

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2018. május 31. 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 48,99%-a (4899/10000-ed tul.hányad), meghatalmazással szavazott 9,61% (961/10000-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.

1/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

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

2. napirendi pont:

Beszámoló a Társasház 2017.évi gazdálkodásáról.

A közös képviselő ismerteti a társasház 2017 évi beszámolóját, amit a közgyűlési meghívóval minden tulajdonos megkapott.

Tételesen ismertetésre kerül a társasház vagyoni helyzete számlánkénti bontásban összehasonlítva az induló és záróvagyonot.

Szintén tételesen ismertette a bevételeket és a kiadásokat jogcímenként, külön bontásban a csőtöréssel kapcsolatos kiadásokat.

Felsorolásra kerültek az áthúzódó követelések és kötelezettségek, valamint a tervezett és tényleges adatok összehasonlítása, indokolva a különbségeket. Kiosztásra kerültek az egyéni egyenlegközlő lapok is, így mindenki ellenőrizni tudta a közös költségének előírásait és befizetéseit. A közös képviselő elmondja, hogy 3 havonta küldi a fizetési felhívást az esetleges elmaradásokról, így közös költség hátralék csak ez évi hátralékból adódik és 4 főnél áll fenn. A fizetési felszólítások befizetési határideje 05.31./ma/

A beszámolóhoz kérdés, hozzászólás nem volt, azt a tulajdonosok egyhangú szavazással elfogadták.

2/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

A közös képviselőnek a Társasház 2017. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját a közgyűlés egyhangú szavazással (4899/10000-ed tulajdoni hányad Igen szavazat) elfogadta.

3. napirendi pont :

A Belvárosi Sétány Társasház víziközmű rendszerének felújítása, új vezeték megterveztetése, a felújításhoz szükséges hitel felvétele, szavatossági igény érvényesítése a kivitelező felé, ügyvédi megbízás a szavatossági igényhez, döntéshozatal.

A tulajdonosok részére megküldésre került a Geoterv Kft. által elkészített geotechnikai szakvélemény.

A szakvélemény javaslatai között szerepel, hogy a feltárt talajok vízerzékenysége (elnedvesedési, roskadási, kimosódási és eróziós hajlama) miatt a jövőben is fokozott gondnal kell megoldani a felszíni víz és közművíz elleni védelmet, az épületek további megfelelő állagának biztosítása céljából és a további károsodások megelőzése érdekében.

A szakértő (a többi szakértő véleményével összhangban) javasolja a gerinc és bekötő vízvezetékek átépítését a Belvárosi Sétány teljes hosszán, a Bajcsy Zsilinszky utca és a Szabadság tér között.

Az egyik megoldás lehet a gerinc és a bekötő vízvezeték víztartó védőcsőbe helyezése oly módon, hogy a meghibásodott vezetékből kifolyó víz rövid időn belül észlelhető legyen.

A védőcsőbe helyezett gerinc vízvezeték két végén, és a gerinc vízvezetékéről leágazó bekötő vízvezetéknel víztartó akna, illetve csőtörés jelző kialakításával.

A másik megoldás lehet a gerinc és bekötő vízvezeték épületen belül a földszinti padozat felett, falon kívül történő elhelyezése.

A közművek átépítéséhez tervet kell készíttetni.

Mivel a vízvezeték a társasház tulajdona ezért a további károk elkerülése érdekében a munkát mielőbb el kell végezni.

A közművezeték kivitelezője az eredetileg megépített vezetéket 2008-ban átalakította, ezért a közös képviselő szavatossági igénytel megkereste a Comfotherm Kft. vezetőjét. (a levél másolata megküldve minden tulajdonosnak.)

Az ügyvezető úr telefonon reagált a társasház kérésére, és kérte, hogy legyen egy személyes megbeszélés, ahol a társasház képviselői, a beruházó és a kivitelező egyeztetnek a mielőbbi megoldás érdekében.

