

Készült: 2021. december 7-én, kedden, 17.30 órakor
Helyszín: A József Attila Művelődési Ház Opál terme
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
 Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 647 / 10000 arány
 Közös képviselő: Bertha Gabriella
 Nagy Gábor
 Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2021.12.07-én, 17:30-ra összehívott közgyűlés 647/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2021.12.07-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 a megismételt közgyűlésen: 647/10000.

NAPIRENDI PONTOK

1. Tisztségviselők megválasztása

Bertha Gabriella 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
 Pécsi Beatrix

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2021.12.07. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Bertha Gabriella

IGEN	647 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	-------------	-----	-----------	-------------	-----------

2021.12.07. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – Nagy Gábor

IGEN	647 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	-------------	-----	-----------	-------------	-----------

2021.12.07. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Székely Imre

IGEN	647 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	-------------	-----	-----------	-------------	-----------

2021.12.07. / 1.4. szavazás: hitelesítő – Pécsi Beatrix

IGEN	647 / 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 egyhangúlag elfogadta.

2021.12.07. / 2. szavazás:

IGEN	647 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	-------------	-----	-----------	-------------	-----------

3. Módosított SZMSZ elfogadása

Dr. Czingula Katalin tulajdonos kérte az SZMSZ további módosítását, mivel sürgősségének tartja a társasház szempontjából jelenleg nem releváns dolgokra való utalás (kazán, lift) meglétét a véglegesnek elfogadott változatban.

Módosítási javaslatok:

- III.2. 2.bekezdésből az első mondat kivétele, a folytatás változatlan:

„A fűtőrendszer vízvezeték hálózata és a melegvíz hálózat a tetőtérben elhelyezett kazán bekötési pontjától az egyes lakásokhoz tartozó leágazásig a társasház tulajdonában áll. A függőleges fővezeték leágazási pontja még a társasház karbantartási kötelezettsége. Attól a ponttól, miután az

a szakasz már kizárólag a külön tulajdon fűtését, illetve melegvíz ellátását biztosítja, a tulajdonos karbantartási körébe tartozik.”

- III.2.1. 3.bekezdésben: „gépészeti helyiségek, kazánház”kazánház... kivétele
- IV.1.3. pont teljes törlése, utána a sorszámozás megváltozik a IV. ponton belül
- V.1.2. pontban: „Lépcsőházban, liftben, erkélyen, kertben, valamint bármelyik közös területen szemetelni, dohányozni....” ...liftben... kivétele
- V.1.4. alulról 5.sor: „Szolgáltatást végző személyt (díjbeszedő, pizzafutár, telefon-internet-kábeltévé szerelőt, kazán-lift-CO rendszer karbantartót...stb.) csak a címzettek engedhetik be.”
...kazán-lift-CO rendszer karbantartót... kivétele

A módosítások elvégzése után, a következő közgyűlés előtt legalább 15 nappal az SZMSZ újra kiküldésre kerül a tulajdonosoknak, hogy a következő közgyűlésen a fentiek szerint véglegesített változatra tudjanak szavazni.

A 3.napirendi pont megvitatásakor csatlakozott a közgyűléshez Horváth-Lohmen Szilvia tulajdonos, így a tulajdoni hányad 647/10000-ről 779/10000 th-ra változott.

A módosított SZMSZ elfogadásához az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel (51%) meghozott határozat szükséges. A közgyűlésen megjelent, illetve meghatalmazással képviselt tulajdoni hányad sajnos nem érte el a szükséges mennyiséget, ezért a napirendi pontban a közgyűlésen nem történhet szavazás.

2021.12.07. / 3. szavazás:

IGEN 0 / 10000

NEM 0 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

4. A Tulajdonosok tájékoztatása a házzal kapcsolatos aktuális tudnivalókról

A napirendi pont nem igényel határozatot.

LTP kiutalásról tájékoztatás

Bertha Gabriella elmondta, hogy az LTP 2020. decemberében járt le, de a kiutaláshoz közgyűlési határozat szükséges, ami a 2021.06.28-i közgyűlésen született meg. a Közgyűlési határozat alapján elindították a kiutalási folyamatot az OTP-nél, és a kiutalás ez év decemberében válik aktuálissá.

Kerttel kapcsolatos tudnivalók, pályázat lezárása

2021. elején a közös képviselet benyújtott egy zöldterület védnökségi pályázatot, melyben a Násznagy utcai fronton lévő kertrész gondozására a Társasház elnyert 115.000.- Ft-ot. A pályázat lezárult, a záráshoz szükséges dokumentumok beadásra kerültek.

