

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2017. december 13. napján a Belvárosi Sétány Társasház Bonyhád, Szabadság tér 8. szám alatti társasház megismételt közgyűlésén.

A közgyűlés helye: TEXAS Retro Pub - Bonyhád, Szabadság tér 8. 1306/2/A/1. hrsz.

Jelen vannak:

- Cséplőné Borsos Jolán közös képviselő
- a mellékelt jelenléti ív szerint az összes tulajdoni hányad 47,4%-a (4740/10000-ed tul.hányad), meghatalmazással szavazott 14,26% (1426/10000-ed tul.hányad).

A közös képviselő elmondta, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

1. napirendi pont:

A közgyűlés levezető elnökének, a közgyűlés jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostársának megválasztása.

12/2017. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés levezető elnöknek és közgyűlési jegyzőkönyv vezetőnek egy személyben Cséplőné Borsos Jolán közös képviselőt, a jegyzőkönyv hitelesítőinek Miszler Zoltán (MBM Stúdió Bt.) és Dr. Hartmann Máté (Aranysas Gyógyszertár) tulajdonostársakat választja meg egyhangú szavazással. A megválasztott személyek vállalják a jegyzőkönyv hitelesítését.

2. napirendi pont:

A Belvárosi Sétány Társasház Szervezeti- és Működési Szabályzata

Cséplőné Borsos Jolán közös képviselő elmondja:

A Társasház Szervezeti- és Működési Szabályzatának tervezete 2017. december 2-án kiküldésre került azzal a kéréssel, hogy akinek észrevétele, javaslata van, az jelezze.

Észrevétel, javaslat eddig nem érkezett ezért kéri, hogy akinek az elfogadás előtt van észrevétele az tegye meg most. Hitelesíteni a jegyzőkönyv hitelesítői fogják.

A jelen lévők észrevételt nem tettek a Szervezeti-és Működési Szabályzatot elfogadásra javasolják.

13/2017. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A Közgyűlés egyhangú szavazással 4740/10000 tulajdoni hányaddal a Belvárosi Sétány Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát elfogadja.

3. napirendi pont:

Tájékoztató a Társasház biztosításáról 2018. január 1-től

Cséplőné Borsos Jolán közös képviselő: az AEGON Biztosító Zrt. a Társasház biztosítását 2017. december 31. időpontra felmondta, erről a tulajdonosokat már november hónapban írásban tájékoztattam.

A felmondással kapcsolatban megkerestem a Magyar Nemzeti Bankot - mint a Biztosítók Felügyeleti Szervét -, hogy elfogadhatónak tartják-e a felmondást, mivel a kárrendezés és a kár helyreállítása áthúzódik a következő évre, és még folyamatosan keletkeznek a csőtöréssel kapcsolatos új károk. Ezen ok miatt Társasházi biztosítás kötését nem akarja egy biztosító sem vállalni.

A MNB Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ válaszában leírta, hogy a biztosítótársaságok jogszabályi biztosítási kötelezettség hiányában szabadon dönthetnek az évfordulóra történő felmondásról az AEGON ezzel élt is.

Ekkor megkerestem az Allianz Hungária Biztosító bonyhádi irodájánál Gyórfi László urat, az Optimális Biztosítási Alkusz Kft. Budapest irodájától Nagy Tünde igazgatót valamint a GP Consulting Pénzügyi Tanácsadó Kft. üzletigazgatóját Pazaurek Józsefnét, hogy próbáljanak a Társasház részére biztosítót keresni 2018. január 1-től. Sajnos a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve a megküldött nyilatkozatok alapján nem vállalta egyetlen Biztosító sem a Társasház biztosítását.

A közgyűlésre meghívtam a bonyhádi Allianz iroda vezetőjét Gyórfi László urat, aki egyéb elfoglaltsága miatt nem tudott részt venni a közgyűlésen, de felajánlotta, hogy bárkinek segít a biztosítás megkötésében. /Iroda: Bonyhád, Szabadság tér 1. szám alatt/ Ugyancsak meghívást kapott a GP Consulting Pénzügyi Tanácsadó Kft. üzletigazgatója, aki részt vett a megbeszélésen, válaszolt a kérdésekre és felajánlotta az ingatlantulajdonosoknak a szerződéskötés lehetőségét több biztosító kínálatából. Elérhetősége:

Pazaurek Józsefné Telefon: 70 3378991, email: jozsefne.pazaurek@gpconsulting.hu

Dr. Hartmann Máté javasolja az üzlettulajdonosoknak, hogy forgalom kiesésre is kössenek biztosítást a vagyonbiztosítás mellé.

