

Készült:	2019. december 11-én, szerdán, 17.30 órákor
Helyszín:	József Attila Művelődési Ház Rubin terme
Jelen vannak:	a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
	Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 4417 / 10000 arány
	Közös képviselő: Bertha Gabriella
	Nagy Gábor
	Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.
	Meghívott: dr. Osztrovics Livia ügyvédnő

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2019.12.11-én, 17:30-ra összehívott közgyűlés 4417/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2019.12.11-én, 18:00-kor megismétlésre került. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül határozatképes. A közös képviselő 18:00-kor megnyitja a megismételt közgyűlést, és köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat. A megjelent, illetve meghatalmazással képviselt tulajdoni hányad: 4417/10000.

A közgyűlésre a közös képviselet meghívta dr. Osztrovics Livia ügyvédnőt, aki a módosított SZMSZ tervezetet készítette.

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:	Székely Imre
	dr. Czingula Katalin

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2019.12.11. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Bertha Gabriella			
IGEN	4417 / 10000	NEM	0 / 10000
TARTÓZKODÁS			
0 / 10000			
2019.12.11. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – Nagy Gábor			
IGEN	4417 / 10000	NEM	0 / 10000
TARTÓZKODÁS			
0 / 10000			
2019.12.11. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Székely Imre			
IGEN	4417 / 10000	NEM	0 / 10000
TARTÓZKODÁS			
0 / 10000			
2019.12.11. / 1.4. szavazás: hitelesítő – dr. Czingula Katalin			
IGEN	4417 / 10000	NEM	0 / 10000
TARTÓZKODÁS			
0 / 10000			

2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő megkéri a közgyűlést a napirendi pontok elfogadására.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat 249/100000 th tartózkodással elfogadta.

2019.12.11. / 2. szavazás:			
IGEN	4168 / 10000	NEM	0 / 10000
TARTÓZKODÁS			
249 / 10000			

3. Módosított SZMSZ ismertetése, megvitatása, megszavazása

Az idei beszámoló közgyűlésen hozott határozat értelmében a módosított SZMSZ egy nyomtatott példánya minden lépcsőházban ki lett függesztve, elektronikus formában pedig mindenkinek el lett juttatva, aki megadott e-mail elérhetőséget.

Néhány tulajdonostól a közgyűlés előtt írásban érkezett észrevétel és kérdés a módosított SZMSZ-szel kapcsolatban, ezért a közgyűlésre a közös képviselő meghívta az SZMSZ tervezetét készítő Ügyvédnőt, aki a felmerülő kérdésekre válaszolt a tulajdonosoknak.

A következő módosításokat kérte a közgyűlés az ismertetett SZMSZ tervezetben:

- A tulajdonosok kérik belevenni, hogy évente kétszer legyen közgyűlés. Az első, beszámoló közgyűlés legkésőbbi időpontja március 31., a második szeptember 30.
Bertha Gabriella ezzel kapcsolatban tájékoztatta a közgyűlést, hogy március végéig nem biztos, hogy lezajlik a könyvelés külsős szakértői átvizsgálása, de ettől még a beszámolót és a költségvetést a közös képviselő el tudja készíteni a kért időpontig, és az átvizsgálás eredményét később ismertetni tudják a számvizsgáló bizottsággal.
- A tulajdonosok kérik, hogy az adólista közzétételének lehetősége szintén legyen belefoglalva az SZMSZ-be paragrafusra való hivatkozással.
- Ki kell térni a parkolás szabályozására az SZMSZ-ben, használati megállapodással.
- Konkretizálni kell a közös osztatlan tulajdonú területek használatának szabályait (pl. ültetés a kertben...stb.).
- A módosított SZMSZ 7. oldalán a 4/5-ös szavazattöbbségű határozatok közé sorolt 1.bekezdésnél elegendő a korábbi SZMSZ-ben rögzített 2/3-os szavazattöbbség, a 2.bekezdésnél pedig az egyszerű szavazattöbbség.
- A módosított SZMSZ 7-8. oldalán a 2/3-os szavazattöbbségű határozatok közé sorolt 1.bekezdés felesleges, mert a 4/5-ös szavazattöbbségnél ugyanez a téma szerepel.
- Nem kell belevenni gyorsíró és számítógépes jegyzőkönyv rögzítést, mert nem életszerű a Társasházban (13.oldal).
- A jegyzőkönyv aláírása nem közgyűlés végén történik, hanem utólag (13.oldal).
- A közös képviselő 200.000.- Ft-ig jogosult közgyűlési határozat nélkül karbantartási munkát végeztetni.

