

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV
TÁRSASHÁZ 1138 Budapest, Faludi u. 20.

Készült: 2018. február 27-én, kedden, 18.00 órakor
Helyszín: Számítástechnikai Általános Iskola ebédlője (1138 Budapest, Gyöngyösi sétány 7.)
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 5000 / 10000 arány
Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
Önkormányzati képviselő: Neiserné Halász Ibolya

Bertha Gabriella közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat, és megállapítja, hogy a 18.00 órakor kezdődő közgyűlés nem határozatképes. A 18:30-kor kezdődő megismételt közgyűlést - ami a megjelent tulajdoni hányadtól függetlenül érvényes (Ttv.37.§ (3.bek.)) - Bertha Gabriella megnyitja, és javaslatot tesz a tisztségviselők személyére, és felkéri a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők megválasztása
 - a. Levezető elnök
 - b. Jegyzőkönyv-vezető
 - c. Hitelesítő
 - d. Hitelesítő
2. Napirendi pontok elfogadása
3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2017. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről, javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására
4. 2017. évi beszámoló ismertetése, elfogadása
5. Szükségszerű karbantartási munkák, kötelező vizsgálatok költségeinek ismertetése a költségvetési terv elfogadásának elősegítésére. 2018. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása
6. Horváth Péter számvizsgáló bizottsági tag lemondása miatt új SZB tag választása
7. Közös osztatlan tulajdonú helyiségek hasznosítása (légópince, mosókonyha kiadása)
8. Airbnb tevékenység folytatásának szabályozása az SZMSZ-ben
9. Egyéb, nem határozatképes problémák megbeszélése
 - Pincék kiosztása – egy lakás, egy pince. Alagsori lakáshoz nem tartozik pince!
 - Közös e-mail lista
 - TILOS a dohányzás a közös osztatlan tulajdonú zárt területeken!
 - TILOS a kommunális hulladék kirakása a lépcsőházi folyosóra!
 - TILOS a bútorok és egyéb közlekedést akadályozó tárgyak tárolása a lépcsőházban!

1. Tisztségviselők megválasztása

A közös képviselő javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, mely javaslatokat a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

Levezető elnök: Bertha Gabriella Egyhangúlag elfogadva

2018.02.27. / 1.1. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Jegyzőkönyvvezető: Nagy Gábor Egyhangúlag elfogadva

2018.02.27. / 1.2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Nagy Vera Egyhangúlag elfogadva

2018.02.27. / 1.3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

Hitelesítő: Szálasi Orsolya Egyhangúlag elfogadva

2018.02.27. / 1.4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 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.

2018.02.27. / 2. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2017. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására.

Bertha Gabriella ismertette a 2017. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegét (149.414.- Ft), és javaslatot tett arra, hogy a megtakarítást a tulajdonosok felújítási célú megtakarításként használják fel. A javaslatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2018.02.27. / 3. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

4. 2017. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella közös képviselő elmondta, hogy a 2017-re tervezett bevételek a terv szerint alakultak. Továbbra is jó a fizetési morál a házban. A novemberi egyenlegközlők kiküldésekor négy tulajdonosnak volt elhúzódó közös költség hátraléka, de ebből egy tulajdonos eddig is évente egyszer, utólag, egyösszegben fizette a közös költséget, és a szóbeli egyeztetés szerint a hátralékot idén is rendezi a közgyűlés megtartásáig. A legjelentősebb tartozás rendezése folyamatban van. A tulajdonos egészségügyi problémák miatt nem fizette 2017-ben a közös költséget. A tavalyi év elején fennálló jelentősebb tartozását Géresi Andrea a megállapodás szerint részletfizetéssel rendezte 2017-ben.

Az egyetlen jelentősebb eltérés az önkormányzati lakások után fizetett közös költség összegénél található, mivel a Vagyonkezelőnél tévesen - évi fizetési kötelezettség helyett havi fizetési kötelezettséggént - került rögzítésre a felújítási alap összege. Az egyenleg egyeztetése után született megállapodás értelmében a túlfizetés nem kerül visszautalásra, hanem az idei évben a Vagyonkezelő helyett a túlfizetés erejéig a Társasház utalja a hiteltörlesztés részleteit az Önkormányzatnak.