Pazaurek Józsefné elmondja, hogy jó esély van arra, hogy 2019-től a helyreállítás után, újra köthető már biztosítás a Társasház részéről is, akkor segítséget nyújtanak az egyéni biztosítások felmondására, amennyiben a tulajdonosok igénylik.

Cséplőné: Mivel az AEGON Biztosító felmondta a szerződést december 31. napjára, ezért mindenki nagyon figyelje az ingatlanát. Amennyiben károsodást észlel, úgy haladéktalanul jelentse a Biztosítónak a 16704601.szerződésszámra hivatkozva.

Telefonos elérhetőség: 06 1 4774800

Email: ugyfelszolgalat@aegon.hu

Fax: 06 1 4765710

AEGON Biztosító Zrt. 1813. Budapest, Pf. 245. postacímen /itt a hozzájuk beérkezés időpontja számít, nem a feladásé, erre nagyon kell figyelni az ünnepek miatt. Csak tértivevénnyel és ajánlott levélként érdemes feladni./

14./2017. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal 4740/10000 tulajdoni hányad alapján úgy döntött, hogy 2018. január 1-től minden ingatlantulajdonos megkötí a saját ingatlanára a biztosítást legkésőbb december 31-ig.

A tulajdonosi közösség a biztosítás hiánya miatt nem vállal felelősséget a magán ingatlanban keletkezett kárért.

4. napirendi pont:

A 10/2017. (IX:15) számú közgyűlési határozat alapján az ügyvédi megbízás aláírása előtti tájékoztató.

Cséplőné Borsos Jolán közös képviselő elmondja, hogy a szeptemberi közgyűlésen határozat született arról, hogy a Társasház a képviseletére fogadjon ügyvédet. Akkor elhangzott, hogy olyan ügyvéd kellene aki ilyen jellegű károk rendezésével foglalkozik.

Dr. Hartmann Máté: A Biztosító a szerződéskori alapterület alapján max. 191 ezer forint/m² kártérítést fizet a károsodott ingatlanok után. Amennyiben ez az összeg nem fedezi a helyreállítás költségeit akkor a különbözeti összeghez kell ügyvédi segítség a nem peres és peres eljárások intézéséhez a 2017. augusztus 28-án bekövetkezett káresemény kapcsán.

Miszler Zoltán a képviselet ellátására javasolja a Dr. Szabó & Mater Ügyvédi Irodát (1067. Budapest, Podmaniczky u. 39.)

Cséplőné: Az ügyvédi díj: a per előkészítő szakaszban értsd ami a kereset megírásáig terjed, 200 ezer Ft + Áfa a munkadíj, plusz a költségek, postaköltség kimutatás szerint, útiköltség Budapest-Bonyhád-Budapest napidíjjal együtt 35 ezer Ft/alkalom.

Továbbá a fentiek felül a kereset megírásától az első fokú ítélet meghozataláig a peres képviselőt a kár nagyságától függően megállapodás szerint a kárérték 5 %-a, de minimum 500 ezer Ft + Áfa, plusz tárgyalásonként 35 ezer Ft. Az 500 ezer Ft+ Áfa alapösszeg a per kimenetelétől függően minden esetben jár összegben és tartalommal.

Dr. Szabó Gabriella: az ügyvédi díjat elfogadhatónak tartom, javaslom, hogy a díjak a közös költség terhére legyenek megoldva, amennyiben erre rendelkezésre áll fedezet. Társasháznál egyszer az egyik, másszor a másik tulajdonost érheti kár, össze kell fogni.

Miszler Zoltán: a legnagyobb károk a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában lévő főfalak, alapok és tetőszerkezet vonatkozásában keletkeztek, ügyvédi segítség nélkül a Társasháznak esélye sincs a megfelelő helyreállítás költségeinek megtérítéséhez, ezért kéri a közgyűlést, hogy szavazza meg az ügyvédi képviselőt.

