WOMA-s duguláselhárítás történt a takarítóraktárban történt dugulás és az ereszcatornák javítása miatt.

Villanszerelési munkák keretében a Násznagy u. 26/c pincevilágításának javítása, illetve a Mosoly u. 44. és a Násznagy u. 26/c alagsori világításának időkapcsolóssá tétele történt meg.

Az Egyéb kiadásoknál a parkolási letét és távirányító visszafizetések szerepelnek.

A beszámoló részletes ismertetése után a tulajdonosok a 2018. évi beszámolót elfogadták.

#### **2019.05.29. / 4. szavazás:**

IGEN 5751 / 10000

NEM 88 / 10000

TARTÓKODÁS 95 / 10000

#### **5. A padlástér értékesítésének megvitatása (tulajdonosi kérésre)**

Az 5.napirendi pont két tulajdonos kérésére lett felvéve a közgyűlés napirendi pontjai közé. Olyan javaslatot tartalmaz, ami jelentős bevételhez juttathatja a Társasházat.

Bertha Gabriella felkérte a két kezdeményező tulajdonost, hogy tájékoztassák a közgyűlést a kérésükről, javaslataikról.

Várkonyi Péter elmondta, hogy a családja és ő is nagyon régóta itt él. Az elmúlt időszakban bővült a családjuk, és a jövőben további családbővítésben gondolkodnak. Szeretnének továbbra is a házban élni, de így már szűkös a hely nekik. A lakásuk egy része már most is a tetőtérben van kialakítva, ezt a részt szeretnék tovább bővíteni.

Müller Tibor ebben az évben vásárolt lakást a Társasházban, amiben a saját vállalkozásuk irodáját fogják működtetni. Nagyon megtetszett a családjának is a környék, ezért szeretnének a tetőtérben lakást kialakítani maguknak. Mivel ingatlanfejlesztéssel foglalkozik, akár a padlástér teljes hasznosítására is lennének javaslatai, ami jelentős bevételhez juttatná a házat.

Az előzetes, tájékoztató jellegű szakvélemények alapján a tetőtér beépíthető.

A Társasházban régebben már volt kezdeményezés a padlástér eladására, de akkor a tulajdonosok elvetették a javaslatot.

A közgyűlésen a két tulajdonos témafelvetése kapcsán más tulajdonosokban is felmerült, hogy ő is megvásárolná a tetőtér egy részét.

Mivel a közös osztatlan tulajdon eladásához a teljes tulajdoni hányad 2/3-os többsége szükséges, a jelenlegi közgyűlés nem jogosult a témában határozatot hozni. Tájékoztató jellegű szavazást tartott a közgyűlés arról, hogy mi a megjelent tulajdonosok véleménye az eladásról. A megjelent tulajdonosok többsége ellenzi az eladást.

A két kezdeményező tulajdonos ennek ellenére jelezte, hogy megkérdez minden tulajdonost, és felméri, hogy mennyi esélye van az eladásnak. Ha a felmérés eredménye alapján érdemes szavazásra bocsátani a kérdést, akkor készítenek hivatalos statikai vizsgálatot, és tesznek ajánlatot a területre.

A napirendi pont lezárása előtt Jura Csaba távozott a közgyűlésről, de a szavazati jogát átruházta dr. Farkas Dalmára, így a th változatlan maradt.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

**2019.05.29. / 5. napirendi pont:**

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓKODÁS 0 / 10000

**6. A 2017.évi beszámoló közgyűlésen elfogadott tulajdonosi parkolási díj újratárgyalása, ismételt szavazásra bocsátása (tulajdonosi kérésre)**

A parkolási díj tavalý megszavazott összegének megvitatását tulajdonosi kérésre az idei beszámoló közgyűlésen külön napirendi pontként újra szavazásra bocsátjuk.