Az új SZMSZ jelentősen hosszabb, mint a korábbi, mivel részletezi a társasházi törvény vonatkozó pontjait is. Soós Balázs tulajdonos véleménye szerint a hosszúsága miatt kevesebben fogják elolvasni az SZMSZ-t, ezért javasolta, hogy a TH törvény vonatkozó pontjai legyenek kivéve az SZMSZ tervezetből és csak hivatkozással kerüljön bele, hogy a nem részletezett kérdésekben a TH törvény szabályai érvényesek. Bertha Gabriella elmondta, hogy ebben az esetben is ugyanannyi oldalt kell átnéznie az érdeklődő tulajdonosnak, csak ebben az esetben két külön dokumentumból kell összeszedni az információkat, míg az SZMSZ tervezett formájában a vonatkozó szabályozások össze vannak fésülve témánként. Dr. Czingula Katalin véleménye szerint mindenre kiterjed az új SZMSZ tervezet, de ha Soós Balázs javaslatának megfelelően kivennénk a vonatkozó pontokat, akkor is max. 10-15 oldallal lehetne lerövidíteni.

A tulajdonosok véleményének meghallgatása után a közgyűlés többsége elfogadta a részletes változatot.

A közgyűlés abban állapodott meg, hogy a jövő évi beszámoló közgyűlésig az Ügyvédnő végrehajtja a kért módosításokat. A tulajdonosok 2019.12.31-ig még a 2019.12.11-i közgyűlési meghívóval kiküldött SZMSZ tervezettel kapcsolatban észrevételt, módosító indítványt tehetnek, amit írásban kérünk megküldeni a közös képviselő e-mail címére (jaterith@gmail.com) 2019.12.31-ig. Utóbbi javaslatokat a közös képviselő összesíti.

A mai közgyűlésen elhangzott javaslatokat is tartalmazó véglegesített változatot a közös képviselő legalább 2 héttel a beszámoló közgyűlés előtt eljuttatja a tulajdonosoknak a 2019.12.31-ig érkezett, közös képviselő által összesített módosítási javaslatokkal együtt.

A beszámoló közgyűlés napirendi pontjai között fog szerepelni az előbbi időpontig még beérkezett, további módosító indítványok megtárgyalása, illetve azok SZMSZ-szel együtt történő elfogadása.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

2019.12.11. / 3. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

4. A Tulajdonosok tájékoztatása a Katasztrófavédelem ellenőrzéséről a kukák lépcsőházban történő tárolásával kapcsolatban. A kültéri kukatároló helyének lehetőségei, a kialakítási költségek, ajánlatok ismertetése. Határozat a kültéri kialakítás helyéről és a kivitelezői kiválasztásáról a kapott ajánlatok alapján (részletes tájékoztatás a meghívó mellékletében található)