A felújításra kapott visszatérítendő, de kamatmentes támogatás folyósítása mind a lépcsőházi nyílászárókra, mind a belső felújításra 2017-ben történt meg. Ennek az összege (3.664.800.- Ft) szerepel a felújítás bevételeinél.

A 2017-re tervezett kiadásoknál a víz- és csatornadíj 2017.évi összegének tervezésekor tévesen kimaradt a technikai vízdíjra előírt összeg. Ha ezt korrigáljuk, a tervezett díj akkor is elmarad a ténylegesen kifizetett víz- és csatornadíjhoz képest. A Vízművek átalánydíjat számláz a mellékmérős szerződéssel rendelkező tulajdonosoknak, és évente egyszer van leolvasás (minden év májusában). Az átalánydíjat az előző év átlagfogyasztása alapján állapítják meg. A tavalyi évben négy lakásban is tulajdonosváltás történt. Az új tulajdonosok esetében idén májusban lesz az első éves leolvasás, ami után a havi átalánydíj reálissá válik, mivel jelen pillanatban két tulajdonosnál eddig még egyáltalán nem történt vízdíj számlázás, vagyis a főmérő fogyasztásából semmi nem került levonásra. A bevételeknél szereplő 3.815.- Ft csatornadíj jóváírás még a tavalyi évben rendezett Vas Tibor-Kiss István téves mellékmérőfogyasztás levonásának 2017-re áthúzódó maradéka volt.

Az áramdíj elmaradt a tervezetthez képest, ami annak köszönhető, hogy a felújítás keretében ki lettek cserélve egyes lámpatestek és minden égő le lett cserélve korszerűbb, led-es változatra.

A Kéményseprő Vállalat nem számlázta ki 2017-ben a Társasház felé az elvégzett ellenőrzés díját.

A személyszállítás a terv szerint alakult.

A közös képviseleti díj megfelel a tervben szereplő összegnek.

A takarítás egységára változatlan (1.680.- Ft/albetét). 2017. októbertől a 6. lh. tulajdonosai is kérték a lépcsőház takarítását, ebből adódik az eltérés a terv és tény között.

A ház biztosítási szerződése áprilistól áprilisig terjedő időszakra vonatkozik. 2017-ben a Generali Biztosító emelni akarta a biztosítási díjat. A szerződés megversenyeztetése után az eddigi biztosítótól kaptuk a legkedvezőbb ajánlatot, így sikerült évi egyösszegű fizetési móddal kedvezőbb díjat elérnünk (2016: 476.650.-, 2017: 457.430.-), mint a tavalyi, így meghosszabbítottuk a szerződésünket. A tervhez képesti eltérés is abból adódik, hogy a tényadatoknál az évente egyszeri díjfizetési mód miatt 5 negyedév díja szerepel 2017-ben (2017.01.01-2018.03.31.). A bevétel oldalon szereplő 234.938.- Ft kárkifizetés két tételből tevődik össze: az egyik a 3.lh. duguláselhárításának kárkifizetése, a másik részét pedig az 5.lh új kaputelefonjának rongálására kapott kárösszeg adja.

A banki költségeket a felújítás miatti magasabb összegű pénzmozgások díja növelte meg.

A karbantartási anyagoknál egy konténer rendelése és megpakolása növelte meg a tervhez képest a kiadásainkat. A ház végébe a felújításkor ideiglenesen lerakott sít mellé az idegenek által odahordott mindenféle hulladék miatt a Közterületfelügyelet azonnali elszállításra szólított fel bennünket.

A javítási, karbantartási költségeknél két váratlan kiadásunk volt. A 3.lh. alagsori lakásából kimenő szennyvízelvezető cső dugult el. A két alagsori lakás elvezetője független a lépcsőházak többi lakásának elvezetőjétől, külön ágon csatlakozik be a fővezetékbe, és erről sajnos sehol nincs fellelhető tervrajz, így csak többszöri próbálkozás és hosszas keresés után sikerült a dugulást elhárítani. A munka 406.712.- Ft-ba került, amiből 188.278.- Ft-ot térített meg a biztosító. Ezen kívül az 5.lh. újonnan felszerelt kaputelefonját rongálták meg, amit le kellett cserélni. Ez 46.660.- Ft-ba került, amit teljes összegben kifizetett a biztosító.