A 2017. évi beszámoló közgyűlés megszavazta a tulajdonosi parkolási díj 1.500.- Ft/hó-ról 3.000.- Ft/hó összegre történő emelését. Blazsek László tulajdonos elmondta, hogy több tulajdonossal egyeztetve jogtalannak tartják a tulajdonosi parkolási díj tavalý emelését, mivel az nem lett külön napirendi pontban meghirdetve, de ennek megtámadására a tavalý közgyűlése jegyzőkönyv késedelmes kiosztása miatt nem volt lehetőségük. Erről a tavalý év folyamán, a fogadóórán történt egyeztetés Bertha Gabriella és Blazsek László között. Blazsek László elmondása szerint Bertha Gabriella a fogadóórán zajlott egyeztetésükkor megígérte, hogy visszavonja az emelést. Bertha Gabriella elmondta, hogy nem erre tett ígéretet, hanem arra, hogy a következő közgyűlésen külön napirendi pontban újra szavazásra bocsátják a parkolási díj kérdését, így a tulajdonosoknak lesz lehetőségük akár visszamenőlegesen is módosítani a tavalý hozott döntést. Bertha Gabriella elmondta, hogy a parkolási díj összegéről a közgyűlés dönt és nem csak a parkolóhellyel rendelkező tulajdonosok, hiszen ez egy bevételi forrása a Társasháznak. A parkolási díj a költségvetési terv bevételeinek egyik tétele, ezért nem szükséges külön tételként felvenni a közgyűlés napirendi pontjai közé. A költségvetési terv terv-adatokat tartalmaz, amit a közgyűlés a költségvetési terv megvitatásakor módosíthat. A költségvetési terv megvitatása után nem kötelező a közgyűlésnek minden tervezett bevételt és kiadást elfogadnia, illetve a közgyűlés kiegészítheti a terv-adatokat új bevételi és kiadási lehetőségekkel a szavazás előtt.

Más tulajdonos részéről nem érkezett megkeresés a közös képviselet felé ebben a témában, és a tulajdonosok zöme az emelt parkolódíjat fizeti a tavalý közgyűlés óta.

A közgyűlésnek háromféle lehetőségből választhat:

- nem emeli a tulajdonosi parkolási díjat
- mostantól emeli a parkolási díjat
- visszamenőlegesen elfogadja a tavalý határozatot az emelésről.

Bertha Gabriella felkérte a közgyűlést a tavalý elfogadott emelés újbóli jóváhagyására, és a tulajdonosi parkolási díj idei évben ugyanezen összegen történő folytatására kérjük!

A napirendi pont lezárása előtt Sztankó Attila távozott a közgyűlésről, de a szavazati jogát és a meghatalmazását a Háttér Eg Kft-től átruházta Galambos Ádámra, így a th változatlan maradt.

A közgyűlés visszamenőlegesen jóváhagyta a tavaly elfogadott emelést, és a tulajdonosi parkolási díj idei évben ugyanezen összegben történő folytatását!

**2019.05.29. / 6. szavazás:**

|      |              |     |             |            |             |
|------|--------------|-----|-------------|------------|-------------|
| IGEN | 5324 / 10000 | NEM | 427 / 10000 | TARTÓKODÁS | 183 / 10000 |
|------|--------------|-----|-------------|------------|-------------|

7. A külső kukatárolók kialakításának ismételt szavazásra bocsátása konkrét kialakítási helyekkel (tulajdonosi kérésre)

Több tulajdonos kezdeményezésére újra napirendi pontba lett véve a külső kukatárolók kialakításának kérdése, mivel a tavalyi közgyűlés úgy határozott a kukát lépcsőházi eltávolításáról, hogy nem lett meghatározva a külső kukatárolók konkrét helye.

Mind higiéniai, mind tűzvédelmi szempontok miatt lenne szükséges a kukák eltávolítása a lépcsőházi bejáratból, és megfelelő külső hely(ek) kijelölése és kiépítése.

A kérdésben nagyon megosztott a lakóközösség. Az idősebb lakóknak sok esetben gondot okoz a szemetet messzebb elvinni, főleg télen. Lépcsőházanként változó a kukák leterheltsége és állapota. Vannak lépcsőházak, ahol nem telik meg a kuka és nincs bűdös, vannak viszont lépcsőházak, ahol mindig tele van minden kuka, és rendkívül bűdös tőle a lépcsőház.

Amennyiben a kukák kihelyezésre kerülnek, akkor a lépcsőházak bejáratát kiváltó két kinti gyűjtő kukatároló elhelyezésére a Mosoly utca és a Nácsnagyt utca sarkán, a Mosoly utcai oldalon, illetve a Vőlegény utcai fronton a Társasház és a Lakószövetkezet közötti szakaszon van lehetőség. Három ajánlatot kértünk a két kukatároló kialakítására. Ebből a legkedvezőbb a két tároló kiépítésére 670.000.- Ft/2 db volt.

