

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült a **Papnövelde u. 2. Társasház, 2018. november 20. napján 18.20 órakor** kezdődő, a Társasház pincai közösségi helyiségében megtartott közgyűlésén.

A közös képviselő megállapítja, hogy jelen vannak a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok 7277/10.000 tulajdoni hányad képviselőjében.

A közgyűlés a megjelölt 7277/10.000 tulajdoni hányad képviselőjére tekintettel határozatképes.

1. Napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítők) - határozathozatal

Jelenlévők tulajdoni hányada: 7277/10.000.

1/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 7277/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett az alábbi tisztségviselők személyét fogadja el:

<i>Levezető elnök:</i>	Mátai József
<i>Jegyzőkönyvvezető:</i>	Jeney Attila
<i>Jegyzőkönyv-hitelesítők:</i>	Nagy Gabriella, Rózsahegy Balázs (Szerencseotthon Kft.)

Mátai József levezető elnök átveszi a szót és felszólítja a közgyűlés a napirend elfogadására. Jeney Attila javasolja a meghirdetett napirendi pontok megváltoztatását arra való tekintettel, hogy lehet, már nem ez a közös képviselő kell, hogy intézkedjen a későbbi ügyekben.

Némi vita alakult ki, mert dr. Végh Sándor szerint felesleges a sorrend megváltoztatása, a határozatokat a közös képviselőnek végre kell hajtani, függetlenül a kilététől.

2. Napirendi pont

A közgyűlés napirendjének elfogadása - határozathozatal

Jelenlévők tulajdoni hányada: 7277/10.000.

2/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 4669/10.000 tulajdoni hányad igen, 2608/10.000 tulajdoni hányad nem, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat, azzal hogy a 4. és 5. pont a 9 pont után kerüljön megtárgyalásra.

3. Napirendi pont

Beszámoló az eltelt időszakról (tájékoztató)

Dr. Serfőző Róbert reagált a közgyűlés összehívására. Hangsúlyozta, nem ért egyet a „mélyrepülés-sel”, mivel egy bonyolult helyzetű házat vettek át:

- Az árkád zavaros ügye egyrészt a bérlő, másrészt a státusza miatt. A bérlőtől a Számvizsgáló Bizottság és a közös képviselő a terület egy részét már visszavette, a bérlőtől, aki ráadásul albérlőbe adta ki azt szabálytalanul.

- Homa Zoltán házipénztár tartozása (282 ezer forint) és az SZVB által feltárt indokolatlan kiadásai (70-80 ezer forint körül), melyek ügyében már az iratokat összeszedte az SZVB és ezek behajtása iránt intézkedtünk, valamint feljelentést terveznek, a pontos összegeket még tisztázni kell. H. Z. felelőtlenül kezelte a Társasház biztosítását is –mert állítólag egy nagyobb káreseményt nem jelentett be, felvettük a kapcsolatot a Biztosítóval. (Dr. Végh Sándor szerint a feljelentést bármely tulajdonos megtehetné volna a rendőrségen, amikor kiderültek az indokolatlan kiadások.)
- Dr. Szeéphalmi ügyvéd úr tartozását dr. Simon Zsuzsa intézi, végrehajtási fázisban van az ügy.
- Az Athenaeum Kft. tekintetében igyekeznek megalkudni, melynek lényege, hogy az év végéig rendezze a cég a tartozását, melynek első fele már befolyt, illetve a Társasház elengedi a kamatokat ha év végéig megérkezik a Társasház számlájára a teljes tartozás, ezt korábban az SZVB-vel egyeztettek. A lényeg, hogy az összesített kintlévőség csökkent, mióta átvették házat.
- A Cukor utcai helyiség társasház általi kulturális célú bérlete ügyében megkeresték az Önkormányzatot. A cél, hogy a pincét az utcáról is meg lehessen közelíteni, ami nagymértékben elősegítené a pince tervezett hasznosítását szintén kulturális céllal, de úgy, hogy az bevételt is termeljen a háznak.
- Felmérték az épület állapotát. Az injektálásos szigetelés és a tető javítása a két legfontosabb feladat. Jeney Attila emlékeztetett, hogy többrendbeli kutatást és örökségvédelmi egyeztetést követően árajánlat szinten rendelkezésre állnak anyagok az épület „fűrészeléses” szigetelésére, ezt a vonalat kellene folytatni.
- A beszámoló során ismét felmerült a lezárt előterek kérdése, bérlet vagy megvásárlás lehet a megoldás.