2017-ben befejeződött a lépcsőház felújítása. A korábbi közgyűlésen megszavazott kiegészítő felújítások kiadásai a terveknek megfelelően alakultak. A pályázatban beadott lépcsőházi belső felújítás az ajánlathoz

képest 257.000.- Ft-tal került többbe. A többletköltséget az ajánlat adása és a kivitelezés között eltelt időszakban történt alapanyagár emelkedés okozta, amit a vállalkozó számlákkal igazolni tudott, így az SZB jóváhagyásával kifizetésre került a különbözeti összeg.

A 2017-re tervezett felújításokból egyedül a zárt szeméttároló kialakítását nem sikerült megvalósítani. Ennek az az oka, hogy a kötelező gázfelülvizsgálat miatt jelentősebb kiadások várhatóak 2018-ra, ezért amíg ez a munka nem zárul le, és nem látjuk a TH anyagi helyzetét, nem szerettük volna „nem mindenáron szükségszerű” kiadások miatt veszélyeztetni a TH pénzügyi működését.

A beszámoló tartalmazza még a számlák közti átvezetések összegét, illetve a megítélt visszatérítendő, de kamatmentes támogatás visszafizetésének ütemezését.

A beszámolót a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

2018.02.27. / 4. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000

NEM: 0/10000

TARTÓZKODÁS: 0/10000

5. Szükségszerű karbantartási munkák, kötelező vizsgálatok költségeinek ismertetése a költségvetési terv elfogadásának elősegítésére. 2018. évi költségvetési terv ismertetése, megbeszélése, elfogadása

Bertha Gabriella elmondta, hogy a 2018. évi kiadásokat a következő szempontok alapján tervezték:

víz- és csatornadíj esetében korábbi évek szerinti 10 m³/albetét/hó vízdíj előírással és a technikai vízdíjból befolyó bevétel együttes összegével terveznek. Amennyiben a májusi éves leolvasás után különbség mutatkozik a terv és a tényadatok között, a különbség elő- vagy jóváírásra kerül a vízárával nem rendelkező tulajdonosoknak.

Az áramdíj 2018-ra a 2017. évi tényadatok alapján lett tervezve.

Mivel a Kéményseprő Vállalat nem számlázta ki 2017-ben a Társasház felé az elvégzett ellenőrzés díját, ezért a 2018. évi tervadatban a 2017-ben elmaradt összeggel növelt összeg szerepel.

A szemétszállítást a szolgáltató által megadott értékkel terveztük.

A közös képviselet és a takarítási díj egységára változatlan (1.680.- Ft/albetét) 2018-ban. A takarítás összköltségét öt lépcsőház havi takarítása, a szerződés szerinti évi két nagytakarítás és a hóeltakarítás adja.

A ház biztosítási szerződése áprilistól áprilisig terjedő időszakra vonatkozik. A tervben - annak ellenére, hogy 2018. március 31-ig ki lett fizetve a díj 2017-ben - az egész éves díj szerepel, mivel egyösszegű fizetés esetén jelentős kedvezményt ad a Biztosító a biztosítási díjból.

A banki költségeket 2018-ra a korábbi évek átlagával terveztük.

A karbantartási anyagoknál és karbantartási, javítási munkáknál az előző évek tapasztalati adatait vettük figyelembe.