Játszótér felújítási lehetőségek

Év közben tulajdonosi segítséggel egy óvoda-bölcsőde felújításból kb. 70 m²-re elegendő gumitéglához jutott a ház, ami felhasználható a játszótér rész korszerűsítéséhez. Bertha Gabriella elmondta, hogy levelet fognak írni a polgármesternek, amiben támogatást kérnek a játszótér felújításához. A választól függően tudunk tovább lépni a játszótér felújításának témájában.

Karbantartások, felújítások aktuális állapota. Az ereszcsontra „bővítéssel” kapcsolatban született szakvélemény ismertetése

A pincevilágítás felújítása folyamatban van, 6 lépcsőház felújítása megtörtént. A tervek szerint a maradék négy lépcsőház is befejezésre kerül mg 2021-ben. A folyamat végén a munka átvételre kerül, az átvételről jegyzőkönyv készül, és a végszámla ez alapján kerül kiállításra és kifizetésre. Dr. Czingula Katalin tulajdonos jelezte, hogy szeretne jelen lenni a munka átvételekor.

A 2021-re tervezett homlokzatjavítást sajnos a vállalkozó nem kezdte meg, mivel megcsúszott egy korábban vállalt munkájával. Ezen kívül viszont előzetesen jelezte, hogy az alpinetchnikával történő kivitelezéskor az ereszcsontra sérülhet. Mivel az ereszcsontra állapotával kapcsolatban az esőzések miatt is felmerültek kérdések, célszerű a témát együttesen vizsgálni.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a nyári közgyűlés után Lakos Lajos tulajdonos elvégezte a ház ereszcsontra rendszerének elemzését, és a szakvéleményét megküldte a közös képviseletnek, amit ezúton is köszönünk. Bertha Gabriella felolvasta a szakvéleményt a megjelent tulajdonosoknak (a

szakvéleményt a közgyűlés mellékleteként csatoljuk is). A szakvélemény alapján nem indokolt az eresztrendszer bővítése. Az ereszek állapota más kérdés, amit felveszünk a jövő évi beszámoló közgyűlés napirendi pontjai közé. Tájékoztató jellegű ajánlatot az eresztrendszer felújítására majd csak közvetlenül a közgyűlés előtt érdemes kérni, mivel a járvány miatt kialakult gazdasági helyzetben az építőipari árak napról-napra változnak, és egyik vállalkozó sem tartja egy hónapnál tovább az ajánlatban adott árakat.

5. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

Dr. Czingula Katalin javasolta, hogy a Násznagy u. 26/c lépcsőház pince lakásban évek óta visszatérően tapasztalható áramlopás ügyében – mivel a rendőrségi feljelentés nem hozott eredményt – a társasház indítson polgári peres eljárást a tulajdonos ellen, még akkor is, ha a behajtás költsége esetleg többbe kerül, mint amit vissza tud szerezni a ház a tulajdonostól, mivel ennek hiányában megállíthatatlanná válik ez a folyamat. A közös képviselő dr. Czingula Katalin rendelkezésére bocsátja a rendőrségi eljárás során keletkezett dokumentumokat, az áramlopás mértékével kapcsolatos kimutatásokat, amik felhasználhatók a polgári peres eljárás során.

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy újra egyeztetést kezdeményez a Szövetkezeti ház közös képviselőjével a kertre fordítandó 300.000 forintos hozzájárulásuk megemeléséről.

Baják Erika javaslatára a közös képviselő felveszi a jövő tavaszi közgyűlés napirendi pontjai közé a 2023-ban lejáró Telenor antenna szerződés esetleges felmondásáról történő szavazást, valamint Baják Erika felhívta a figyelmet, hogy a szerződés megszüntetése esetén nagyon oda kell majd figyelni a határidőben történő felmondásra, mivel annak elmulasztása esetén nagyon nehéz lesz később megszüntetni azt. Dr. Czingula Katalin felajánlotta a segítségét a majdani felmondással kapcsolatban.

A levezető elnök a közgyűlést 19:00 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Székely Imre

.....
Hitelesítő: Pécsi Beatrix

Melléklet: Meghívó, meghatalmazás
 Szakmai vélemény az ereszcsonna bővítéséről
 Határozatok