Bertha Gabriella elmondta, hogy az első ellenőrzést, aminek írásos nyoma van, és el is jutott a közös képviselethez, 2019.06.06-án végezte a Katasztrófavédelem - lakossági bejelentésre - előzetes értesítés nélkül. 2018. év végén már járt a házban a Katasztrófavédelem ugyanezzel a bejelentéssel kapcsolatban, de annak az ellenőrzésnek a megtörténtéről senki nem kapott értesítést, és nem is lett következménye. A júniusi ellenőrzés egy ismételt lakossági bejelentés alapján történt. Erről kapott utólagosan hivatalos értesítést a közös képviselet 2019.06.19-én, majd 07.04-én újabb levélben tájékoztattak bennünket, hogy eljárás indítanak, mivel a lépcsőházban tűzveszélyes anyag tárolása tilos, illetve a menekülési útvonalak nem biztosítottak az előírt mértékben. A két időpont között többször egyeztetünk az illetékessel telefonon, és személyesen is bent jártunk a Katasztrófavédelemnél. Az ilyen jellegű szabálytalanság már az első alkalommal is bírság kiszabását vonja maga után, melynek mértéke 20.000 - 500.000.- Ft közti összeg. A minimális bírságot, vagyis 20.000.- Ft-ot rótták ki a Társasházra 07.25-én, melyről az értesítést augusztus elején kaptuk meg.

Azóta egy, előre bejelentett utóellenőrzés volt 11.13-án, amiről értesítettük a lakóközösséget. A 13-ai ellenőrzéskor csak ideiglenesen kerültek a kukák az udvarra, az ajtó mellé, hogy elkerüljük a további bírságot.

A kérdésben továbbra is megosztott a lakóközösség. A döntést az is tovább nehezíti, hogy a különböző hatóságok előírásai részben ellentmondanak egymásnak, maguk az illetékesek sem tudtak egyértelmű válasszal szolgálni a felmerült problémára. A kukák lépcsőházban történő tárolása tűzvédelmi szempontból kifogásolható, az utcai tárolást viszont a közegészségügyi szabályok tiltják. Az egyetlen legális lehetőség továbbra is az udvari tárolók kialakítása.

A közgyűlési meghívók kiküldésével egyidőben a közös képviselet ismertette három javaslatát az udvari tárolók kialakításának helyére és formájára. A közgyűlés előtt több tulajdonostól is további javaslatokat kaptunk az udvari kialakítás helyére és formájára.

A közgyűlésen azon tulajdonosok részéről, akik a benti tárolást támogatják, felmerült javaslatként, hogy azokban a lépcsőházakban, ahol nem akarják kitenni a kukákat, maradjanak benn a kukák a lépcsőházban, azoknak a lépcsőházaknak viszont, ahol a kirakás mellett döntenek, legyen kialakítva az udvaron egy gyűjtő tároló.

Bertha Gabriella felhívta a tulajdonosok figyelmét arra, hogy ez nem zárja ki a további bírságokat, mivel a Katasztrófavédelem innentől kezdve bármikor ellenőrizheti a házat. Most ugyan célirányosan egy lépcsőházat ellenőriztek, de ez nem jelenti azt, hogy ez egy esetleges újabb ellenőrzés során ugyanígy lesz.

Mivel az újabb kinti kialakítási javaslatok nem voltak ismertek a közgyűlés előtt, a közgyűlés úgy döntött, hogy a napirendi pontban nem hoz határozatot.

A közgyűlés megbízta a közös képviseletet, hogy lépcsőházanként mérje fel a konkrét igényeket. Ha a meghívó mellékletében ismertetett három variáción kívül valamely tulajdonosnak van más elhelyezési javaslata, december végéig elküldheti a közös képviseletnek. A közös képviselet összesíti a lépcsőházankénti felmérés eredményét, illetve a beérkezett elhelyezési javaslatokat, és a kapott eredményről a beszámoló közgyűlés előtt részletesen tájékoztatja a tulajdonosokat. A jövő évi beszámoló közgyűlésen, amit legkésőbb 2020. március 31-ig meg kell tartani, újra napirendi pontba

vesszük a kuka-kihelyezés témáját, hogy a kapott információk alapján végre megszülessen a végleges döntés.

2019.12.11. / 4. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

5. **2020. évi felújítási lehetőség: a lépcsőházi ablakok cseréje. A kapott ajánlatok ismertetése a jövő évi beszámoló közgyűlési döntés előkészítése céljából**

Bertha Gabriella elmondta, hogy tájékoztató jellegű ajánlatot kértek a lépcsőházi ablakok cseréjére, hogy a jövő évi beszámoló közgyűlésig legyen lehetősége a tulajdonosoknak átgondolni az ablakcserét, mint felújítási javaslatot. A tájékoztató jellegű ajánlat szerint a felújítás nagyságrendi összege 3,1 millió Ft.