2017-ben az Önkormányzat tájékoztatást kért a kötelezően elvégzendő felülvizsgálatok aktuális állapotáról. A Társasháznak sajnos nincs 10 évre érvényes gázfelülvizsgálati jegyzőkönyve. Mivel a Gázművek annak ellenére, hogy januárban benyújtottuk az igényünket, két évben is egymás után kizárólag szeptemberre (a fűtési szezon kezdetére) adott időpontot a felülvizsgálatra, a Társasház a közgyűlésen leszavazta a felülvizsgálat elvégzését. Az önkormányzati felszólítás miatt azonban nem halasztható tovább az ellenőrzés. Előzetes felmérésre két vállalkozó is kijött, és átnézte a rendszerünket. Gázszivárgás nincs, de sajnos a szerelvények nem felelnek meg a mostani szabványi előírásoknak, ezért hiába működik jól a rendszerünk, nem kapunk rá érvényes felülvizsgálati jegyzőkönyvet, így kénytelenek vagyunk a szerelési munkálatokat a fűtési szezon befejeztével haladéktalanul elvégeztetni. A szabványosítási szerelési munka ára mindkét vállalkozó előzetes felmérése alapján 2,5 – 3 millió Ft.

A gázvezeték rendszerünk szerelése sajnos az összes hozzáférhető megtakarításunkat elviszi.

Az LTP szerződésünk 2019. augusztusában jár le, vagyis addig még havi 40.000.- Ft-ot kell kötelezően utalnunk, és addig a megtakarításhoz sem férünk hozzá.

Ezen kívül a kéményeink állapota is kritikus, kéményjárdáink nincsenek, így szintén küszöbön áll, hogy a Kéményseprő Vállalat nem engedélyezi a működést. Vannak lakók, akiknél a lakáson belüli készülék működését nem engedélyezik addig, amíg a Társasház nem javíttatja meg a kéményt, és nem készíttet kéményjárdát. Így, ha nem is teljes kémény-felújítással, de részleges kéményjavítási költséggel mindenképpen kalkulálni kell 2018-ban.

Figyelembe véve, hogy ezen felül 2022-ig még 3.054.000.- Ft hitelt kell visszatörlesztenünk az Önkormányzatnak, ezért, hogy biztosítani tudjuk a ház alapellátásainak fedezetét, vagyis a zavartalan pénzügyi működést, kénytelenek vagyunk a közös költség és a felújítási alap összegét megemelni. A költségvetési tervben szereplő javaslatunk szerint a közös költséget 20 Ft/m²/hó összeggel növeltük. A felújítási alapról az évi egyszeri, „13.havi közös költség” fizetés helyett javasoljuk a havi 30 Ft/m²/hó összeg fizetését.

A közgyűlés a költségvetési tervet egyhangúlag elfogadta, és egyhangúlag megszavazta a közös költség emelését 20.- Ft/m²/hóval, illetve a felújítási alap eddigi, évente egyszeri, „13. havi közös költség” fizetése helyett 30.- Ft/m²/hó felújítási alap fizetését. A vízárá nélküli lakások vízdíja változatlan, vagyis 10

m³/hó/albetét x 640.- Ft/m³, azaz 6.400.- Ft/albetét/hó. Ezen kívül évente egyszer technikai vízdíj fizetési kötelezettsége van minden albetétnek, ami 1.280.- Ft/év/albetét.

2018.02.27. / 5. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

6. Horváth Péter számvizsgáló bizottsági tag lemondása miatt új SZB tag választása

Horváth Péter 2018. február 14-én e-mailen keresztül, írásban lemondott Számvizsgáló Bizottsági tagságáról, melyről a tulajdonosok egy részét is értesítette.

A Társasházi törvény 27. § (1) szerint az SZB-nek legalább egy elnökből és két tagból kell állnia, ezért Horváth Péter helyett új SZB tagot kell választania a közgyűlésnek. Az SZB tagságra – 1 éves próbaidő kikötésével – Szálasi Orsolya, a 4.lh. 2/24. lakás tulajdonosa jelentkezett.

A közgyűlés elfogadta Horváth Péter lemondását, és megszavazta Szálasi Orsolyát új Számvizsgáló Bizottsági tagnak.

2018.02.27. / 6. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

7. Közös osztatlan tulajdonú helyiségek hasznosítása (légópince, mosókonyha kiadása)

A téma Horváth Péter írásbeli kérésére lett felvéve a közgyűlés napirendi pontjai közé.