A vízvezeték átépítése jelentős terhet róna az ingatlantulajdonosokra a közös képviselő kérte a Polgármester Asszonyt, hogy hozzon össze egy megbeszélést ahol részt vesz Potápi Árpád János államtitkár úr is, hátha van valamilyen pályázati lehetőség. A megbeszélésre polgármester asszony meghívta a Mezőföldvíz Kft. ügyvezetőjét és műszaki vezetőjét is, akik a megvalósulási terv alapján a 38 bekötésre készítettek egy kalkulációt. Eszerint a vízvezeték átépítése kb. 30 millió forint lenne, de ez csak egy becsült összeg. Sajnos mivel a vezeték magántulajdonban van, így sem a vis maior, sem egyéb pályázati lehetőség nem vonatkozik rá.

Mivel a társasháznak a fenti összeg nem áll rendelkezésére ajánlatot kért egy esetleges hitel felvételére. Tájékoztatás céljából meghívta az OTP képviselőjét, aki tájékoztatta a jelenlévőket a hitel lehetőségeiről.

Összefoglalva: a társasház kaphat állami kamattámogatású hitelt, ahol 5 évig 70 %-os a következő 5 évben 30 %-os kamattámogatás vehető igénybe. Amennyiben a sétányon lévő lakástulajdonosok kötnének lakástakarékot, akkor az első 5 évben a kamat nulla közeli lenne, mert akkor még egy állami támogatás is bekapcsolódna a rendszerbe. Ez a közös költségből lenne fizetve az összes tulajdonos által. Mivel a Comfotherm Kft. vezetője nem zárkózott el a szavatossági igénytől, ezért egyelőre az összeg ismerete nélkül nem kell döntenie a hitelfelvételről, amennyiben esedékessé válik, úgy egy következő közgyűlésen tárgyalnak róla.

Amennyiben a szavatossági igényről a megbeszélés nem vezet a kívánt eredményre javasolja, hogy a Társasház adjon megbízást a Dr. Szabó & Mater ügyvédi irodának, hogy a szavatossági igény érvényesítése és egyéb kártérítés ügyében tárgyaljon a beruházóval és a kivitelezővel.

Hozzászólások:

Dr. Hartmann Máté: minden szakember a legfontosabb feladatként jelölte meg a vízvezeték átépítését a károsodott ingatlanok helyreállítása előtt. Javasolja, hogy kerüljön mielőbb megtervezetésre.

Alföldi Zoltán: az ingatlantulajdonosok első osztályú munkát fizettek ki az ingatlan vásárlásakor, ezért javasolja, hogy az végezze el a munkát aki nem megfelelő minőségben végezte el. Javasolja továbbá, hogy ez ügyben tárgyaljanak a beruházóval és a kivitelezővel, hogy a tulajdonosoknak ne kerüljön pénzébe. Ezzel a megjelentek is egyetértenek.

3/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés 4408/10000-ed Igen és 491/10000-ed tulajdoni hányad tartózkodás mellett szükségesnek tartja a Társasház vízvezetékének mielőbbi átépítését a károsodott ingatlanok helyreállítási munkáinak megkezdése előtt.

4899/10000-ed tulajdoni hányad Igen szavazat mellett a közgyűlés felkéri a közös képviselőt, hogy mielőbb kezdeményezzen megbeszélést a vízvezeték hálózat kivitelezőjével és a beruházóval a szavatossági igény érvényesítése érdekében a vízvezeték átépítése miatt.

Amennyiben a megbeszélés nem vezet a tulajdonosok szempontjából kedvező eredménnyel, úgy kérje fel a Dr. Szabó & Mater ügyvédi irodát a Társasház jogi képviselőjére a szavatossági igény érvényesítésére, valamint a biztosítói kártérítésen felüli károk rendezésére. Írja alá az ügyvédi megbízást a társasház nevében a jogi képviselőre.

Rendelje meg a vízvezetékrendszer átépítésének terveit a megbeszélésen kialakított műszaki megoldásnak megfelelően.

4. napirendi pont:

A 2018. évi költségvetési terv megvitatása, döntéshozatal.

A közös képviselő elmondja, hogy 4 éve az üzemeltetési költségeknél nem történt változás, ezért szükségesnek tartja, hogy a karbantartási és az egyéb költségek növekedése miatt július 1-től 500,-forint/hó/ingatlan összeggel növeljék meg az eddig fizetendő közös költséget.