A napirendi pont lezárása előtt Hajnóczy Csaba, Darvas Istvánné és Hricsovinyi Jánosné távozott a közgyűlésről, így a tulajdoni hányad 5934/10000-ről 5566/10000 tulajdoni hányadra változott.

A közgyűlés a 2224/10000 th igen szavazattal szemben 3247/10000 th nem szavazattal elvetette a kukatárolók kiépítését.

**2019.05.29. / 7. szavazás:**

|      |              |     |              |            |            |
|------|--------------|-----|--------------|------------|------------|
| IGEN | 2224 / 10000 | NEM | 3247 / 10000 | TARTÓKODÁS | 95 / 10000 |
|------|--------------|-----|--------------|------------|------------|

8. A Vőlegény utcai Lakószövetkezetnek biztosított parkolóhelyek bérleti formájának megváltoztatása. Egyénienkénti megállapodás helyett szerződéskötés a LSZ-tel, havi vagy negyedévenkénti fizetési ütemezéssel. A parkolási díj változatlanul hagyása vagy emelése a bérleti díj után fizetendő adó (15%) mértékével.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a jelenlegi gyakorlat szerint a Lakószövetkezet részére biztosított parkolóhelyek esetében a LSZ választja ki, hogy ki jogosult a parkolóhely használatára. Semmi sem szabályozza a felmondást, a használóváltást, így végelszámoláskor az esetleges hátralékbehajtás kimenetele is kétséges (ahogy erre sajnos volt is példa), illetve a felelősségvállalás is tisztázatlan. Ezért Bertha Gabriella javasolta, hogy a Társasház a Lakószövetkezettel kössön használatbavételi szerződést a jelenlegi nyolc parkolóhely használatára, negyedévenkénti egyösszegű előrefizetéssel, így a parkolóhely használatára jogosult lakószövetkezeti tulajdonos a jövőben a LSZ felé fizeti a bérleti díjat. A közgyűlés egyhangúlag hozzájárult a javaslatához.

**2019.05.29. / 8. szavazás:**

|      |              |     |           |            |           |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|
| IGEN | 5566 / 10000 | NEM | 0 / 10000 | TARTÓKODÁS | 0 / 10000 |
|------|--------------|-----|-----------|------------|-----------|

9. Mosoly u. 44. pince – Porat Apartman elleni rendőrségi feljelentés megvitatása (tulajdonosi kérésre)

A 9. napirendi pont eredetileg a 2019. évi költségvetési terv megvitatása lett volna, de a napirendi pont megtárgyalása előtt Galambos Ádám azzal a kéréssel fordult a közgyűlés felé, hogy cseréljék fel a 9. és

a 10. napirendi pont megvitatását, mivel a 10. napirendi pont megvitatásában ő érintett, viszont nem tud tovább maradni a közgyűlésen. A közgyűlés elfogadta a kérést, és előre vette a 10. napirendi pontban meghirdetett téma megvitatását, vagyis a Mosoly 44. lépcsőházban, a Porat Ilona Sára tulajdonos két lakásában működő airbnb tevékenység okozta problémák megbeszélését. A tulajdonos sajnos nem jelent meg a közgyűlésen.

A Mosoly u. 44. lépcsőház tulajdonosai évek óta panaszkodnak az alagsori szinten működtetett, két légópincében kialakított apartmanlakásban zajló tevékenység miatt. A tulajdonos airbnb tevékenységet folytat a két lakásban. A megszálló vendégek nagyon sok esetben zavarják a lakók nyugalmát. Zajosak, késő éjszaka közlekednek, rendszeresen becsöngetnek a lakásokba, a bejáratnál és a kertben dohányoznak, a csikket elszórják, nem kapcsolják le a villanyt...stb. Az utóbbi időben úgy tűnik, mintha munkásszállóként funkcionálna.

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy az ingatlanok tulajdonosa Porat Ilona Sára, aki egy e-mail levélben történt tájékoztatás szerint átruházta a működtetési jogokat a Porat Holding Kft-re. A tulajdonossal se személyesen, se szóban nem sikerült azóta sajnos erről egyeztetni, kizárólag a működtető cég képviselőjével történtek írásos és szóbeli egyeztetések.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a tulajdonos korábbi tájékoztatása alapján, az ingatlankiadás úgy van meghirdetve, hogy a bérleti díj mellett kauciót számolnak fel a hasonló jellegű problémák rendezésére. A kaució akkor érvényesíthető, ha a probléma aktuálisan jelentésre kerül a tulajdonosnak, így Bertha Gabriella kérte, hogy ezt minden esetben tegyék meg az érintett lakók. Bár a pénzbírság természetesen nem szünteti meg a meglévő problémákat, de talán visszatartó erejű lesz a jövőbeni bérlők számára.