A lehetséges hasznosítás mindegyik lépcsőház légópincéjét és az 1., 4., 5. és 6.lh. mosókonyháját érintené. A 2. és 3. lh. mosókonyhája magántulajdonban van, lakásként működik. A többi lépcsőház „kiadható” helyiségeit jelen pillanatban a tulajdonosok használják, van lépcsőház, ahol kizárólagosan, van, ahol közösen. A megjelent és régóta itt élő tulajdonosok elmondták Horváth Péternek, hogy a hasznosítás már volt korábbi közgyűlések napirendi pontja, de a tulajdonosok akkor sem járultak hozzá a légópincék és a mosókonyhák kiadásához, mivel egyrészt használják a kiadandó helyiségeket, másrészt nem garantálható, hogy a bérlő tevékenysége, viselkedése nem lesz zavaró a lépcsőházban lakó tulajdonosoknak.

A közgyűlés a közös osztatlan tulajdonú helyiségek (légópincék, mosókonyhák) kiadását, hasznosítását egyhangúlag elvetette.

2018.02.27. / 7. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 0/10000 NEM: 5000/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

8. Airbnb tevékenység folytatásának szabályozása az SZMSZ-ben

Bertha Gabriella elmondta, hogy az utóbbi időben nem csak a belvárosi társasházakban, hanem már a külvárosi kerületekben is komoly problémát okoz a rövid távú lakáskiadás, Airbnb tevékenység folytatása. Az egy-két estére megszálló „vendégek” sok esetben nem tartják be a Társasház házirendjét, viselkedésükkel zavarják a lakók nyugalma. A rövid tartózkodási idő miatt az esetleges rongálásokért sem vonható hatékonyan felelősségre senki. A lépcsőházi kapukulcsok, proxim ilyen mértékű kiadásával jelentősen megnő a lépcsőházakba illetéktelenül bejutó személyek száma, ami fokozza a betörésveszélyt.

A közgyűlés megszavazta, hogy az Airbnb tevékenység maximálisan korlátozásra kerüljön az SZMSZ-ben a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

2018.02.27. / 8. SZAVAZÁS:

HATÁROZAT: IGEN: 5000/10000 NEM: 0/10000 TARTÓZKODÁS: 0/10000

9. Egyéb, nem határozatképes problémák megbeszélése:

Pincék kiosztása – egy lakás, egy pince. Alagsori lakáshoz nem tartozik pince!

A 2.lh. egyik önkormányzati lakója (Budai Annamária) jelezte, hogy nekik jelenleg nincs pincerekeszük. A 2.lh-ban Horváth Péter tulajdonos jelenleg két pincét foglal el. A közgyűlésen Horváth Péter elmondta, hogy az egyik pincerekesz tele volt sittel és egyéb törmelékekkel, amit ő ürített ki és tett rendbe. Kijelentette, hogy csak a rendbetétel költségei fejében hajlandó átengedni a pincehasználatot másnak. Az Önkormányzat képviselője kérésére a jegyzőkönyvben rögzítjük a felmerült problémát, hogy intézkedni tudjanak az ügyben. Kérjük az Önkormányzatot, hogy vegye fel a kapcsolatot Horváth Péter tulajdonossal a kérdés tisztázása érdekében!

A Társasház Alapító Okirata szerint minden lakáshoz egy pincerekesz tartozik. A 2. és 3. lépcsőházban lévő két alagsori lakáshoz nem tartozik pincerekesz. Ezek eredetileg a minden lépcsőházban megtalálható mosókonyhák voltak, majd önkormányzati szükséglakások lettek, eladásuk óta pedig magántulajdonban lévő lakások. A két lakásnak a Társasház a lépcsőforduló alatti tárolót tudja biztosítani a pincék pótlására. A légópincék elméletileg közös használatú helyiségek, de a 2.lh.

légópincéjét - a tulajdonosok elmondása szerint – jelenleg szintén valamelyik önkormányzati lakó használja kizárólagosan. Kérjük az Önkormányzatot ennek tisztázására is!