Mivel a javaslat július 1. napjától szól, ezért a folyószámláról történő utalásnál mindenki módosíthatni tudja a havi összeget. A költségvetés a közgyűlési jegyzőkönyvvel kiküldésre kerül.

4/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés egyhangú szavazással (4899/10000-ed tulajdoni hányad) elfogadja, hogy a társasház albetétenkénti közös költsége 2018. július 1. napjától egységesen 500,-forint/hó/ ingatlan összeggel emelkedjen.

5. napirendi pont:

Vízvezeték vizsgálat, csőtörés bemérés megrendelése, döntéshozatal.

Közös képviselő: a 2017. augusztus 28-i csőtörés óta a vízvezeték víztartás próbáját 3 esetben 1 órás vízszolgáltatás szüneteltetésével a Mezőföldvíz Kft. szakembereivel közösen helyszíni megfigyeléssel elvégeztük. Az eredmények azt mutatták, hogy kis mennyiségben ugyan, de szivárgás van a vízvezeték hálózaton. Mivel ez csak egy megfigyelésen alapuló víztartás próba volt, ami nem biztos, hogy precíz eredményt ad, felkértünk egy szakcéget műszeres 48 órás megfigyelésen alapuló vizsgálatra, melynek eredményét mindenkinek elküldtem.

Sajnos a víztartás próba eredménye is a szivárgást erősítette meg, a mérés eredménye: 2 dl/perc= 12 liter/óra=290 liter/nap= 8,6 m³/hó elszivárgott víz van valahol a rendszeren. Mivel ez a mennyiség egy rossz minőségű talajban gondot jelent, ezért a Geotechnika ' 84 Kft-től Szűcs András úr kért egy ajánlatot az AquAcust Vízvesztés-elemző Kft-től a társasház részére vízvezeték vizsgálat, csőtörés műszeres bemérése a sétány NÁ 110 KPE vezetékén, az eredmény jelölése a helyszínen és a helyszínrajzon tárgyában. A vállalási összeg:129100 + Áfa= 163957,- forint.

Az ajánlatot mindenki részére elküldésre került a meghívóval egy időben.

Alföldi Zoltán: ez az összeg nem olyan nagy, hogy mielőbb kiderüljön, hogy hol lehet a probléma, mert a 8,6 m³ hó "eltűnt" víz komoly problémákat okozhat, mert ez már több hónapja fennáll. Javasolja, hogy az ajánlat alapján kerüljön megrendelésre a vízvezeték vizsgálat.

Az elmondottakkal mindenki egyetért.

5/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés egyhangú szavazással (4899/10000-ed tulajdoni hányad) arra kéri a közös képviselőt, hogy az AquAcust Vízesztéség-elemző Kft. 129100,-+Áfa= 163957,- forintos árajánlata alapján mielőbb rendelje meg a sétány vízhálózat vizsgálat és csőtörés bemérés munkáját a Belvárosi sétány NÁ 110 KPE vezetékén.

6. napirendi pont:

Tájékoztatás a csőtörés következtében kialakult helyzetről.

A közös képviselő elmondja, hogy folyamatosan küldi a tájékoztatást az érintetteknek a megbeszélésekről, bejárásokról.

Sajnos a megrendelt geotechnikai vizsgálat csúszása, valamint az erre épülő el nem fogadott helyreállítási javaslat miatt a felkért új statikus a helyreállítási tervet augusztus 31-i időponttal vállalta, mivel el akar végeztetni még egy talajvizsgálatot. Ez után lehet csak a tervek ismeretében kivitelezőt keresni és elkezdeni a helyreállítási munkákat.

A felállított nehézállvány megvizsgálása után a statikus úrral történt egyeztetéssel a Társasház kórház felőli oldalának teljes lezárását feloldottuk áruszállítási lehetőséget biztosítva a sorompóig, valamint lehetőséget adva a babakocsis, tolókoksis illetve kerékpáros átjárásra. A sorompó felnyitását a nehéz járművek esetleges áthajtása miatt a többi szakember sem javasolta. /Erb Jenő szakértő úr változatlanul fenntartja a jegyzőkönyvében előírt teljes zárlatot/.