Cséplőné közös képviselő ismerteti a Társasház jelenlegi anyagi helyzetét.

A bankszámlán lévő pénzeszköz: 1 800 000 forint, kifizetetlen számlája nincs a Társasháznak.

Kötelezettségek:

1. Nem számlázott hulladékszállítási díj 2017. évre: 512 580,- Ft.
2. "A" lh. Főfal rendbetétele csőtörés miatt /Frey szla/ 472 615,- Ft Biztosítótól: 372 138,- Ft megtérítve, az Áfa csak számla ellenében kerül utalásra.
3. "A" lh festés csőtörés miatt /Szentés Lajos/ 108 969,- Ft Biztosítótól 70 000,- Ft megtérítve, az Áfa csak számla ellenében kerül utalásra.
/A 2-3. tétel alatt szereplő munkák az "A"lépcsőház 1/3. lakásában újonnan keletkezett kár miatt nem kerültek elvégzésre/.
4. Hófogó és galambriasztó felszerelése 262 405,- Ft
/a munkáról közgyűlési határozat van, de a munka az augusztusi csőtörés fizetési kötelezettségei miatt nem lett elvégezve még./
5. Batu Árpád geotechnikai szakvélemény készítése 753 110,- Ft
/folyamatban van, a biztosító téríti/.
6. Héjjas István statikai szakvélemény, helyreállítási terv, nehézállvány terv, önkormányzati épület helyreállítási terve: 500 000,- Ft kb.
/folyamatban van, a biztosító téríti/

Összesen:

2 609 679,- Ft

Biztosító által visszaigazolt kártérítés: 1 637 283,- Ft, a számlák küldése folyamatosan történik.

A csőtörés miatt eddig kifizetett összeg: 2 135 161,- Ft.

Amennyiben semmi rendkívüli kiadás nem lesz, akkor az ügyvédi díjra rendelkezésre áll az összeg amennyiben a kárérték 5 %-a kb. 500 ezer forint + Áfa. Emellett fizetendő még a bírósági illeték is, ami 6 %, ezért egy alacsony kárértékkel kell elindulni és később emelni.

15/2017. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés 4128/10000 igen szavazattal 612/10000 tartózkodás /Dr. Hartmann Máté/ mellett az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a 2017. augusztus 28-án bekövetkezett káresemény kapcsán az ügyek, nem peres, peres eljárások intézésében ügyvédet hatalmazzon meg a társasház képviselőjére.

A Kapott ajánlat alapján kössön szerződést a Dr. Szabó & Mater Ügyvédi Irodával 1067 Budapest Podmaniczky u. 39.

A per előkészítő szakaszban értesd ami kereset megírásáig terjed. 200 000,- Ft + Áfa a munkadíj plusz a költségek, postaköltség kimutatás szerint, útiköltség Budapest-Bonyhád-Budapest napi díjjal együtt 35 000,- Ft/alkalom összegben tartalommal. Továbbá a fentiek felül a kereset megírásától az első fokú ítélet meghozataláig a peres képviselőt a kár nagyságától függően megállapodás szerint a kárérték 5 %-a, de minimum 500 000,- Ft. + Áfa, plusz tárgyalásonként 35 000,- Ft. Az 500 000,- Ft + Áfa alapösszeg a per kimenetelétől függően minden esetben jár összegben és tartalommal.

Miszler Zoltán javasolja, hogy bízzák meg az Ügyvédi Irodát a Sétány vízvezeték hálózatának az Önkormányzat részére történő átadásával.

Elfogadják az Önkormányzat 709-2/2017/02. levelét, de akkor az út maradjon a Társasház tulajdonában és a víz-szennyvízhálózat kerüljön az Önkormányzat tulajdonába.

Dr. Hartmann Máté: úgy tudom, hogy víziközmű vezeték csak állami vagy önkormányzati tulajdonban lehet, ezért próbáljuk meg az átadást.