Közös e-mail lista

Horváth Péter kérte közös e-mail lista létrehozását. Bertha Gabriella elmondta, hogy neki, mint közös képviselőnek rendelkezésre áll mindenki e-mail elérhetősége, de az e-mail címek megadásakor nem minden tulajdonos járult hozzá címének nyilvánosan történő kezeléséhez, illetve aki nem nyilatkozott erről, azt Bertha Gabriella értelemszerűen ugyancsak úgy tekinti, mintha nem járult volna hozzá.

Bertha Gabriella jelezte, hogy a közös képviselő elérhető telefonon, személyesen, e-mailen keresztül, valamint a honlapon keresztül is küldhető üzenet.

E téma kapcsán Bertha Gabriella elmondta, hogy az elmúlt időszak sajnálatos tapasztalata, hogy többen is úgy folytattak levelezést velük, hogy az összes általuk ismert e-mail címre titkos másolatban elküldték a közös képviselőnek, illetve személyesen B.G.-nak írt leveleiket. A közös képviselők szerint magától értetődő, hogy a Társasházzal kapcsolatos észrevételek, kérések nyilvánosak, abban az esetben, ha erről mindkét félnek egyformán tudomása van. Horváth Péter leveleiben a számvizsgálói feladatkörre hivatkozva rendszeresen rágalmozott, állított valótlanságokat, mindezt úgy, hogy a látható címzettek között csak Bertha Gabriella, illetve az SZB másik két tagja szerepelt, így a válaszlevelek a titkos másolat miatt feltehetőleg nem jutottak el a többi címzethez, teljesen egyoldalúvá téve ezzel a kommunikációt. Úgy gondoljuk, hogy minden együttműködés alapja a megfelelő tisztelet és korrektség kellene, hogy legyen, amit az előbb említett gyakorlat viszont teljesen nélkülözött. Ezért a jövőben kérünk mindenkit, hogy felnőtt módjára, tisztelettel közelítsünk a másikhoz, az alaptalan vádaskodások és feltételezések helyett előbb kérdezzünk, tisztázzuk a felmerült problémákat, észrevételeket, és nem utolsó sorban biztosítsuk az egyenlő esélyt a másik félnek!

Kovács Andor tulajdonos a közgyűlés előtt levélben összeírta felújítási munkák minőségével kapcsolatos észrevételeit. A közgyűlésen a témák megbeszélésre kerültek az alábbiak szerint:

Nyílászárók: a párkányok felhelyezése és a nyílászárók újbóli ellenőrzése és beállítása a lépcsőház belső felújításának befejezése után, novemberben megtörtént. A nyílászárók azóta működnek.

Ereszcsatorna: az ereszcsatorna javítása meg van rendelve. Amint az időjárás lehetővé teszi, javítva lesz mindkét oldalon a hibás eres, illetve a park felőli oldalon a függőleges lefolyónál duguláselhárítással és idomcserével meg lesz oldva a víz elvezetése, hogy ne ázzanak be a pincék.

Postaládák rossz helyen vannak: a postaládák közel azonos helyre kerültek vissza, mint ahol korábban voltak. +/- 30 cm eltérés van a korábbi elhelyezkedéshez képest, mivel egyes villanykapcsolók kicsit odébb kerültek. Hogy az ajtónyitásból ne legyen probléma, kérünk mindenkit, hogy az ajtónyitáskor ügyeljünk egymásra! Az üvegbetét miatt látszanak a körvonalak, így kívülről mindenki láthatja, hogy áll valaki a túloldalon.

Utcai világítás: Andor észrevétele szerint a LED világításhoz nem megfelelő világítótestek lettek felszerelve a lépcsőházi ajtók fölé, így nincs eléggé megvilágítva a járda. Ennek megváltoztatására a közgyűlésen nem született megállapodás, de utánanézzünk az optimalizálási lehetőségeknek.

A bejárati ajtónál a nyitott purhab réteg nem vízzáró: javításra visszahívjuk a kivitelezőt.