A tevékenység nem engedélyköteles, csak bejelentésköteles. Ügyvédi tájékoztatás szerint a Társasház sajnos nem tilthatja meg a tevékenység végzését a Társasházban, de hozhat határozatot arra vonatkozóan, hogy azon tulajdonostársak, akik lakásukat rövid távon bérletbe adják (pl. Airbnb), azok külön közgyűlési határozat szerint megállapított emelt összegű hozzájárulást kötelesek fizetni a felújítási alapba. Az érintett lépcsőházban a tevékenység miatt gyakrabban szükséges a takarítás, a személyszállítás gyakrabba tételéről is intézkedni szükséges, illetve a villanyfogyasztás is magasabb, ezért a tulajdonosok a közös költség 50%-os emelését javasolták az érintett két ingatlan esetében, amit a közgyűlés egyhangúlag elfogadott.

A napirendi pont megvitatása előtt Várkonyi Péter távozott a közgyűlésről, így a tulajdoni hányad 5566/10000-ről 5472/10000 th-ra változott.

**2019.05.29. / 9. szavazás:**

IGEN 5472 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓKODÁS 0 / 10000

**10. 2019. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása**

Bertha Gabriella elmondta, hogy 2019-re nem terveztek emelést, változatlan közös költség és felújítási alap összeggel készítették el a költségvetési tervet.

A Telenor emelt bérleti díja 2019-ben: 1.307.778.- Ft/év – 15% levont adó = 1.111.611.- Ft/év.

A bevétel oldalon az idei évre a fentiekén kívül még az LTP megtakarítás után kapott állami támogatással és annak kamatával tervezünk.

2018-ban a Lakószövetkezet hozzájárult, hogy 300.000.- Ft-tal támogatja a kert fenntartását, ezért a 2018-ban elvégzett faifjítás díjából 300.000.- Ft erejéig a vállalkozó nem a Társasházzal, hanem közvetlenül a Lakószövetkezettel számolt el. 2019-re újból kérjük a LSZ támogatását, ezért ebben az évben is tervezünk 300.000.- Ft összegű bevételt, amit a kert fenntartására fogunk fordítani (lsd. Egyéb kertgondozási költségek tételnél). A közgyűlési jegyzőkönyv elkészültéig a Lakószövetkezet tájékoztatott bennünket arról, hogy az idei évre is megszavazták a 300.000.- Ft kerthozzájárulást a Társasháznak.

A kiadások közül a közüzemi díjak esetében az előző évek tapasztalati adataival tervezünk.

Kérjük a közgyűléstől a közös képviseleti díj 5 %-os emelésének jóváhagyását 2019. júniustól.

Javasoljuk a takarítási díj emelését 10.000.- Ft/hó összeggel 2019. júniustól.

A Társasház biztosítási díja 2019-re: 1.172.034.- Ft/év.

Az ügyvédi, szakértői díjnál az SZMSZ módosításának összegével, könyvvizsgálati díjjal, hőenergetikai vizsgálati díjjal és szükség szerint a közös költség kintlévőség behajtására tett intézkedések előfinanszírozási díjával kalkuláltunk.

A tavalyi hibás tervvel ellentétben az idei évben szerepeltetjük a kiadások között a Telenor bérleti díj adóvonzatát. 2019-ben a Telenor bérleti díj bruttó összege: 1.307.778.- Ft/év, aminek adóvonzata: 196.166.- Ft.

2019-re Baják Erikaék ajánlásával kaptunk ajánlatot egy másik társaságtól a kertgondozásra. Az ajánlati ár kb. 2.600.000.- Ft volt, de az egyeztetéskor a vállalkozó az idei évre visszalépett a munka elvégzésétől, mert nem maradt szabad kapacitása. A korábbi kertészek, vagyis a Sisakvirág Kft. idei ajánlata: 1.413.000.- Ft.