16/2017. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés 4249/10000 igen szavazattal 491/10000 tartózkodás /Önkormányzat/ mellett az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy állapodjon meg a Dr. Szabó & Mater Ügyvédi Irodával, hogy 70 000Ft + Áfa díjazásért képviselje a Társasházat Bonyhád Város Önkormányzatánál a víz- és szennyvízvezeték tulajdonjogának Önkormányzat részére történő átadásával kapcsolatban.

5. napirendi pont:

Karácsonyi díszítéssel kapcsolatos javaslatok

Cséplőné közös képviselő: Eddig minden évben elkészült a Sétány díszítése karácsony előtt. Szükségesnek tartják-e a tulajdonosok ezt ebben az évben is?

Alföldi Judit: már nem érdemes karácsonyi díszítést csinálni, túl közel van már az ünnep.

Miszler Zoltán: mivel ilyen sok kiadása van a Társasháznak és bevételei csak a közös költség bevételeiből van, minden kiadást nagyon meg kell gondolni.

Zakk Zsuzsanna: Nem tartja szükségesnek a karácsonyi díszítést.

17/2017. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés 4740/10000 szavazattal úgy döntött, hogy ebben az évben ne legyen karácsonyi díszítés a Sétányon.

6. napirendi pont:

Tájékoztató a csőtörés miatti káresemény kapcsán kialakult helyzetről, jelenlegi állásról

Cséplőné közös képviselő: a talajszerkezeti vizsgálatok folyamatban vannak, 9 mintavételi helyről történik a vizsgálat. A geotechnikai szakvélemény készítése szintén folyamatban van, a vállalási határidő december 15. Valószínű, hogy lesz csúszás, mert sajnos közbejött egy rendkívüli esemény, az "A" lépcsőház 1/3. lakásában kb. 2 m²-en leszakadt a mennyezet és repedés jelent meg a főfalon és a lépcsőházban is. Nem beázás okozta, mert sem vizesedés, sem penészesedés nem volt látható. A mai napon megkértem a 2016-os évben geotechnikai szakvéleményt készítő Batu urat, hogy a statikussal egyeztetve próbálják kideríteni, hogy mi okozhatja a káreseményt. Azt ígérte, hogy egyeztetnek és hamarosan sor kerül egy helyszíni bejárásra. A csőtörés kizárása miatt holnap 1 órás /12-13 óra között/ vízkorlátozással víztartáspróbát tartunk a Mezőföldvíz szakembereivel.

A statikai szakvélemény és a helyreállítási terv vállalási határideje eredetileg december végi időpont volt, de a közbejött esemény miatt ez is eltolódik kb. január közepére. A kórház területén lévő önkormányzati ingatlan helyreállítási terv készítése miatt.

Az igazságügyi szakértő által előírt nehézállvány felállítása megtörtént.

A helyreállítási terv után lehet kivitelezőt keresni, ahol a károsodott ingatlanok tulajdonosainak a javaslata lesz a döntő, ezért már lehet kivitelezőkben gondolkodni, mert ez sem lesz egy könnyű feladat, hogy nehogy újra ilyen rossz minőségben történjen meg a helyreállítás, mint amilyen a kivitelezés volt.

Elkészült a Társasház által felkért igazságügyi szakértő szakvéleménye amit az érintetteknek megküldtem. Folyamatosan tartom a kapcsolatot a közjegyző által kirendelt bírósági szakértővel a mai napon történt tájékoztatása szerint rövidesen elkészül az ő szakértői véleménye is. A kért anyagokat folyamatosan a rendelkezésükre bocsátottam a szakembereknek, és tartom velük a kapcsolatot telefonon, de a helyszíni szemléken minden esetben részt vettem.

Kérem a tájékoztató elfogadását.

Dr. Hartmann Máté: mivel csúszik a vállalási határidő csak a biztosító térítése után fizessük ki a szakértői számlát.

18/2016. (XII.13.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés egyhangú szavazással 4740/10000 tulajdoni hányaddal a csőtörés miatti káresemény kapcsán kialakult helyzetről a tájékoztatót elfogadja.

7. napirendi pont:

Egyebek.

Dr. Hartmann Máté: számíthatunk-e továbbra is az önkormányzat támogatására a Sétány takarításával, zöldterület gondozásával, síkosságmentesítésével kapcsolatban?

