

Közös képviselő: **Éltető Anna** (Thaly-Tompa-Páva Társasházkezelő Kft.)
1094 Budapest, Ferenc tér 6-7/A.
Tel: 455-0611; Fax: 455-0612
E-mail: elteto.bt@t-online.hu

TÁRSASHÁZ
1094 Budapest,
Tompa u. 21-23.
Páva u. 19.

PÓTKÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2022. március 28.-án 17:45 órakor a Bp. IX. ker. Liliom utca 48. Magyar Urbanisztikai Tudásközpontban

Jelen vannak:

Közös képviselet részéről: Bor Gergő
Tomori Tamás
Tulajdonosok részéről: jelenléti ív szerint

Tulajdonosok:	TH. 17 280 / 100 000
---------------	----------------------

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostársak által meghatalmazott személyek nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza. A 2022. március 28.-án 17:30 órára összehívott közgyűlés nem volt határozatképes, ezért a megismételt közgyűlés megtartására került sor.

Tárgy: A 1094 Budapest, Tompa u. 21-23. – Páva u. 19. számú társasház pótközgyűlése

Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása

Tomori Tamás megállapította, hogy a pótközgyűlés határozatképes, a megjelenéssel képviselt tulajdoni hányad nagyságától függetlenül.

01/2022. (03.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 17 280 th. igen, 0 th. nem, 0 th. tartózkodik szavazattal megválasztotta levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Tomori Tamást. Közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítőknél megválasztották Henger Péter és Muzsnay István tulajdonosokat.

Ezt követően a közgyűlés döntött a napirendi pontokról. A szavazás előtt a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.

02/2022. (03.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 17 280 th. igen, 0 th. nem, 0 th. tartózkodik szavazattal elfogadta a pótközgyűlés napirendi pontjait, az alábbiak szerint:

1. Beszámoló 2021. évről, Számvizsgáló Bizottság beszámolója, határozathozatal
 2. 2022. évi költségtervezet előterjesztése, Számvizsgáló Bizottság állásfoglalása, határozathozatal
 3. A Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jog módosításának megbeszélése, határozathozatal
 4. Tompa u. 21. Üzlet/2. Pékség ingatlanhoz tartozó terasz megépítéséhez hozzájárulás megbeszélése, határozathozatal
- Egyéb, tulajdonosok által felvetett kérdések, aktuális problémák megbeszélése

1. Beszámoló 2021. évről, Számvizsgáló Bizottság beszámolója, határozathozatal

Tomori Tamás elmondta, hogy a 2021. évi közgyűlési határozatok végrehajtása megtörtént, ismertette a tulajdonosokkal a 2021. évi beszámolót, a 2021. évi bevételek és kiadások táblázatát és a rezsicsökkentés eredményeként jelentkező 2021. évi megtakarítások összegét, mely összeg a 2021. évben 3 231 769 Ft volt. Ismertette a 2021. 01. 01 és 2021. 12. 31-ei bankszámlák egyenlegeit, továbbá a 2021. 12. 31-ei állapotnak megfelelő tulajdonosi egyenlegeket, kiemelve a túlfizetések és tartozások összegét. A társasház 2021. évi egyszerűsített beszámolójának ismertetése következett, melyben a mérleg eszköz-forrás főösszege: 52 676 000 Forint, a tárgyévi eredmény: 6 249 000 Forint. Tulajdonosi kérdés volt, hogy a Tompa u. 21. 6. emeletén a Páva utca felőli tűzfal szigetelése benne van-e a műszaki tartalomban, amelyet a társasház készítettett tavaly a homlokzati hőszigetelésre. Tomori Tamás elmondta, hogy meg kéne nézni az anyagban, de véleménye szerint biztosan benne van, mert a megbízást a mérnöki irodának úgy adták, hogy a társasház teljes homlokzatát mérjék fel. Tulajdonosi kérdés volt, hogy a társasház fűtési rendszerét át lehetne-e mosatni, vagy valamilyen szűrőt felszerelni rá, mert ő a lakásának a fűtési körét több alkalommal saját költségén átmosatta és mindig kerül bele szennyeződés, ami véleménye szerint csak a közös fűtés csőből jöhet. Tomori Tamás elmondta, hogy van szeparátor (iszap leválasztó) beépítve a fűtési rendszerbe. A tulajdonosok a hallottakat megbeszélték és kérték a közös képviselőt, hogy kérjen árajánlatot a teljes fűtési rendszer átmosására és a szeparátor tisztítására. Tulajdonosi kérdésre Tomori Tamás elmondta, hogy az ingatlanon belüli fűtési csővezetékek és szerelvények külön tulajdonban vannak, ezért azok karbantartásáról és javításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia saját költségén.