Székely Imre elmondta, hogy a korábbi közös képviselet idején a közgyűlés korábban, rendszerint márciusban megtartásra került. Ha ez most is így lett volna, akkor az ajánlattevő kertészek még tudták volna vállalni a munkát, mivel a Sisakvirág Kft. munkája megítélésük szerint nem megfelelő. Székely Imre kéri, hogy a jövőben a közös képviselet tartsa meg márciusban a beszámoló közgyűlést.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a Társasház anyaga részükről március elején lezárásra került, de az anyag könyvvizsgálaton volt, ami elhúzódott, mivel az új társasházi előírások miatt a könyvvizsgálók sokkal leterheltebbek lettek ebben az időszakban, így a közgyűlés ideje ezért tolódott ki ennyire. A jövőben, ha a közgyűlés elfogadja a beszámolójukat ellenőrzés nélkül, részükről nincsen akadálya közgyűlés megtartásának. A Sisakvirág Kft. 2018-ban valóban kevesebb munkát végzett a kertben, mint a korábbi évben, de számlázni csak az elvégzett munka mennyiségének megfelelően számláztak.

Több tulajdonos jelezte, hogy kevés az információjuk a napi működésről, ezért javasolták a közgyűlések sűrűbben történő összehívását. Volt havi, negyedéves és félévenkénti javaslat. A közgyűlés megállapodott abban, hogy évente két közgyűlés kerül megtartásra.

Az információk megosztásának egyik lehetséges módja az e-mailben történő tájékoztatás, de többszöri kérés ellenére is még mindig kevés a rendelkezésre álló e-mail cím, így ez a forma csak részben tudná betölteni a neki szánt szerepet.

A további költségtervekkel kapcsolatban Bertha Gabriella elmondta, hogy az általános javítási, karbantartási költségeknél az előző évek tapasztalati adataival terveztek 2019-re.

A kötelező vizsgálatok közül a villámvédelmi felülvizsgálata lejárt a Társasháznak, ezért ennek megújítása szükséges 2019-ben, melynek várható költsége kb. 50.000.- Ft.

A költségvetési tervben szerepeltettük a két kukatároló kiépítésének díját: 670.000.- Ft/2 db, de ezt a közgyűlés a 7. napirendi pontban leszavazta, így ezzel a tétellel nem kell számolnunk az idei kiadásokkor.

Amennyiben sikerül a költségvetési tervhez tartani magunkat, 2019. év végére további jelentős megtakarítása keletkezik a Társasháznak, amivel már könnyebb nagyobb lélegzetű felújítási munkába kezdeni.

A napirendi pont megvitatása előtt Galambos Ádám és Pálfi Károlyné távozott a közgyűlésről, így a Galambos Ádám által képviselt tulajdonosok meghatalmazását is figyelembe véve, a tulajdoni hányad 5472/10000-ről 5022/10000 th-ra változott.

A közgyűlés megszavazta a közös képviseleti díj és a takarítási díj emelését, és a kukatároló kiépítési díjának törlésével elfogadta a költségvetési tervet.

**2019.05.29. / 9. szavazás:**

IGEN 4927 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓKODÁS 95 / 10000

**11. Módosított SZMSZ ismertetése, közzétételi lehetőségeinek, megszavazásának megvitatása**

Bertha Gabriella elmondta, hogy az új, átdolgozott SZMSZ 54 oldal terjedelmű, így ennek mindenki részére történő kinyomtatása jelentős kiadást jelentene a Társasháznak, ezért javaslatot tett arra, hogy

a közgyűlés fogadja el, hogy az e-mail címmel rendelkező tulajdonosoknak e-mailben kerüljön eljuttatásra a korábbi SZMSZ és az új SZMSZ tervezete. Ezen kívül minden lépcsőházban kifüggesztésre kerülne a módosított SZMSZ egy kinyomtatott példánya egy tájékoztató szöveg kíséretében, amiben a közös képviselő tájékoztatja azokat a tulajdonosokat, akiknek nem ismert az e-mail címe vagy nem rendelkeznek e-mail címmel, hogy kérésre kaphatnak nyomtatott példányt.

A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

**2019.05.29. / 9. szavazás:**

IGEN 5022 / 10000 NEM 0 / 10000 TARTÓKODÁS 0 / 10000

**12. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése**

Nem került más téma megvitatásra.

A levezető elnök a közgyűlést 21:50 órakor berekesztette.

kmf

.....  
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....  
Jegyzőkönyv vezető/Közös képviselő: Nagy Gábor

.....  
Hitelesítő: Székely Imre

.....  
Hitelesítő: dr. Wéber Györgyné

Melléklet:      Meghívó  
                    Jelenléti ív  
                    Meghatalmazások  
                    Közgyűlési Határozathozatal