

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2016. május 17., kedd, 18.00 órakor
Helyszín: a Társasház előtti park
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 7155 / 10000 arány
Közös képviselő: Török - Szabó Erzsébet
Önkormányzati képviselő: Filló Barbara

A 2016.05.17-re két külön közgyűlés lett meghirdetve önálló napirendi pontokkal.

Az első meghirdetett közgyűlést a közös képviselő megnyitja, és köszönti a közgyűlés résztvevőit. Megállapítja, hogy a 18.00 órakor kezdődő első közgyűlés határozatképes. A közgyűlésről - Horváth Péter kezdeményezésére - hangfelvétel készül. A hangfelvétel készítéséhez a megjelent tulajdonosok hozzájárultak.

Napirendi pontok:

1. Technikai napirendek (Levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, hitelesítők választása)
2. A jelenlegi közös képviselő leváltása
3. Új képviselő megválasztása

1. Technikai napirendek (Levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, hitelesítők választása)

A közös képviselő javaslatot tesz a tisztségviselő személyekre, melyet a közgyűlés egyhangúlag elfogad.

Levezető elnök:	Bertha Gabriella	Egyhangúlag elfogadva
Jegyzőkönyvvezető:	Nagy Vera	Egyhangúlag elfogadva
Hitelesítők:	Bobál Tamás	Egyhangúlag elfogadva
	Horváth Péter	Egyhangúlag elfogadva

2016.05.17. / 1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 7155/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2. A jelenlegi közös képviselő leváltása

A közgyűlés a tulajdonosok kezdeményezésére lett összehívva, oka: a jelenlegi közös képviselő leváltása. A 2. napirendi pont keretében Horváth Péter tulajdonos felolvasta a leváltás kezdeményezésének okait, és titkos szavazást javasolt. A titkos szavazást a közgyűlés elvetette. A levezető elnök felkérte a megjelent tulajdonosokat, hogy tételenként kommentálják az okokat, ha van hozzáfűzni valójuk.

- Tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget. Faliújság valamint fogadóórája nincs. Telefonos időpont egyeztetés után csak a 8. kerületben tud fogadni.
 - o Bertha Gabriella, mint az SZB tagja elmondja, hogy amikor 2003-ban megválasztották Török-Szabó Erzsébetet közös képviselőnek, akkor is ismert volt a tulajdonosok számára, hogy a fogadóirodája a VIII. kerületben van, és hogy az 1.lh-ban korábban működött fogadóiroda, aminek az újbóli rendbetétele folyamatban van. A meghívókat, jegyzőkönyveket és egyenlegközlőket minden tulajdonos postaládájába bedobja, jegyzőkönyvet faliújságra a személyiségi jogok védelmében nem függeszti ki.
- 2 évig nem hívott össze közgyűlést.
 - o Bertha Gabriella, mint az SZB tagja elmondja, hogy egy évben valóban nem lett közgyűlés tartva.
- A közös költség elmaradóknak nem szól, és ezt pozitív tulajdonságaként emeli ki a közgyűlésen.
 - o Bertha Gabriella, mint az SZB tagja elmondja, hogy a közös képviselő felszólításokat folyamatosan küldött a tartozóknak, jogi úton pedig a jelentős összeggel tartozó tulajdonosokkal szemben lépett fel „spórolás” céljából.
 - o Az Önkormányzat képviselője elmondta, hogy jogi út kezdeményezése előtt célszerű megvizsgálni a tartozás és a behajtással járó egyéb költségek arányát, és a folyamat kivitelezését ennek megfelelően célszerű mérlegelni.
- Egyes lakókkal kivételez úgy pozitív, mint negatív irányban, lásd például a szokásjogra való hivatkozás címén Daláék polcát.
 - o Dala Istvánné beszámolt Horváth Péterrel ideköltözésekor történt incidenséről. A beszélgetés személyeskedésbe fulladt.
- A pincékben kaotikus állapotok uralkodnak, de Ő, mint ahogy sok mással, ezzel sem foglalkozik. (Nincs rend.)