Sárközi Ferenc tulajdonos elmondta, hogy felújításokkal foglalkozik, így tud ő is ajánlatot tenni a kivitelezési munkákra. Kétféle lehetőség van. Az egyik szerint a Társasház megveszi az ablakokat, és a kivitelezést csináltatja alvállalkozóval. A másik megoldás, hogy komplett feladatra kérünk ajánlatot.

A közös képviselet felhívta arra a figyelmet, hogy az első esetben mindenképpen pontosításra szorul, hogy a garanciális kérdés hogyan alakul rendelés esetén.

A közgyűlés támogatja az ablakcserét, mint felújítási javaslatot, ezért megbízta a közös képviseletet, hogy a jövő évi beszámoló közgyűlésre kérjen be konkrét ajánlatokat a kivitelezésre.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

2019.12.11. / 5. napirendi pont:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

6. **A légópincékben kialakított lakások villany- és vízfogyasztás elszámolásának ismertetése**

Bertha Gabriella elmondta, hogy a téma tulajdonosi kérésre lett felvéve a napirendi pontok közé. Az egyik lépcsőházban az eddig raktárként használt légópincét átalakították lakássá, és az átalakítás befejezéséig nem lett villanyóra felszerelve, így a két lakás villanyfogyasztása a lépcsőházi villanyt terhelte. Hogy a villanyórák felszereléséig is egyértelmű legyen az elszámolás, mindkét lakásban fel lett szerelve almérő, ami méri a lakásokon belüli fogyasztást. A fogyasztást a két tulajdonos havonta elküldi a közös képviseletnek, ami alapján a villanyfogyasztás a lépcsőházi villanyszámlán szereplő díjnak megfelelően elszámolásra és előírásra kerül.

A két lakásban nincs vízóra, ezért vízóra nélküli közös költség kerül előírásra mindkét tulajdonosnak, melynek összege a korábbi közgyűlési határozat alapján 140.- Ft/m²/hó összeg.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

2019.12.11. / 6. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

7. **A parkolással kapcsolatos problémák megbeszélése**

Több tulajdonos kezdeményezésére vettük fel napirendi pontnak a parkolást, mivel az utóbbi időben megnövekedett az illetéktelenül bent parkoló autók száma.

A közgyűlésen Sárközi Ferenc tulajdonos kért szót a témában. Szerinte a parkolóhelyek jelenlegi kiosztása nem igazságos, lépcsőházanként azonos számú parkolóhely kiosztását tartaná jogosnak. A tulajdonosok felhívták a figyelmét arra, hogy nem a parkolási rend megváltoztatása a napirendi pont témája, hanem a szabálytalan beparkolás. Javasolták, hogy ha változtatni szeretne a mostani szabályokon vetesse fel napirendi pontba a következő közgyűlésen, és ott akkor megtárgyalható lesz a kérdés.

Sárközi Ferenc úgy gondolja, hogy amíg mások is beállnak illetéktelenül, addig ő is megteheti ezt. Felvételeket készített a szerinte illetéktelenül bent parkoló autókról.

Bertha Gabriella elmondta, hogy többször felszólította Sárközi Ferencet, hogy ne álljon be autóval az udvarra, amit Sárközi Ferenc meg is erősített.

A napirendi pontban nem történt szavazás.

2019.12.11. / 7. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

8. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Nem került más téma megvitatásra.

A levezető elnök a közgyűlést 20:15 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök/Közös képviselő: Bertha Gabriella

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

.....
Hitelesítő: Székely Imre

.....
Hitelesítő: dr. Czingula Katalin

Melléklet: Meghívó, meghívó melléklet
 Jelenléti ív
 Meghatalmazások