Jeney Attila hiányolta a beszámolóból a tető kétszeri beázása miatti súlyos károkat, melyek közül a másodikat meg lehetett volna előzni, a tető máig nincs megnyugtatóan kijavítva a jelzett beázásnál, az elvégzett munkaerősen kritizálható. A jelenlevő jogászok szerint az, hogy a tulajdonos meghatalmazásával átvettük a postán a biztosítótól érkezett, a javításra messzemenően nem elegendő összeget (500 ezer / 150 ezer), nincs lezárva az ügy.

Szentgyörgyi úr hiányolt egy publikus, prioritásokkal jelzett intézkedési tervet a közös képviselet részéről. Müller Mihály jelezte, hogy ez folyamatban van, részben elkészült.

Érdeklődésre Müller úr elmondta, hogy a Társasháznak 2017-ben lejárt, fel nem használt LTP-je van, új szerződés megkötésére a közgyűlési határozat ellenére nem volt lehetőség. Mindent tekintve körülbelül 6 millió forintja van a Társasháznak.

A jelenlevők közül úgy látszik senki nem éri el a saját folyószámla egyenlegét sem, nemhogy az említett dokumentumokat. A társasházban minden tulajdonosnak van elektronikus elérhetősége, **a hozzáférést (webcím, felhasználó, jelszó) ismételten el kell küldeni a tulajdonosoknak**, külön jelezve, hogy hol található az említett dokumentumok.

Jelenlevők tulajdoni hányada: 7277/10.000.

Ebben a napirendi pontban határozathozatal nem született, a közgyűlés tudomásul vette a beszámolót.

6. Napirendi pont

Döntés a tulajdonosok több mint 10 %-a által javasolt közös képviselet visszahívása kérdésében - határozathozatal

Jeney Attila elmondta, hogy az épület felújítása tekintetében korábban sok vizsgálat, kutatás, árajánlat készült elsősorban a tető és a szigetelés vonatkozásában. Miközben ennek az épületnek az állagát sem sikerült megóvni, a környező házak mind megújultak. A holtpontról történő kimozdulást a közgyűlés összefogását kérő tulajdonosok egy előzetes megbeszélés során egy új közös képviseletben látják. Megkeresték Egyeki Zsolt, volt közös képviselőt, és ajánlatot kértek tőle, melyet jelen anyaghoz csatolunk.

Dr. Szeéphalmi István és dr. Végh Sándor kifejtették, hogy sem Egyeki Zsolt, sem az őt követő Jeney Attila közös képviselői működése során nem történt semmiféle komoly előrelépés az épület felújítása ügyében, ezért nem javasolták a közös képviselet leváltását. Végh Sándor szerint mostantól számítva még egy év bizalmat mindenképpen meg kell szavazni a cégnek.

Jeney Attila elmondta, hogy az épület műemlék lévén fontos, hogy szakemberek közreműködésével újuljon meg. Csak megfelelő engedélyek, tervek birtokában lehet lépni, főleg ha pályázaton, szeretnénk indulni. Árajánlatok álltak a Társasház rendelkezésére, már csak a megbízást kellett volna kiadni például az épület szigetelésére.

Rózsahegy Balázs SZB elnök elmondta, hogy az Sz&S természetesen vétett hibákat a működése során, de jogi szempontból maximálisan „képben van”, ő teljesen meg van elégedve a munkájukkal a Társasház pénzügyi rendbehozatalától kezdve a GDPR-en keresztül a koncepciójukig jónak látja a munkájukat. Egyben elnézést kért a tulajdonosoktól és az itt lakóktól, hogy némi zűr volt az ingatlanjának a felújítása során, amit végül is a közös képviselettel karöltve orvosoltak. Az Sz&S megtartását javasolta, legfeljebb az épülethez rendelt felelős, Müller úr leváltását javasolta.