- Bertha Gabriella, mint tulajdonos elmondta, hogy szerinte a pincék rendben tartása elsődlegesen a tulajdonosok feladata, nem a közös képviselőé. A tető felújításakor is többszöri felszólítás ellenére sem hordták el a tulajdonosok a padláson felhalmozott lomokat.
- Felújítások után anélkül, hogy a ház erre engedélyt adna, sikerdíjat számol fel magának.
 - Bertha Gabriella, mint az SZB tagja elmondta, hogy Török-Szabó Erzsébet a szerződésében foglaltaknak megfelelően jogosan számolt fel sikerdíjat a megnyert pályázat után, és annak kifizetése számla ellenében, az SZB tudomásával és aláírásával történt.
- A központi takarító munkáját nem ellenőrzi, ahogy az olyan lépcsőházakban sem ellenőrzi, ahol a lakók maguk takarítanak, mégis csak az ő munkájukat véleményezi.
 - A tulajdonosok hozzászólása szerint a korábbi takarítóval voltak elégedetlenek, aki le lett váltva, és tavalyi beszámoló közgyűlés óta (2015. június 1-ével) új takarító van, akinek a munkájával elégedettek a lakók.
- Több éve ígéri, hogy bead az önkormányzatba pályázatot, de eddig soha nem tette meg.
 - Bertha Gabriella, mint az SZB tagja elmondta, hogy a háznak 2014. januárjában 500.000.- Ft volt az összes pénzkészlete, a pénzügyi helyzet 2015-ben stabilizálódott, így addig nem volt lehetőség újabb felújításra.
- A hulladéktárolók zárásáról szóló környezetvédelmi szabályozás hatályos előírásaival nincs tisztában, azt nem foganasítja.
 - A 2015. és a 2016. évi beszámoló közgyűlésnek is napirendi pontja volt a hulladéktárolók zárásának megvalósítása, de a közgyűlés mindkét esetben leszavazta a napirendi pontot.
- A ház fővízmérő fogyasztását és a mellékvízmérők fogyasztásával nem veti össze, annak pontatlansága, sok év után tűnik fel neki. Éves szinten 200 000-300 000 Ft-os a hiány, ki tudja hány éve.
 - A tulajdonosi fogyasztás minden évben tételes elszámolásra kerül, amit a közös képviselő a beszámoló készítésekor bemutat az SZB-nek. Minden évben összevetésre kerül az előírt fogyasztás és a tényleges fogyasztás, és a különbség az eredménytől függően elő- vagy jóváírásra kerül a vízárával nem rendelkező tulajdonosoknak.
- Sok lakóval kiabál, és úgy viselkedik, mintha a ház lenne őéért és nem ő a házáért.

Az okok felsorolása és a tulajdonosi reagálások után a levezető elnök felkéri a tulajdonosokat, hogy szavazzanak a közös képviselő leváltása témában. A közgyűlés egyszerű többségi szavazattal Török-Szabó Erzsébetet leváltotta a közös képviselői tisztről.

2016.05.17. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 2700/10000

NEM: 2430/10000

TARTÓZKODÁS: 2025/10000

3. Új képviselő megválasztása

Új közös képviselőként felmerült Horváth Péter és Bertha Gabriella tulajdonos neve, de a tulajdonosok kezdeményezték, hogy a 3. napirendi pont szavazását halasszák el egy későbbi közgyűlésre, hogy mindenkinek legyen ideje átgondolni, hogy akar-e jelentkezni a tisztségre, illetve, ha valamelyik tulajdonos egyéb jelentkezőt javasolna, legyen lehetősége felkérni.

A meghirdetett napirendi pontban így nem született döntés, a halasztást a megjelent tulajdonosok elfogadták.

A 2016.05.17-én, 18:00-ra meghirdetett első közgyűlést 19:34 perckor a levezető elnök berekesztette.

A 2016.05.17-én, 18:30-ra meghirdetett második közgyűlést a levezető elnök 19:34-kor megnyitotta.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása
2. Napirendi pontok elfogadása
3. A 2016. április 12-i közgyűlésen megszavazott felújításokra bekért ajánlatok ismertetése
 - 3.1. Lépcsőházi nyílászárók cseréjére érkezett ajánlatok ismertetése, megvitatása, ár-érték arányban a legmegfelelőbb kiválasztása, megszavazása
 - 3.2. Lépcsőházak belső felújítására beérkezett ajánlatok ismertetése, megvitatása, ár-érték arányban a legmegfelelőbb kiválasztása, megszavazása
4. A közös képviselő felhatalmazása a kiválasztott ajánlatokkal a pályázaton való részvételre, szerződés aláírására
5. Takarítás
6. Honlap ismertetése, hozzájárulás kérése e-mail elérhetőség lista készítéséhez, egyes papíralapú értesítések kiváltására
7. Egyéb, nem határozatképes problémák megbeszélése

1. Tisztségviselők megválasztása

A második közgyűlés az első közgyűléssel megegyező tisztségviselőkkel folytatódik. A korábban jelölt és megszavazott tisztségviselőket a tulajdonosok a második közgyűlésre is egyhangúlag megszavazták.

2016.05.17. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 7155/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

2. Napirendi pontok elfogadása

A közgyűlés a napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

2016.05.17. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 7155/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. A 2016. április 12-i közgyűlésen megszavazott felújításokra bekért ajánlatok ismertetése

A felújításra vonatkozó ajánlatait Horváth Péter nem adta le a közös képviselőnek korábban, így azok a közös képviselő által összeállított beérkező ajánlatok összesítésben nem szerepelnek. Ezen kívül a közös képviselő leváltása miatt kialakult helyzetben a közgyűlés jobbnak látta, ha a felújításra érkezett ajánlatok megbeszélését szintén egy későbbi közgyűlésre halasztja, így a 3. és a további meghirdetett napirendi pontokban szavazás nem történt, vagyis határozat nem született.

A közgyűlés ezek után felkérte Bertha Gabriellát, mint az SZB tagját, hogy május 31-re új közgyűlést hívjon össze az új közös képviselő választására, és a 2016.05.17-re meghirdetett második közgyűlés napirendi pontjainak ismételt megvitatására és megszavazására. Horváth Péter tulajdonos kéri, hogy a következő közgyűlés vegye fel a meglévő napirendi pontok közé új számvizsgáló bizottsági tag választását.

A levezető elnök a második közgyűlést 20.00-kor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Nagy Vera

.....
Hitelesítő: Bobál Tamás

.....
Hitelesítő: Horváth Péter

Mellékletek:

- Meghívó és mellékletei
- Jelenléti ív
- Közgyűlési Határozathozatal