Muzsnay István a számvizsgáló bizottsági tag beszámolt a közgyűlésnek arról, hogy a 2021. évi könyvelési anyagokat, számlákat ellenőrizték, eltérést nem találtak, a könyvelés a hatályos számviteli törvénynek megfelelően történt, a lekönyvelt tételek minden esetben megegyeztek a beérkezett számlákkal. A közös képviselő a társasház nyilvántartását és könyvelését megfelelően látta el. A közgyűlésre benyújtott elszámolás a könyvelés zárási adataival megegyezik. Az SZVB javasolta a közgyűlésnek a 2021. évi beszámoló elfogadását. A szavazás előtt a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.

03/2022. (03.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 17 280 th. igen, 0 th. nem, 0 th. tartózkodik szavazattal elfogadta a közös képviselő éves beszámolóját, és a Számvizsgáló Bizottság jelentését. A közös képviselő részére a felmentvényt megadta.

2. 2022. évi költségtervezet előterjesztése, Számvizsgáló Bizottság állásfoglalása, határozathozatal

A közös képviselő a közgyűlési meghívóval együtt a tulajdonosoknak megküldte a 2022. évi kiadás- bevétel tervezetét. A bevétel terv részletes ismertetése következett. A közös költség,

fűtési előleg, víz-szennyvíz előleg és felújítási alap változatlan összeggel szerepel a tervben. A Páva 19. Üzlet/1. és Tompa u. 23. 5/1. ingatlanok tulajdonosainak előírt rendkívüli közös költség is változatlan összeggel szerepel a tervben. A gépkocsi beállók közös költsége és felújítási alapja változatlan összeggel szerepel a tervben.

Tomori Tamás részletesen ismertette a kiadás tervet. Tájékoztatta a tulajdonosokat a szolgáltatóknak, karbantartóknak kifizetendő összegekről, valamint a tervezett anyagköltségekről, karbantartásokról, javításokról és egyéb kiadásokról.

A Számvizsgáló Bizottság a 2022. évi bevétel-kiadás tervezetet tételesen átvizsgálta, javasolja annak elfogadását. A tulajdonosok a hallottakat megbeszélték, és meghozták döntésüket. A szavazás előtt a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.

04/2022. (03.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 17 280 th. igen, 0 th. nem, 0 th. tartózkodik szavazattal megszavazta a 2022. évi bevétel és kiadás költségtervezetet.

A tulajdonosok által fizetendő költségek az alábbiak 2022-04-01 hatállyal:

Közös költség:	300,- Ft/m ² /hó
Fűtési előleg:	115,- Ft/m ² /hó
Víz-szennyvízdíj előleg	80,- Ft/m ² /hó
Felújítási alap:	70,- Ft/m ² /hó

A Páva u. 19. Üzlet/1. ingatlan tulajdonosa minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a társasháznak rendkívüli közös költségként 1 db. szeméttároló edény díjának költségét (heti háromszori ürítéssel), mely összeg 19.616,- Forint/hó.

A Tompa u. 23. 5/1. ingatlan tulajdonosa minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a társasháznak rendkívüli közös költségként 29.616,- Forint/hó összeget. A rendkívüli közös költség összegéből 19 616,- Forint a felmerült többlet szemétszállítási díj megtérítésére 1 db. szeméttároló edény díjának költsége (heti háromszori ürítéssel) és 10.000,- Forint a közös tulajdonú részek többlet használatának megtérítésére fizetendő összeg.