Serfőző úr elmondta, hogy legalább egy-két év szükséges egy ház ügyeinek megismeréséhez és rendbetételéhez, nagyon az elején vannak ennek a munkának. Az alapok megteremtése a legfontosabb, a jó ötlet és a lelkesedés kevés. A pince és az árkád jól hasznosítható lenne, ha jól csinálnánk és ezek jogi státuszát is rendbe tennénk. A műemléki felújítás körülményes, de kezelhető. A tetőt fel kell méretezni, abban is van lehetőség, akár felújítás, akár eladás formájában. A feladatok kijelölése javaslat szinten az közös képviselet feladata, amit a közgyűlés elfogad és az SZB ellenőriz egy jól működő háznál, amit a közös képviselet a weboldalán publikál, ez, mint információs bázis elég kell lennie.

Müller úr egy kiegészítő kommunikációs csatornát, például emailt javasolt, például felhozva a sikertelen telefonjavítást, a lezárt lakások miatt nem lehetett a munkát elvégezni.

A vitát követően a levezető elnök szavazásra szólította fel a résztvevőket.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 7277/10.000.

3/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 0/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal 3675/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 3602/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy nem támogatja az Sz&S Group Kft-t közös képviselői feladatából való visszahívási határozattervezetet, **a közös képviselőt nem hívja vissza, feladatában megerősíti.**

7. Napirendi pont

Új közös képviselőt választása – határozathozatal

Jelenlévők tulajdoni hányada: 7277/10.000.

4/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 7277/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy – tekintettel a 6 pontban hozott határozatra – a napirendi pontot nem tárgyalja.

8. Napirendi pont

Döntés a tulajdonosok több mint 10 %-a által javasolt SZVB tagok visszahívása kérdésében – határozathozatal

Farsang Zsófia és Tóth Jánosné Szeibert Éva megbízottjaik útján tájékoztatták a közgyűlést, hogy nem szeretnének a továbbiakban az SZB munkájában részt venni, Rózsahegyi Balázs elmondta, hogy szívesen vállalja a továbbiakban a munkát.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 7277/10.000.

5/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 7277/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy eddigi munkájukat megköszönve tudomásul veszi Farsang Zsófia és Tóth Jánosné Szeibert Éva számvizsgáló bizottsági tagok lemondását.

Farsang Zsófia képviselője, Bükiné Varga Ilona 19:55-kor elment, így a jelenlévők aránya 6813/10.000-ra változott.

9. Napirendi pont

Új Számvizsgáló Bizottság választása – határozathozatal

Mátai József javasolta Jeney Attilát az SZB-be.

Jeney Attila elmondta, hogy Sajtos Gábort javasolja az SZB-be, aki építészként elsősorban szakmai vonalon venne részt az SZB munkájában, mert ahhoz ért.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6813/10.000.

6/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 6813/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy Jeney Attilát számvizsgáló bizottsági taggá választja, 6363/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 450/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy Sajtos Gábort (II./18 Sagra Építész Kft.) számvizsgáló bizottsági taggá választja és továbbá 6813/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, Rózsahegyi Balázst (fszt./4 Szerencse Otthon Kft.) számvizsgáló bizottsági tagságában megerősíti.

4. Napirendi pont

Tájékoztató a 6. sz. Önkormányzati tulajdonú 26 m2 alapterületű albetétnek a társasház közösség részére való közösségi és kulturális tevékenység céljára való igényléséről az Önkormányzattól; döntés a bérleti megállapodás közös képviselő általi aláírásáról – határozathozatal

Serfőző úr beszámolt arról, hogy az Önkormányzattal tárgyaltak a Cukor utcai helyiség bérbérvételéről, de ehhez szükséges a Közgyűlés felhatalmazása, erről kell szavazni. A későbbiekben (egyeztetve a tulajdonossal, az Önkormányzattal) össze kell kötni a pincével, ami jó lehetőséget

jelenthet a későbbi hasznosítás ügyében. Ha kiderül, hogy mennyi a bérleti díj, illetve milyenek a további kondíciók akkor kerül sor a szerződésre.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6813/10.000.