6/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés egyhangú szavazással (4899/10000-ed tulajdoni hányad) elfogadja a közös képviselő tájékoztatását a csőtörés miatt kialakult helyzetről.

7. napirendi pont:

A 2018.évi teendők meghatározása, döntéshozatal.

Közös képviselő: rossz állapotban van a sétány ereszcsonna hálózata, több helyen már kilyukadt, elcsúszott, előző évben is már javítva lett, jelenleg a Szolárium mellett kellett javítani. A javítás az állagmegóvás miatt már el lett végezve, valamint a károsodott ingatlanoknál elcsúszott a tető, emiatt a csatornából kijövő víz a térburkolatra került, áztatva az egyébként is megsüllyedt térburkolatot. Egy lefolyócső betoldásával itt is meg lett szüntetve ez az állapot.

Sajnos a világítást ebben az évben már két esetben is javítani kellett, mert a lámpatestek állapota miatt az izzók rendszeres cserére szorulnak.

Polgármester Asszony próbál segíteni a - közterület jelleg és az átmenő forgalom miatt -, hogy a város világítás korszerűsítése során a sétány világítótestei is cserélve legyenek, de ennek pontos időpontja még nem ismert. Addig azonban szükséges az izzók cseréje szükség szerint. Jelenleg ismert folyamatban lévő probléma, hogy a Kozmetika felett a bádoglemez elvált a faltól és emiatt beázott a Kozmetika belső fala is. A bádogos munka megrendelés alatt van, a belső festés a külső javítás után lenne elvégezve.

Kérdezi, hogy valakinek van-e javaslata egyéb elvégzendő munkára.

Új javaslat nem érkezett.

7/2018. (V.31.) számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés egyhangú szavazással (4899/10000-ed tulajdoni hányad) úgy dönt, hogy az ismerttetett munkák szükségszerűen legyenek elvégezve.

8. napirendi pont:
Egyebek.

János Roland megkereste a közös képviselőt, hogy nem tudnak pihenni az ablaka alatt parkoló autóktól. Mivel az már közterület, szükségesnek tartaná a többszöri ellenőrzést. Javasolja, hogy a Polgármester Asszony kérje meg a rendőrséget, hogy a behajtási engedéllyel nem rendelkezőket büntessék meg, mivel behajtani tilos tábla van kihelyezve a szakrendelő sarkánál.

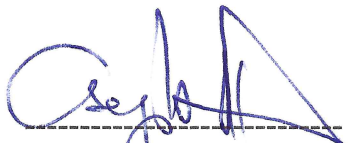
Amennyiben a kórházi parkoló fizetőssé válik ez még fokozottabban fog jelentkezni.

Megtörtént az adatok egyeztetése és módosítása a hulladékszállítás díjának számlázásához a szolgáltató Dél-Kom Kft-vel, rövid időn belül küldik a lakossági edényre vonatkozó szerződést és számlát. A nem lakossági edényre már az előző évben megtörtént a szerződéskötés, a számlázása a két edénynek együtt történik.

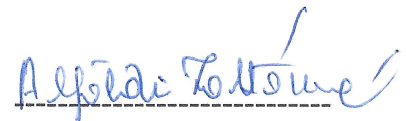
Felajánlották a lakóközösség részére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díj határidő előtti megfizetése esetén a skontó alkalmazásának lehetőségét. Tehát, ha változatlanul a Társasház közösen fizeti a díjat és a közös képviselő átutalással rendezi a 15 napos fizetési határidő leteltét megelőző 5. napig, úgy a kiszámlázott hulladékszálítási díj 3 %-át megadják kedvezményként. Az adategyeztetéskor vállaltam a feltételeket, így megkapjuk a negyedéves számláknál az engedményt. Ez a társasház egyéb bevételeként kerül rögzítésre a nyilvántartásokban.

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

K. m. f.


jegyzőkönyvvezető


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv hitelesítő