Gépkocsi beállók:

Közös költség:	2 100,- Ft/db/hó
Felújítási alap:	150,- Ft/db/hó

3. A Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jog módosításának megbeszélése, határozathozatal

Tomori Tamás tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy 2022 február óta a társasház közös képviseletét ellátó cég új ügyvezetője Bor Gergő. Tomori Tamás lemondott az ügyvezető tisztségéről. Gergő 2008 óta vesz részt a közös képviselet munkájában. A jövőben ő lesz a cég ügyvezetője, Éltes Anna nyugdíjba megy. Gergő rendelkezik a jogszabályban előírt társasházkezelő szakképesítéssel, a Budapest Főváros Kormányhivatalában a nyilvántartásba vétele folyamatban van. A közös képviseleti cég jövőbeni működéséhez szükséges a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jog módosításának megszavazása. Kérte a tulajdonosokat, hogy legyenek szívesek megszavazni. A tulajdonosok a hallottakat megbeszélték, és meghozták döntésüket. A szavazás előtt a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.

05/2022. (03.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 15 792 th. igen, 0 th. nem, 1 488 th. tartózkodik szavazattal megszavazta, hogy a társasház OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlái feletti rendelkezési jog Bor Gergőt, az Thaly-Tompa-Páva Társasházkezelő Kft. (1094 Budapest, Ferenc tér 6-7/A.) ügyvezetőjét önállóan illeti meg.

4. Tompa u. 21. Üzlet/2. Pékség ingatlanhoz tartozó terasz megépítéséhez hozzájárulás megbeszélése, határozathozatal

Tomori Tamás tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a Tompa u. 21. Üzlet/2. Manfréd pékség üzemeltetője a társasház előtt az önkormányzati tulajdonban lévő területen teraszt szeretne létesíteni, amihez szükséges a közgyűlés hozzájárulása. Tulajdonosi kérdésre Tomori Tamás elmondta, hogy a jelenlegi parkoló területén lehet csak az üzlet előtt megépíteni a teraszt, az Önkormányzat ott szokta engedélyezni. Elmondta továbbá, hogy a pékség üzemeltetőjétől terv dokumentációt nem kaptak, írásban juttatta el a kérelmét a közös képviselőnek. Tulajdonosi javaslat volt, hogy a jelenlegi teraszt kéne kisebbre építeni és mellé építeni a pékség teraszát, mert ha még egy teraszt építenek akkor nem lesz már parkoló a ház előtt. A tulajdonosok a hallottakat hosszasan megbeszélték, és meghozták döntésüket. Jelenleg nem járulnak hozzá a terasz megépítéséhez és a jövőben az ilyen kérésekhez a kérelmező csatoljon legalább egy vázrajzot, hogy pontosan meg lehessen ismerni a műszaki tartalmát a terasznak. A szavazás előtt a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes.

06/2022. (03.28.) sz. Határozat

A közgyűlés 4 352 th. igen, 8 297 th. nem, 3 143 th. tartózkodik szavazattal úgy döntött, hogy nem járul hozzá a Tompa u. 21. Üzlet/2. Pékség ingatlanhoz tartozó terasz megépítéséhez.

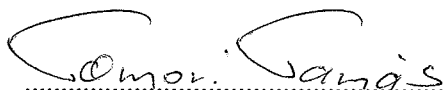
• Egyéb, tulajdonosok által felvetett kérdések, aktuális problémák megbeszélése


Több tulajdonosi panasz érkezett, hogy a Tompa u. 21. szám alatti lépcsőházban valószínűsíthetően az 5/1-es lakásból zajok jönnek, ami nagyon zavarja a többi tulajdonos nyugalma. Az alatta lakó tulajdonos megerősítette, hogy az ő bérlőjét is olyannyira zavarja, hogy nem tud tovább a lakásban tartózkodni és felmondta a bérleti szerződést. Az egyik 3. emeleti lakó kérte a jelenlévőket, hogy jelentkezzenek azon tulajdonosok, akik hallják ezt a zajt, valamint kérte, hogy értesítsék a közös képviselőt is, mert mindenképpen szükséges ez ellen közösen fellépni.

Dr. Mátrai Ferenc tulajdonos kérte a közös képviselőt, hogy a lakásában történt beázást azonnal szüntessék meg. Tomori Tamás elmondta, hogy egyeztettek a szakemberekkel és holnap fogják a munkát megkezdeni.

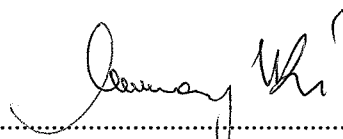
A levezető elnök megköszönte a tulajdonosok részvételét és a közgyűlést 19:05 órakor berekesztette.

K. m. f.


.....
Levezető elnök


.....
Jkv. vezető


.....
Jkv. Hitelesítő I.


.....
Jkv. Hitelesítő II.