Miszler Zoltán: újra problémát jelent a sétány világítása. Van-e valamilyen hír ezzel kapcsolatban?

Cséplőné: A Sétány takarítását, zöldterület gondozását, síkosságmentesítését a Bonycom Nkft. változatlanul elvégzi, erre ígéretet kaptunk Polgármester Asszonytól és a Bonycom Nkft. vezetőjétől, akivel a mai napon egyeztettem is és szóbeli megállapodás született.

Gaál Krisztián a Sétány közvilágításával kapcsolatban: közbeszerzési eljárás van folyamatban a közvilágítás korszerűsítésére. A nyertes pályázóval egyeztetve a plusz feladatokról az első között szerepel a Sétány világítása.

Dr. Hartmann Máté: közös költség emelése lenne szükséges a Sétányon. A Gyógyszertár a legnagyobb alapterületű és a közös költsége a 155 m²-re 7470,- forint. A legtöbb társasházban egy lényegesen kisebb lakásra is sokkal többet fizetnek. Nem marad felújításra pénze a Társasháznak, ezért egy 100 %-os emelésre lenne szükség, hogy ne csak karbantartásokra legyen fedezet. Tulajdonképpen a 11 év alatt semminemű felújítás nem történt.

Miszler Zoltán: szükségesnek tartom a közös költség emelését, mivel más bevétele nincs a Társasháznak és most szinte lenullázza magát ezért szükség van a kassza újratöltésére.

Zakk Zsuzsanna: szintén szükségesnek tartja az emelést az eddig elmondottak miatt.

Dr. Szabó Gabriella: tegyen javaslatot az emelésre a közös képviselő.

Cséplőné: Mivel a biztosítás díja eddig a közös költség részét képezte, ezért, ha az átkerül a felújítási hányadba akkor ez a felújítási hányad költségnemen 48,5 %-os havi 32 655,-Ft növekedést jelent, ha ez az összeg januártól rendelkezésre áll. Ezen kívül 39 900,-Ft/hó összegű Fundamentája is van a Társasháznak. A 2018. évi költségvetési terv elkészítése előtt úgyis várom a javaslatokat mindenkitől, addigra már a helyreállítással kapcsolatosan is több információval rendelkezünk, amiről folyamatosan e-mailen tájékoztatok mindenkit.

Dr. Szabó Gabriella: Javaslom, hogy a közös képviselő díját emeljük meg havi 400 Ft/ingatlan összeggel, mert nagyon sok új feladat jelentkezett.

Alföldi Judit: szintén javaslom a közös képviselő díjának a megemelését a javasolt összeggel.

Dr. Szabó Gabriella: a jelen lévők egyhangúan elfogadták a közös képviselő díjának emelését 1200,-Ft/hó összegre, valamint a biztosítási díj felújítási hányadhoz történő átrendezését, a távol maradt tulajdonosok pedig december 31-ig írásban szavazzanak arról, hogy a két változás 2018. január 1-től a társasház költségvetésében a módosításnak megfelelően szerepeljen.

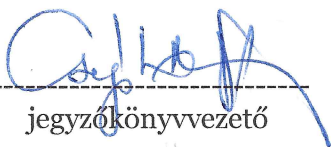
Cséplőné: kiküldöm mindenkinek az írásos szavazáshoz a szavazólapot e-mailen december 30. napi visszaküldési határidővel.

Molnár Péter: nem lehetne-e a károsodott ingatlanok előtt legalább egy fél utat nyitva hagyni közlekedésre?

Cséplőné: Sajnos nem. Erb Jenő igazságügyi szakértő az Önkormányzat Építési Osztályán rögzített jegyzőkönyvben a balesetveszélyre hivatkozva előírta a nehézállvány felállítását és a Sétány kórház felőli bejáratának teljes lezárását.
Emellett előírta a károsodott ingatlanok kiürítését is.

Mivel több hozzászólás nem volt, a közös képviselő megköszönve a jelenlévőknek a részvételt, a közgyűlést lezárta.

K. m. f.



jegyzőkönyvvezető



jegyzőkönyv hitelesítő



jegyzőkönyv hitelesítő