Andor jelzése szerint az új kaputelefonok nem vízzáróak, a háttérvilágítás egyenetlen, és kettőnél nem működik a nappali-éjszakai üzemmód váltás: a kaputelefonok gyárilag ilyen szerkezetűek, nem lyukas ereszcsatornára tervezettek. Az ereszcsatorna megjavításával a beázási probléma elhárul. A háttérvilágítás adott a szerkezeten belül. A lehetőségekhez képest igyekeztünk a leghatékosabb megvilágítást beállítani. A két rosszul működő kaputelefon garanciában megjavításra kerül.

Festés és lyukak a lábazatnál: a „jósándék hiányának” oka, hogy a lépcsőházi felújítási ajánlatnak nem volt része a lábazat javítása és lefestése. Erről folyt egyeztetés az SZB-vel, és utána az ajánlatok bekérése is megtörtént. Az összeg túl magas volt ahhoz képest, hogy a lépcsőház felújítását kivitelező vállalkozótól elvárható legyen az elvégzése csupán jósándékból. Amint a TH anyagi helyzete lehetővé teszi, ezek rendbetételére is sor kerül.

Lépcsőházi villanykapcsolók nem működnek: a felújítási munkák átvétele több lépcsőben, háromszori bejárással történt. Minden egyes bejárásnál ellenőrzésre került minden, és rögzítésre kerültek a kijavítandó hibák. A végleges átvételkor minden kapcsoló működött. Ez nem jelenti azt, hogy ami akkor működött, az nem hibásodhat meg utána. Kérünk minden lakót, hogy ha bármilyen meghibásodást észlel, jelezze a közös képviselőnek, mert a közös képviselő ez alapján tud intézkedni! Amint megkaptuk a bejelentést, igyekszünk a leggyorsabban elhárítani a felmerült problémát.

Balogh Kornél jelezte, hogy az 5.lh-ban:

a földszinti lakás oldalán vizesedik a vakolat és a lábazat, illetve a lépcső alatti részen is lejött a vakolat. A fszt-i lakásnál az ázás, nem a felújítás garanciális javítása, hanem ki kell deríteni, hogy mi az ázás oka, és biztosítóval rendezni a kárt. A lépcső alatti vakolatleválás garanciális javítás lesz.

Kocskovics Zsuzsanna jelezte, hogy a lakása penészedik a ház azon oldalán, ahol nincs szigetelve.

Kérte a közös képviselő segítségét a penészedés okának kiderítésében.

Továbbra is TILOS a dohányzás a közös osztatlan tulajdonú zárt területeken!

Minden évben visszatérő kérés a dohányzó tulajdonosok felé, hogy ne dohányozzanak a folyosón, mert az közös osztatlan tulajdon, ahol a Házirend szerint is tilos a dohányzás! És kérjük, hogy a dohányosok az udvaron tegyenek ki a padhoz egy vízzel megtöltött edényt, üveget, amibe a csikket el tudják dobni, mert a szépen rendbe tett házunk körül nagyon ronda a szétszórta csikkek látványa.

TILOS a kommunális hulladék kirakása a lépcsőházi folyosóra!

Az utóbbi időben egyre gyakrabban előforduló probléma, hogy egyes lakók kirakják a szemetet a lépcsőházba, a bejárat ajtajuk elé. Kérünk mindenkit, hogy vagy vigye ki azonnal a szemetet a kukába, vagy a lakáson belül tárolja a szemetét, mert egyrészt büdös a lépcsőház a kommunális hulladéktól, másrészt senki nem szereti más szemetét kerülgetni, arról nem is beszélve, ha valaki vendégeket vár, de ami a legfontosabb, hogy megint megjelentek a patkányok a környéken, és a kirakott szemét bevonzza a lépcsőházba is őket!

TILOS a bútorok és egyéb közlekedést akadályozó tárgyak tárolása a lépcsőházban!

A közgyűlést a levezető elnök 20:25 perckor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Nagy Vera

.....
Hitelesítő: Szálasi Orsolya

Mellékletek:

- Meghívó és mellékletei
- Jelenléti ív
- Meghatalmazások
- Szavazás
- Közgyűlési határozathozatal
- 2017.évi beszámoló és 2018.évi költségvetési terv
- Szöveges beszámoló