7/2018.11.20. számú határozat:

A közgyűlés 6813/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz – megerősítve és kiegészítve a 2018 május 28-i 9. számú határozatát –, hogy 6. sz. Önkormányzati tulajdonú 26 m² alapterületű albetétet a társasház közösség részére való közösségi és kulturális tevékenység céljára ki kívánja igényelni, ugyanakkor az Önkormányzat pozitív döntése esetén az Önkormányzattal kötendő szerződést **egy következő közgyűlésen kívánja megvitatni.**

5. Napirendi pont

Döntés Homa Zoltán volt közös képviselővel szembeni elszámolási per megindításáról - határozathozatal

Dr. Végh Sándor azt javasolta, hogy kapjon 14 nap haladékot Homa Zoltán a tartozásának törlesztésére. Ha ez nem történik meg, további közgyűlési határozat nélkül indítson pert ellene a közös képviselet.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6813/10.000.

8/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 6813/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy Homa Zoltán volt közös képviselővel szemben a Társasház az el nem számolt összegek (282,000.- Ft pénztári tartozás és 1 663 811 Ft.- Ft értékű egyéb, kellőképpen nem alátámasztott számla) tekintetében, további közgyűlési határozat nélkül, indítson polgári peres eljárást, ha a felszólítást követően, 14 napon belül nem rendezi a tartozását.

10. Napirendi pont

Döntés a Társasháznak „Építészeti és Örökségvédelmi Támogatás 2018” pályázatán való részvételről, a közös képviselő és az SZVB felhatalmazása a pályázati anyag összeállítására és benyújtására – határozathozatal

Tekintettel arra, hogy a korábbi vizsgálatok, tárgyalások és árajánlatok tekintetében a szigetelés lett a legalaposabban kidolgozva, és a HIO Kft. rendkívül méltányos árajánlatot adott, ennek a vonalnak a folytatása tűnt ésszerűnek. Ezen a pályázaton való indulás nem korlátozza a további, kerületi pályázatokon történő indulást.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6813/10.000.

9/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 6813/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a Társasház nyújtson be pályázatot az „Építészeti és Örökségvédelmi Támogatás 2018” pályázatára a Társasház Cukor utca homlokzatának gyémántköteles átvágásával, cement-polymer massa injektálásával és HIO-master lemezek behelyezésével, a teljes HIO-technológia alkalmazásával az épület műanyag-sajtoltos technológiájú vízszigetelésének megvalósításra.

11. Napirendi pont

Döntés a gondnoki feladatok ellátásáról, gondnok választása – határozathozatal

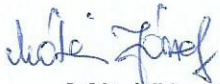
Jelenlévők tulajdoni hányada: 6813/10.000.

10/2018.11.20. számú határozat: A közgyűlés 6813/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a gondnoki teendőkkel megbízza Jeney Attilát a Társasház és a Con Spirito Bt. között kötendő szerződés keretén ügyvezetőjét havi 25.000 Ft díjazás mellett 2018. december 1-től.

12. Felvetések, javaslatok

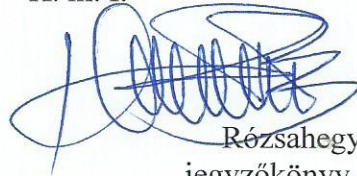
- Rózsahegy Balázs örömét fejezi ki a magas közgyűlési részvétel miatt, és kéri a tulajdonosokat a további elkötelezett részvételre.
- Paulheim László, az Athenaeum Kft. képviselője jelezte, hogy a földszint 7. és 8. albetétek jelenleg nem megközelíthetők az árkád lezárása miatt. Kéri, hogy a Társasházzal kerüljön meg tárgyalásra olyan megállapodás, amely egyfelől lehetővé teszi az ingatlan megközelítést, másrészt az árkád hasznosításra kölcsönösen előnyös lehetőséget biztosít.

A levezető elnök a közgyűlést 20:50-kor bezárja.



Mátai József
levezető elnök

K. m. f.



Rózsahegy Balázs
jegyzőkönyv-hitelesítő



Jeney Attila
jegyzőkönyvvezető



Nagy Gabriella
jegyzőkönyv-hitelesítő

Tájékoztatjuk a Tulajdonostársakat arról, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény - a társasházakról rendelkező jogszabály 42. § (1) bekezdése szerint "Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. (2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti."