

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály

62... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 31-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Baross utca 135. sz. (Orczy Udvar) társasházzal kötött használati megállapodás módosítására

Előterjesztő: dr. Sára Botond alpolgármester

Készítette: Iványi Gyöngyvér irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet 2004. december 21. napján kelt használati megállapodás

2. sz. melléklet közgyűlési jegyzőkönyv

3. sz. melléklet használati megállapodás módosítás tervezete

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Józsefváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 35/2004.(VII.15.) sz. önkormányzati rendelet 41.§-a vonatkozik a közhasználat céljára átadott területekkel kapcsolatos előírásokra. Ezen jogszabályhely (2) bekezdése alapján bármely építési övezetben a szintterületi mutató mértéke 0,5-tel növelhető, amennyiben közhasználat céljára átadásra kerülő területet alakítanak ki és erre vonatkozóan megállapodást kötnek az Önkormányzattal.

A Budapest VIII. kerület Baross u. 135. sz. (Orczy Udvar) társasház tervezésekor az ingatlan tulajdonosa, a BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a 37/2005.(I.25.)sz. Költségvetési és Pénzügyi Bizottság határozata és a 28/2005.(I.28.) sz. Tulajdonosi Bizottság határozata alapján közhasználat céljára átadott területre vonatkozó megállapodást kötött az Önkormányzattal (1. sz. melléklet). A megállapodás alapján 1543m² terület került átadásra „közhhasználat, gyalogosforgalom számára folyamatosan, időbeli korlátozás nélkül”.

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 169/2005.(IV.19.) sz. határozata alapján az átadott terület mértéke a tulajdonos kérésére 1323,95m²-re módosult. Mindkét döntésben szerepel, hogy az átadott terület „állagmegóvási, karbantartási, takarítási és szükséges felújítási feladatait, az épület fennállásáig az ingatlan tulajdonosa látja el.” Az eredeti szerződés III. 2.) pontja alapján „ideértve a létesítendő parkot, illetve zöldterületet is.”

A közhasználat miatt a terület állapota igen leromlott, éjszaka a közbiztonság sem megfelelő az épület kialakításából adódó földszinti árkádok elbújásra alkalmas területei és a droghasználók miatt. A tulajdonos Társasház a legjobb szándéka ellenére sem tudja a szerződésben foglaltak teljesíteni ilyen körülmények között, ezért kéri, hogy a Csobánc utcai telekhatáron kerítést építhessen és a Baross utca felől kapuval lezárhassa a területet. A lezárás csak éjszakára vonatkozna (22h-6h között), nappal továbbra is korlátlan közhasználatot biztosítanának. Az Önkormányzat és a Társasház között több egyeztetés is volt ezzel a

kéréssel kapcsolatban, valamint a Főépítési Iroda helyszíni szemlén is megbizonyosodott a jelenlegi áldatlan állapotokról, amelyen mindenképpen javítani szükséges.

Tekintettel arra, hogy Józsefváros valamennyi közterének és közparkjának felújítása során létesült kerítés, illetve a meglévők is megmagasításra kerültek közbiztonsági szempontból, így a Társasház kérése támogatható.

II. A beterjesztés indoka

Tekintettel az eredeti szerződés „folyamatosan, időbeli korlátozás nélkül” kitételére, a használati megállapodás módosítása szükséges a terület időszakos lezárása érdekében.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Baross utca 135. sz. alatti társasház közhasználatú területeinek biztonságosabbá tétele, egyúttal ezen területek fenntarthatóságának elősegítése.

A társasház részére játszótér kialakítására a Képviselő-testület a 136/2014. (VI.25.) számú határozata 18. pontjában 10.000,0 eFt-ot biztosított a Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat költségvetésében. A tervezés és az egyeztetések eredményeként a közhasználatú terület megújul, kerítés készül kapukkal, azonban játszótér nem lesz, így a 2015. évi költségvetésben csak 6.000,0 eFt áll rendelkezésre.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. mellékletének 1.1.3. pontja szerint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság feladat- és hatásköre különösen, hogy dönt közbeszerzési ügyekben az eljárás megindításáról, eredmény megállapításáról, beszerzési ügyekben az eredmény megállapításáról, bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről, ide nem értve a polgármesteri és a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört, kivéve továbbá a 22/2011. (IV.12.) önkormányzati rendeletben meghatározott Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, művészek és sportolók pályázati támogatásához kapcsolódó szerződések módosítását.

A fentieknek megfelelően kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel kötött közhasználat céljára átadott területre vonatkozó használati megállapodást a jogutód ORCZY UDVAR Társasházzal (1089 Budapest, Baross u. 135.) közös megegyezéssel úgy módosítja, hogy a közhasználat időbeli korlátozással (este 10.00 és reggel 6.00 óra között zárva) történjen.

Felelős: polgármester
Határidő: 2015. július 31.

2. a határozat 1. pontja alapján felkéri a polgármestert az előterjesztés 3. számú mellékletét képező használati megállapodás módosítás aláírására.


Felelős: polgármester
Határidő: 2015. augusztus 19.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály
Főépítési Iroda


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendő!):

indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. július 27.


dr. Sára Botond
alpolgármester


KÉSZÍTETTE: VÁROSFELJESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSZI ÜGYOSZTÁLY

LEÍRTA: IVÁNYI GYÖNGYVÉR IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET I / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

ELNÖKE


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG

**KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ
HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS**

Érkezett	2005 FEBR 07.	Szám	26-56/3
Melléklet		Osztály	M.P. ca

I. Szerződő felek

BAUHOTEL ÉPÍTŐIPARI KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT (székhely: 1121 Budapest, XII. kerület Melinda u. 21., Cg. 01-09-071994, adószám: 10606274-2-43, KSH szám: 10606274-7012-113-01, képviseli: Christian R. Hagmann ügyvezető által adott meghatalmazás alapján Földvári Éva), mint tulajdonos – a továbbiakban: Tulajdonos, valamint

BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (székhely: 1086 Budapest, Baross u. 63-37., adószám: 15508009-2-2, KSH szám: 15508009-7511-321-01, képviseli: Csécsei Béla polgármester), mint használó – a továbbiakban: Használó

II. Az ingatlan jogi helyzetének általános leírása

II.1.) A BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kizárólagos tulajdonát képezi a BUDAPEST VIII. KER. belterület, 35927/4 hrsz. alatt felvett, 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross u. 135. alatti 2230 m² kiterjedésű ingatlan, melyen Tulajdonos részben saját beruházásban többfunkciós: iroda, üzlet, lakás épületegyüttest (a továbbiakban: épületegyüttes) valósít meg.

II.2.) A II.1.) pont szerinti épületegyüttesre vonatkozóan a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építésigazgatási osztályán 081653/8/2004. ügyszám alatt 2004. szeptember 22-én benyújtott építési engedélyezési eljárás van folyamatban. Az eljárásra a 35/2004. (VII.15.) Józsefvárosi önkormányzati rendelet (a továbbiakban KVSZ) hatálya terjed ki. Ezen megállapodás a jelen pontban megjelölt építési engedély jogerőre emelkedésének napján lép hatályba, és határozott ideig – az épületegyüttes fennmaradásáig – hatályos.

II.3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos az épületegyüttesen kívüli teljes területet a KVSZ 41. §. (1) bekezdése és a jelen megállapodás III.1. pontja szerint a Használó részére közhasználat, gyalogosforgalom számára folyamatosan, időbeli korlátozás nélkül átadja, illetve megnyitja.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a földhasználatra vonatkozó területmegjelölés.

III. A használat joga:

III.1.) A Tulajdonos a mellékleten pirossal körülhatárolt területen közhasználati, használati jogot alapít. A használati jog alapítása ellenérték nélkül történik.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
használati jogot alapító

Dr. Röder Edit
ellenjegyző ügyvéd

BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi
és Szolgáltató Kft.
tulajdonos

2005 FEBR 04.

2005-02-04

III.2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos a közterületen elhelyezett, közcélt szolgáló berendezési tárgyakért nem fizet közterület-foglalási – vagy esetleg annak helyébe lépő – díjat.

A Tulajdonos vállalja, hogy a közterületté átadott területen az állagmegóvási, karbantartási, takarítási és szükség szerinti felújítási feladatokat saját hatáskörében ellátja, ideértve a létesítendő parkot, illetve zöldterületet is.

III.3.) Tulajdonos a jelen megállapodásban rögzített feltételek szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM-rendelet 11. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonát képező, I. pontban körülírt ingatlanrészre, jelen szerződés mellékletében körülhatárolt és természetben összesen 1543 m² területnagyságra a használati jog a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

III.4.) A szerződő felek a jelen megállapodás aláírásával rögzítik, hogy a III.3.) alatt jelzett területnek jelen megállapodás szerinti közhasználat céljára történő átadását követően a KVSZ 41. §. (1) bekezdése utolsó szakasza és a (2) bekezdése alapján az épületegyüttesre vonatkozó szintterületi mutató mértéke: 5,0.

Tulajdonos a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg – szükség esetén – csatolja a megvalósulási dokumentációt és igazolja, hogy a földterület használati jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként szerepel.

IV. Birtokbaadás:

A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanrészt az épületegyüttes vonatkozásában kiadott jogerős használatbavételi engedély kézhezvételétől számított 30 napon belül nyitja meg és adja át közhasználat és gyalogosforgalom céljára.

V. Vegyes rendelkezések

Szerződő felek kijelentik,

- hogy jelen megállapodás nem érinti az ingatlan tulajdoni lapján III.7 és III.11. alatt bejegyzett jelzálogjogot, Használó tudomásul veszi, hogy használati joga a III.7. és III.11. pont alatt felvett jelzálogjoggal terhelten kerül bejegyzésre.
- hogy a Tulajdonos belföldön bejegyzett gazdasági társaság, a Használó jogi személyiségű államigazgatási szerv, így ingatlanszerzési és elidegenítési képességük sem kizárva, sem korlátozva nincs,
- hogy jelen megállapodás a Fővárosi Kerületek Földhivatalától 2004. december 21. napján kiváltott tulajdoni lap alapján készült.

2005-02-04

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
használati
Polgármester

Dr. Röder Edit
ellenjegyző ügyvéd

BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi
és Szolgáltató Kft.
tulajdonos

2005 FEBR 04

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk-nak a használatra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatalhoz történő benyújtásával, a földhivatali eljárásban való képviseletük ellátásával dr. Róder Edit ügyvédet a Budapesti 1. sz. Ügyvédi Iroda (1053. Budapest, Kecskeméti u. 13.) tagját bízzák meg.

Jelen 3 lapból álló megállapodást a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – képviseleti jogosultságuk igazolása mellett – 8 eredeti példányban, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2004. december 21.



J. Szabó
BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
tulajdonos BAUHOTEL Építőipari
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2004. december 21.

Dr. Róder Edit
BUDAPESTI 1. SZ. ÜGYVÉDI IRODA

KÖZPONTI IRODA:
H-1053 BUDAPEST,
KECSKEMÉTI U. 13.

§

(36-1) 117-4911
FAX: (36-1) 117-5633

— DR. RÓDER EDIT ÜGYVÉD —

Dr. Róder Edit
Ellenjegyzem: jövedel. nem ijevelem!

JEGYZŐKÖNYV

Készült: az ORCZY UDVAR Társasház éves rendes közgyűléséről

Időpont: 2015. május 29., 18.00 óra

Helyszín: Bókay János Humán Kéttannyelvű Szakközépiskola, Budapest VIII. kerület, Csobánc u 1. fszt. 8.

A közgyűlés megnyitásakor – az adminisztrációt és regisztrációkat követően – a közgyűlést összehívó közös képviselő összeszámolta és ellenőrizte az aláírásokat, és egyeztetette a meghatalmazásokat, azok meglétét és pontos kitöltését.

Jelen vannak:

Ágoston Erzsébet közös képviselő, ügyvezető AJSER HOUSE Kft.;

Dr. Benn András ügyvéd, jogi képviselő, Dr Benn András Ügyvédi Iroda.

18.00 órát követően Ágoston Erzsébet közös képviselő megállapítja, hogy a 2015. május 29. 18.00 órára meghirdetett éves rendes közgyűlés 959/10.000 tulajdoni hányad részvétel mellett határozatképtelen.

A megismételt közgyűlés, amely a meghívóban 2014. május 29., 18.30 órára lett meghirdelve, és amelynek helyszíne Bókay János Humán Kéttannyelvű Szakközépiskola, Budapest VIII. kerület, Csobánc u 1. fszt. 8. – a társasházakról szóló törvényben foglaltak értelmében – a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, azzal, hogy ahol a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. Ágoston Erzsébet tájékoztatta a közgyűlés résztvevőit, hogy a napirendi pontok mindegyikében érvényes határozatot hozhatnak a megismételt közgyűlésen.

A megismételt közgyűlést Ágoston Erzsébet közös képviselő 18:30 órakor megnyitja és köszönti a megjelenteket és bejelenti, hogy a megismételt közgyűlésen 1160/10.000 tulajdoni hányad van jelen.

1. napirendi pont:

A közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 fő jegyzőkönyv-hitelesítő) megválasztása.

A levezető elnök – közös képviselő Ágoston Erzsébet javasolja a résztvevőknek, hogy a levezető elnök a közös képviselő legyen, és kéri a tulajdonostársakat, hogy tegyenek javaslatot a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítők tekintetében. Ágoston Erzsébet közös képviselő felhívja a jelenlévők figyelmét, hogy jegyzőkönyvvezetőnek, illetve jegyzőkönyv-hitelesítőnek lehetőleg olyan tulajdonosokat kell választani, akik a társasházban élnek ételvitelszerűen, mert gondot okoz a jegyzőkönyv aláírása.

Javaslatok hiányában dr. Benn András jogi képviselő vállalja a jegyzőkönyvvezetést, míg jegyzőkönyv-hitelesítésre Nagy Sándor és Luzsányi Tamás tulajdonosok jelentkeznek.

Jelöltek tehát: levezető elnöknek Ágoston Erzsébet közös képviselő, jegyzőkönyvvezetőnek dr. Benn András, jegyzőkönyv-hitelesítőnek pedig Nagy Sándor és Luzsányi Tamás tulajdonosok. Mivel csak egy-egy jelölt van minden tisztségre, a közös képviselő kéri továbbá, hogy a javasolt tisztségviselőkről egyszerre szavazzanak.

A közgyűlés az alábbi szavazati arányokkal választja meg a közgyűlés tisztségviselőit:

1160/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag a közgyűlés Ágoston Erzsébetet szavazta meg levezető elnöknek;

1160/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag a közgyűlés dr. Benn Andrászt szavazta meg jegyzőkönyvvezetőnek;

1160/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag a közgyűlés Nagy Sándort szavazta meg jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

1160/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag a közgyűlés Luzsányi Tamást szavazta meg jegyzőkönyv-hitelesítőnek;

2. napirendi pont:

Beszámoló a 2014. évi gazdálkodásról, a költségvetés teljesítéséről.

- a) A közös képviselő beszámolója a 2014. évi gazdálkodásról, a költségvetés teljesítéséről;
- b) A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a 2014. évi gazdálkodás ellenőrzéséről, és a beszámoló véleményezése;
- c) A jogi képviselő rövid ismertetése a folyamatban lévő ügyekről;
- d) Döntés a 2014. évi gazdálkodás elfogadásáról.

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, a 2014. évi gazdálkodásról a tulajdonosok a meghívó mellékletében részletes tájékoztatást kaptak. Ezzel kapcsolatban vannak-e kérdések, észrevételek a jelenlévő tulajdonosok részéről? 2014-ben több projekt javaslat is volt, mint a felvonók javítása és korszerűsítése, parkpályázat és a világítás energiatakarékos átalakítása befejezése. Ezek közül csak ez utóbbi valósult meg teljes egészében, mint ahogy a meghívó mellékletét képező írásos beszámolójában jelezte is ezt.

Tavaly a társasházi megtakarítására kapható önkormányzati támogatás nem automatikusan működött, hanem egy része (50%) – a közgyűlést követően – kamatmentes hitel formájában lett volna elérhető, és erre nem volt felhatalmazása a közös képviselőnek.

A tavalyi közgyűlés óta több módosítást megért 34/2013. (VI.25.) önkormányzati rendelet jelenleg hatályos formájában lehetővé teszi, hogy a rezsielőlegetől származó megtakarításokkal hitelkötelezettség nélkül pályázhassunk a felvonók javítására és korszerűsítésére. A felvonókra bekért javítási ajánlatok olyannyira ellentmondóak voltak a javítási szükségleteket illetően, hogy egy egységes szempontok szerinti, szakértő által felmért szükségletek alapján kell megpályáztassa a ház a munkát.

A saját erőből kivitelezendő parkfelújítás elmaradt, mivel lobbizásunk eredményeként 2014. június végi képviselőtestületi ülésen a Józsefvárosi Önkormányzat 10 millió forintot ítelt meg erre a társasháznak pályázat nélkül, és elkészült egy látványterv is, amelyet elküldtünk a tulajdonosoknak. Sajnos az építető (Kévés György úr, KÁVA Kft.) szerzői jogi felvetései lehetetlenné tették a park 2014. évi kivitelezését. A pall-helyzet feloldására a Számvizsgáló Bizottság elnöke, Vas Gábor úr javasolta a jogi képviselő és a közös képviselőlet egyetértésével, hogy kezdjünk el tárgyalásokat az építetővel, és kössünk megállapodást vele, terítékre téve a folyamatban lévő két peres eljárást is vele szemben. A tárgyalások mind az építetővel, mind az önkormányzattal bár dőcögve haladtak, de mára eljutottunk oda, hogy az önkormányzat vezető munkatársa tájékoztatta a házat, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat a tavalyi források áttekintése alkalmával (csökkentve bár 6 millió forintra a látványterv elkészítése és a játszótér mellőzése miatt) az összeget, továbbra is a ház rendelkezésére tartja fenn pályázat nélkül, és megkaptuk a terület használati megállapodás módosításának tervezetét is, amelyet véleményeztünk. Ahhoz, hogy a park rendbetétele elkezdődjön, szükséges, hogy e megállapodást az önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága elfogadja. Ennek feltétele, hogy Kévés úrral megállapodjunk. Próbálunk az újabb akadályokon túljutni. Ehhez feltétlenül szükséges, hogy az örszolgálaton lévő aláírásgyűjtő ívet minél többen aláírják (a közös képviselő tudomása szerint több mint 51%-a a tulajdonosoknak már aláírta!), mivel a pénz csak így lesz hozzáférhető, mert a bizottságnak ezt be kell mutatni a döntéshez!

Vas Gábor SZB-elnök a napirendi ponthoz kapcsolatosan elmondta az SZB az év folyamán folyamatosan ellenőrizte a társasház gazdálkodását, és abban hibát nem talált. A számlák rendben voltak, és valós teljesítésekre lettek fizetve. A társasház pénzállományának folyamatos növekedése folytatódott 2014-ben is. Elfogadásra javasolja a 2014. évi gazdálkodást.

Elmondja ugyanakkor, el kell felejtetni a nagy tartozók iránt tanúsított „kesztyűs kéz” politikát, és szigorúan kell fellépni ellenük. A nagy tartozókat igenis ki kell zárni a melegvíz-ellátásból, és a fűtésből, hogy csak részben legyenek a társasház rendszeresen fizető tulajdonosainak eltartottjai. Ha kell a falakat meg kell bontani, és hozzá kell férni a lakásban található mellékőrak előtti csövezetekhez (amelyek a társasház közös tulajdonában vannak). A közös képviselőlet engedékenysége, nem mindig térül meg, vannak, akik visszaélnak ezzel. A közös képviselő közbeveteli, az adósságrendezi megállapodások, és a Családsegítő bevonása azért a legtöbb tartozónál pozitív eredménnyel járt, csak kevesen voltak rosszsziszeműek.

Vas Gábor javasolja, hogy igenis a lifthasználat a tartozók számára legyen kiiktatva, s ha kell az ezzel kapcsolatos jogi procedúrát is fel kell vállalnia a háznak. A közös képviselő felveti az emiatti rongálások (falak stb.) megjelenését. Az SZB-elnök, és a jogi képviselő reagálása: ilyen esetekben ki kell hívni a rendőrséget! Vas Gábor javasolja, hogy a liftek környékén a falak a festéskor tartósabb réteget kapjanak. Javasolja ugyanakkor, vizsgáljuk meg, hogyan lehetne a kert öntözésére az esővizet felhasználni. Erre próbáljunk megoldást találni a park kiépítésekor.

Dr. Benn András jogi képviselő a napirendi ponthoz kapcsoltn a jogi ügyekkel kapcsolatosan előadja, hogy maximálisan szorgalmazza az egyezség megkötését Kévés György kivitelező/tervezővel mivel, így a kert megújítása elől elhárulnak az akadályok, mivel még egy esetleges pernyertesség esetén sem lenne garantált a behajthatóság, mivel az alperes cég gazdaságilag nem aktív.

A behajtások kapcsán szorgalmazza, hogy a közös képviselet mielőbb adja át az ügyeket, mivel alacsony összegnél nagyobb a megtérülési valószínűség. A nagy tartozóknál pedig egészen az árverésig kell vinni az ügyeket, hogy legalább ne termelődjön tovább az adósság.

Elmondja még, a nagy tartozóknál sajnos a devizahiteles törvény miatt másfél éve állnak az ügyek, országsszerte nem lehet árverést kitűzni, így a nagy tartozók ügyei másfél éve állnak.

A felvonókkal kapcsolatosan birtokháborítást valósítanak meg tervezett határozatok. Nyilván kérdés, hogy az adósok indítanak-e ilyen eljárást vagy sem.

Időközben a részvételi arány 1201/10.000-re változott. A közgyűlés 1090/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 70/10.000 th. (I emelet II.) tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadja el:

1/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy elfogadja a közös képviseletnek a 2014. évre szóló gazdálkodási beszámolóját, a közös képviselő ügykezelői tevékenységét jóváhagyja, az ezzel kapcsolatos számára a felmentvényt megadja.

3. napirendi pont:

Döntés a társasház 2015. évre érvényes fűtési és melegvíz-előállítási elszámolás szabályainak elfogadásáról.

A levezető elnök – közös képviselő elmondja az energiadij elszámolását két változatban terjesztette elő, amely változatok között nem nagy a különbség, egy ún. „minimális” és egy ún. „maximális” változata az elszámolási egységeknek.

Varga Károly tulajdonos (II. emelet 20.) kérdezi, miért volt szükség két változatban számolni? Ennek oka, hogy pénzügyileg már úgy áll a ház, hogy a tulajdonosok tudnak változatok között dönteni, és a „minimális” változat – a nagy tartozók megléte ellenére sem – nem veszélyezteti a társasház működését, de szűkíti a közös képviselő mozgásteretét például a társasház kifestésére tekintetben, mert a költségvetésben erre egy kisebb összeget lehetett betervezni, és a „maximális” (amely tkp. a tavalyi elszámolási díjakkal megegyező) összeg lehetővé tenné, hogy a festést elkezdjük, és fokozatosan haladjunk vele, és ehhez igazítottan térítsük az elvégzett munka díját (tehát nem kellene egyszerre egy nagyobb összeget kifizetni).

A levezető elnök – közös képviselő ellenőrzi a közgyűlésen résztvevők által képviselet tulajdoni hányadot. A közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad továbbra is 1201/10.000, mivel az eltávozott tulajdonost (Vas Gábor, VI. emelet 17.) a továbbiakban meghatalmazottja (Luzsányi Tamás) képviseli.

A közgyűlés 1142/10.000 th. igen, 59/10.000 th. (III. emelet 7.) nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadja el:

2/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy a közös képviselet által kidolgozott, és a 2015 – Fűtés és melegvíz-előállítás elszámolása című anyagban található energiadij-számítási adatokat elfogadja azzal, hogy a 2015. június 1-től esedékes havi előirányzat energiadij-előlegét az előterjesztett II. változat alapján kell kiszámolni, illetve hogy ezeket 2015. január 1-vel kezdődően kell az energiadij-elszámolásra alkalmazni.

2015. június 1-jétől az alábbi tételekből áll össze a havonta fizetendő energiadij-előleg:

- gázalapidj	755 Ft/albetét/hó
- fűtési alapidj	40 Ft/m ² hó
- melegvíz-előállítás havi átalány díja (díjelőleg)	37 Ft/m ² hó
- közvetlen fűtési díj havi átalány díja (díjelőleg)	66 Ft/m ² hó

A 2015. évi energiadij-elszámolások alkalmával alkalmazandó egységárak:

- meleg víz előállításának díja	680 Ft/m ³
- közvetlen fűtés díja (hőmennyiségmérő adatai alapján)	11 Ft/kWh

4. napirendi pont:

Döntés a társasház 2015. évi költségvetéséről és a havi előírás mértékéről.

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy a költségvetés havi előírás bevétele a „minimális” változathoz igazított korrekciós tényezővel, tehát a kockázatokat igyekezett csökkenteni (erre amúgy a közgyűlés előtt Vas Gábor úr az SZB-elnöke rá is kérdezett). Mivel a közgyűlés a „maximális” energiadíj-elszámolási változatot fogadta el, a havi előírás mértéke is a II. változatban fogadható el, mert függvénye a jóváhagyott változatnak.

Rétlakiné Légrádi Appolónia tulajdonos elmondja, ő csak azért tartózkodik, mert hitelfelvétel van előirányozva, és adatokat kell szolgáltatni a Fundamenta Lakáskasszának, és neki és családjának sosem volt hitele, és kockázatot lát ebben.

A levezető elnök elmondja, ez kedvezményes hitel, a havi törlesztő részlete 30.000 Ft alatt lesz, és mire oda jutunk, hogy igénybe vegyük a lakáskassza által a most lejáró szerződés alapján biztosítandó fix mintegy 5.660.000 Ft-ban a megtakarítás aránya még nő, és a hitelrész pedig csökken, és úgy 1.500.000 Ft-ot tesz majd ki.

A levezető elnök közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad **nem változott**. A közgyűlés 1142/10.000 th. igen, 59/10.000 th. (III. emelet 7.) nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadja el:

3/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy a társasház 2015. évi költségvetését és a 2015. június 1-jétől érvényes havi előírást (közös költség és energiadíj-előleg) az előterjesztett II. változatban elfogadja.

5. napirendi pont:

Döntés a közös tulajdonban lévő helyiségek, terek stb. 2015. június 1-től esedékes hasznosítási díjairól

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy az előterjesztett határozati javaslatban a bérleti és többtelephasználati díjak nem változnak. Ezekből a háznak bevétele van. Például a Baross u. 131. alatt lévő Dohánybolt évi 60.000 Ft-ot fizet a háznak a kített reklámért.

A levezető elnök közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad **nem változott**. A közgyűlés 1201/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag az alábbi határozatot fogadja el:

4/2015.05.29. Határozat

- a) Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy a közös tulajdonú részek (helyiségek, terek, felületek) bérleti díja 2015. június 1-től **minimum 1.000/hó/m²**. Kivételt képez a társasház Orczy tér felőli külső oldala és föfelülete (sarok), amelyekre a közös képviselő egyedi megállapodásokat köthet azzal, hogy ezeken a területen is a m²-ár nem lehet kevesebb, mint 2.000 Ft/hó.
- b) Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy a közös tulajdonban lévő helyiségek, helyiségrészek tulajdonosok általi többtelephasználatának (tulajdoni hányadon felüli használatának) díja 2015. június 1-jével kezdődően a tetőtérben és a pincében havi 1.000 Ft/hó/m², a földszinten és az emeletken pedig 2.000 Ft/hó/m².

6. napirendi pont:

Döntés a felújítási alap 2015. évi mértékéről

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy ennek mértéke a most lejáró szerződésnél havi 70.000 Ft/hó volt, amihez még hozzájött az állami támogatás, valamint valamennyi kamat (3% körül).

Lehetőség van arra, hogy a két épületömbre köthessünk szerződést (mivel műszakilag teljesen különálló épületrészekről van szó), így a havi megtakarítás összege növelhető.

Több tulajdonos kérte, vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy az SZMSZ szerint felújítási alapot képező lakáskassza megtakarítás havi összege növelhető-e az elhangzottak alapján, és akkor tegye meg a lépéseket ennek érdekében.

Időközben a részvételi arány 1160/10.000-re változott. A közgyűlés 1160/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag az alábbi határozatot fogadja el:

5/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy 2015. évben a társasház felújítási alapja (lakáskassza) történő havi belizetésének mértéke egyezzen meg a lakáskassza háztelcmérők és albetétszámok szerinti - jogszabályban meghatározott - lehetséges maximális havi összegével/összegeivel (a megtakarítást vagy a teljes épületre vetítve, mint eddig volt pénzügyi korlátok miatt, vagy a két, műszakilag teljesen elkülönült épületrészre vetítve) kiegészítve ennek/ezek állami támogatásával. Felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a következő szerződés esetében tegye meg a lehetséges lépéseket a felújítási alap növelése érdekében.

7. napirendi pont:

Döntés a le nem olvasott vagy hibás mellékmérők (meleg víz és hőmennyiségmérő) után fizetendő összegekről

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy a tavalyi év folyamán a mellékórák cseréje egyidőben történt meg, mindenütt egy típusú vízóra került felszerelésre, és leszámítva a Fővárosi Vízművek részéről az ezt követően tapasztalt késedelmes adatfeldolgozását, a csere sikeresen lezajlott.

A társasház a nem fizető nagy tartozók esetében (például Makó Sándor, Makó Sándorné II. emelet 16. és Piróth Ibolya, Takács István IV. emelet 6.) megfinanszírozta a cserét. A hőmennyiségmérők között a szerelő cég 3 db hibásat talált, de a hiba nem volt tulajdonítható illetéktelen beavatkozásnak, és az elszámolások ellenőrzése azt mutatta, az érintett albetétek esetében volt fogyasztás, tehát újkeletűek lehetek a meghibásodások.

A levezető elnök – közös képviselő elmondja még, hogy az SZMSZ előírja, hogy minden évben határozatot kell hozni ezzel kapcsolatban, de az összegek megegyeznek a tavalyi évre elfogadottakkal.

időközben a részvételi arány 1119/10.000-re változott. A közgyűlés 1049/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 70/10.000 th. tartózkodás (I emelet II.) mellett az alábbi határozatot fogadja el:

6/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése (a társasház hatályos SZMSZ-nek 1.5.2. pontjában foglaltak szerint) dönt arról, hogy a társasház 2015. évi elszámolásainál:

a) amennyiben a lakásban található mellékmérővel rendelkező tulajdonos nem teszi lehetővé július 1-5., illetve december 1-5. közötti a mellékvízórák és a hőmennyiségmérő ellenőrzését és leolvasását, és ezt érdemben írásban nem indokolja meg július 5-ig, illetve december 5-ig, a melegvíz-fogyasztás és a fűtés (ez utóbbi csak a fűtési időszak figyelembevételével!) 2015-ben az alábbi egységekkel kerül elszámolásra:

- melegvíz-díj: 200 Ft/m²/hó (függetlenül attól, hogy esetleg a meleg víz mellékóra mit mutathat);
- a közvetlen fűtési díj: 300 Ft/m²/hó (függetlenül attól, hogy esetleg a hőmennyiségmérő-óra mit mutathat).

Az első olyan elszámoláskor, amikor lehetőség nyílik a mellékórák ellenőrzésére és leolvasására, a melegvíz-díj és a közvetlen fűtési díj elszámolása az utolsó két leolvasási dátum közötti időszak teljes fogyasztására történik. Tehát a leolvasás és ellenőrzés megátalását a társasház tulajdonosi közössége a fenti egységekkel történő elszámolási összeggel bünteti.

b) amennyiben leolvasáskor a mellékmérő hibás vagy nem hiteles, a melegvíz-fogyasztás és a fűtés (ez utóbbi csak a fűtési időszak figyelembevételével!) 2015-ben az alábbi egységekkel kerül elszámolásra: a melegvíz-díj 200 Ft/m²/hó és a közvetlen fűtési díj: 300 Ft/m²/hó, s ez mindaddig, míg a tulajdonos érdemben (írásban és dokumentumokkal) nem igazolja az órák javítását/cseréjét és hitelesítését.

8. napirendi pont:

Döntések a zöldövezet rendbetételével kapcsolatban, amelyre a Józsefvárosi Önkormányzat pályázat nélkül 6 millió Ft-ot tart elkülönítve a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat 2015. évi költségvetésében a társasház számára

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, mint korábban már említette, a Józsefvárosi Önkormányzat elkülönítetten kezel 6.000.000 Ft-ot, amely a társasház parkjának rendbetételét szolgálhatja. Ehhez szükséges az építető egyik előd cége és az önkormányzat között megkötött „Közhasználat céljára átadott területre vonatkozó használati megállapodás” módosítása.

Dr. Benn András közös képviselő elmondja, a tegnapi nap folyamán az építető visszajelzett, hogy a közte és a társasház között folyamatban lévő két per megszüntetése fejében hajlandó átadni a társasháznak a ház épületelektromossági terveit, megtervezni a kerítést és kapukat. Ennek függvényében kellene szavazni, hogy minél előbb megkötöthessük a megállapodást vele.

A levezető elnök – közös képviselő hozzáteszi: a park területén lévő besüllyedt terület rendbehozatalának díját kigazdálkodja, van annyi tartaléka a háznak, annak ellenére, hogy ez kockázati tényezőt képez a költségvetés teljesítését illetően.

A levezető elnök – közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad **nem változott**. A közgyűlés 1119/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag az alábbi határozatot fogadja el:

7/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy:

- a) jóváhagyja a „Közhasználat céljára átadott területre vonatkozó használati megállapodás” módosítását a Józsefvárosi Önkormányzattal;
- b) felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Számvizsgáló Bizottság ellenőrzése mellett állapodjon meg az építelő jogtuló cégével (KÁVA Építésziroda Tervező és Fővállalkozó Kft., székhely: 1121 Budapest, Melinda u.21.), hogy a 53.Pf.630.216/2015 és 8.P.XII.23.154/2013 ügyiratszámú bírósági perekben lőrlténő ellállás fejében az építelő jogtuló cég átadja a társasháznak az épületelektromossági terveket, és a cég képviselője vállalja, hogy megtervezi a társasház zöldterületének lezárását szolgáló – és az épülettel esztétikailag harmonizáló – kerítést és kapukat.

9. napirendi pont:

Döntés a 2015-2016. évi projektekről (bonyolítási időszak 2015. második félév – 2016.), amelyek finanszírozása eléri vagy meghaladja az 1,5 millió Ft-ot

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy az SZMSZ-ben 800.000 Ft értékhatár feletti összeg szerepel, de a javasolt projektek értéke még ennél is magasabb, és ez érték fölött már műszaki ellenőr alkalmazása van a pályázatoknál előírva. A projektek kivitelezése áthúzódik a 2016. évre. A fejlesztési projekt részei úgy lettek tervezve, hogy a társasház megtakarításai mellett, milyen pályázati támogatás, vagy kedvezményes hitel vonható be és mire. Nem volt könnyű a csomagot összeállítani. Elnézést kér, hogy a kiküldött meghívóban a különböző projekteket jelölő betűk hibás sorrendben vannak, ezt korrigálni kell.

Arra a tulajdonosi felvetésre, hogy miért van a projektek között zöldterület kiépítése a Baross utca felé, a levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy a rezsicsökkentés megtakarítással egy műszaki és egy zöldterület kialakítási projekttel lehet jelentkezni, és akkor a park rendezésével ez az utcai rész is rendeződhet, ahol jelenleg két beteg fa található, azok is túl közel vannak ültetve az épülethez.

A levezető elnök – közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad **nem változott**. A közgyűlés 1060/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 59/10.000 th. (III. emelet 7.) tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadja el:

8/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135.) 2015. évi rendes közgyűlése felhatalmazza a közös képviselőt, hogy:

- a) megbízott szakértővel mértesse fel a felvonók állapotát, alakítsa ki a felújításuk (középjavításuk és korszerűsítésük) tartalmát, és ez alapján pályáztasson meg 3 vállalkozást a munka végzésére, amelyek közül – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten – válassza ki a legmegfelelőbb céget, és a munkák szakmai átvételére, ellenőrzésére alkalmazzon műszaki ellenőrt;
- b) 3 szakvállalkozástól kérjen be árajánlatot a tetők részleges javítására (eltört elemek cseréje, a szigetelés megerősítése stb.), rendbetételére, amelyek közül – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten – válassza ki a legmegfelelőbb céget, és a munkák szakmai ellenőrzésére, átvételére alkalmazzon műszaki ellenőrt;
- c) 3 szakvállalkozástól kérjen be árajánlatot a kamerarendszer fejlesztésére IV. fázis (a zöldövezetre történő kiterjesztésére és az őrszolgálat fejlesztésére), amelyek közül – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten – válassza ki a legmegfelelőbb céget;
- d) 3 szakvállalkozástól kérjen be árajánlatot a 2 db bejárati portál cseréjére, amelyek közül – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten – válassza ki a legmegfelelőbb céget, és kiviteleztesse a munkát a 2015. második féléve időszakban;
- e) pályáztasson meg 3 vállalkozást a társasház belső falainak javítására és festésére, a mellékórak ún. dobozainak javítására, amelyek közül – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten – válassza ki a legmegfelelőbb céget, és kiviteleztesse a munkákat a 2015. második és 2016. első féléve időszakban;
- f) a társasház Baross u. és Orczy tér sarokrészén lévő oszttalan közös tulajdonban lévő felületeken és területen zöldfelületek kiépítése, megújítása.

10. napirendi pont:

Döntés 2015. évi önkormányzati pályázatról a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás önrésszel

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, két változatban terjesztelte a közgyűlés elé a pályázati tartalmat. A műszaki projektek közül kettő az, ami nagyobb összköltségű: a felvonók és a tető. Javasolná a felvonók középjavítását és korszerűsítését elfogadni a 2015. évi pályázatra, mert a tető a lakáskassza keretbe javítható (kb. 3.000.000 Ft), és ha további javítás szükséges jövőre lehet újra erre pályázni. Remélhetőleg a tető eltört elemeinek cseréjével és a szigetelés javításával az idén többé nem fordul olyan elő, hogy a IX. emelet egyes lakásaiban a hálósobában a tulajdonosok arcára csepegjen az esővíz!

A levezető elnök – közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad nem változott. A közgyűlés 1119/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 0/10.000 th. tartózkodás mellett, tehát egyhangúlag az alábbi határozatot fogadja el:

9/2015.05.29. Határozat

(1) Az ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135.) 2015. évi rendes közgyűlése felhatalmazza a közös képviselőt, hogy – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten, és a 34/2013. (VI.25.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint – adjon be pályázatot a VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatához a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás önrész 50%-os vissza nem térítendő támogatással történő kiegészítésére, amely forrásokból együttesen a társasház 4 db felvonójának felújítását (középjavítását és korszerűsítését) kell kivitelezetni, a műszaki átvétellel együtt.

(2) Az ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135.) 2015. évi rendes közgyűlése felhatalmazza a közös képviselőt, hogy – a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetetten, és a 34/2013. (VI.25.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint – adjon be pályázatot a VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatához a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás önrész 50%-os vissza nem térítendő támogatással történő kiegészítésére, amely forrásokból együttesen a társasház Baross u. és Orczy tér sarokrészén lévő osztatlan közös tulajdonban lévő felületeken és területen zöldfelületek kiépítését, megújítását kell kivitelezetni.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a pályázattal kapcsolatos ügyintézésrel, lebonyolítással.

11. napirendi pont:

Döntés a 2015-ben lejárt lakáskassza megtakarítás felhasználásáról

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, hogy már tárgyalt a Fundamenta Lakáskasszával 2015. augusztus 31-ével lejárt szerződés utáni megkötéséről, amely esetében az első évben +10% kamatot kap a ház (hűség-bónusz), és amelyet az előzőekben született határozat szerint köt meg. Több tulajdonos nemteljesését fejezi ki, hogy a lakáskassza tulajdonosi adatokat kér be. A levezető elnök elmondja, ez jogszabályi előírás, mivel a társasháznak a tulajdonosi közösség a tulajdonosa. Olyan nem fordulhat elő, hogy a kisösszegű hitelt a társasház ne tudja inkasszóval teljesíteni, így a tulajdonosok semminemű folyamatban nem lesznek bevonva. Gond, hogy nagy a tulajdonosi tartozás-állomány, de a ház fizetőképese, így ez áthidalható hátrányos tényező.

A levezető elnök – közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad nem változott. A közgyűlés 1047/10.000 th. igen, 0/10.000 th. nem szavazat és 72/10.000 th. (I. emelet VII.) tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadja el:

10/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135.) 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy a 4283972-801 sz. lakás-előtakarékossági szerződés alapján áthidaló társasházi kölcsön felvételéről a társasházi közösség közös tulajdonában álló épületrészek felújítására, korszerűsítésére, úgymint felvonók felújítása, tető javítása, bejárati portálok cseréje, kamerarendszer fejlesztése, illetve a ház belső festése (a rendelkezésre állható egyéb pénzügyi források függvényében).

A társasházi tulajdonostársak a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részére fizetendő havi törlesztőrészt csoportos beszédési megbízás útján a havi közös költség bevételéből finanszírozzák.

A társasházi tulajdonostársak felhatalmazzák a társasház képviseletére jogosultat (Ágoston Erzsébet ügyvezető, AJSER HOUSE Kft., 1146 Budapest, Cházár András u. 2/D.), hogy helyettük, és nevükben eljárjon a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel kötendő áthidaló kölcsön szerződés megkötésében, és a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által kért biztosítékokat rendelkezésre bocsássa.

A társasház tulajdonosai felhatalmazzák a társasház képviseletére jogosultat (Ágoston Erzsébet ügyvezető, AJSER HOUSE Kft., 1146 Budapest, Cházár András u. 2/D.), hogy a közös költség mértékéről, a fizetési rendszerességről, tartozásról, továbbá a társasház mindenkorai tulajdonosainak nevével és lakcíméről a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t, minél engedelményest tájékoztassa.

12. napirendi pont:

Döntés a felvonók elektronikus azonosító alapján történő működtetéséről (tulajdonosi javaslatra)

A levezető elnök – közös képviselő elmondja, kiderült, hogy vidéken több helyen létezik olyan társasházi gyakorlat, amely a nagy tartozó tulajdonosok lakáshasználatát megnehezítheti. Mivel több tulajdonos is kérte ennek bevezetését a társasházunkba, ezt a közös képviselő a közgyűlés elé terjesztette. A jogi képviselő fenntartásait fejezte ki a lépéssel kapcsolatban, de a közös képviselő a tulajdonosok kérelmének eleget akar tenni, és a felvonók javítása és korszerűsítése alkalmával a felvonókat csak egyéni azonosítást követően lehet használni.

Időközben a jelenlévők aránya 1045/10.000 –re változott. A levezető elnök – közös képviselő megállapítja, a közgyűlésen képviselt tulajdoni hányad nem változott. A közgyűlés /10.000 th. egyhangú igen, /10.000 th. nem szavazat és /10.000 th. tartózkodás mellett az alábbi határozatot fogadja el:

11/2015.05.29. Határozat

Az ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135.) 2015. évi rendes közgyűlése dönt arról, hogy a felvonók javítása és korszerűsítése keretében a társasház 4 db felvonója csak elektronikus egyéni azonosítást követően legyen használható.

Ezzel a döntéssel a tulajdonosi közösség azon álláspontját kívánja kifejezni, hogy a tartozó tulajdonosok, illetve ezek bérlői a felvonók használatától mindaddig el legyenek zárva, amíg tartozásukat a társasház felé nem rendezték. A felvonó-használatból való kizárás minden olyan tulajdonost, illetve ennek bérlőjét érinti, akiknek a tartozása a 3 havi előírás mértékét eléri, illetve meghaladja, és a közös képviselő (hivatalos e-mailben továbbított vagy kézhez vett) felszólítására ezt 3 munkanapon belül nem rendezzi.

13. napirendi pont:

Egyebek

A közös képviselő – levezető elnök tájékoztatta a közgyűlés résztvevőit, hogy a társasház pénzeszközei május végén mintegy 12.355.000 Ft-ot tesznek ki (3.260.000 Ft üzemeltetési számlán, 5.200.000 Ft elkülönített számlán és 3.895.000 Ft lakáskassza megtakarítás), és ehhez tudunk „bevonítani” kb. 11.200.000 Ft-ot, amelyből mindösszesen vagy 1.500.000 Ft lesz a kedvezményes lakáskassza hitel. A nagy tartozók ellen a közgyűlésen elhangzottak alapján szigorú lépéseket helyeztünk kilátásba.

A tulajdonosok felvetették még:

- a vietnami és kínai származású lakók ételkészítési szokásai zavarják a lakhatásban;
- a kis ABC eltörleszolja a szeméttárolók megközelítését a papírhulladékaival;

A közös képviselő elmondta, hogy a leszerelt normál égőkből rövidesen igényelhetnek az őrszolgálaton a tulajdonosok.

Több napirendi pont nem lévén, a levezető elnök megköszönte a tulajdonosok megjelenését, aktív közreműködését, és a közgyűlést 20.45 órakor lezárta.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

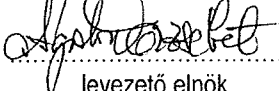
(1) Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

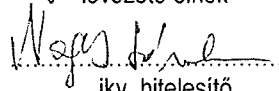
(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

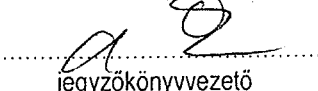
A jegyzőkönyv 8 db számozott oldalt tartalmaz. Hitelesítése elolvasás után megtörtént.

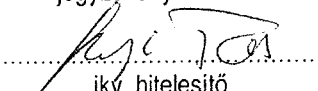
A jegyzőkönyv mellékletei:

- ❖ Jelenléti ív (10 oldal), és a mellékleteit képező meghatalmazások (13 db);
- ❖ A 2015. évi rendes közgyűlés meghívójának másolati példánya és annak mellékletei (27 lapon 45 nyomtatott oldal).


.....
levezető elnök


.....
jkv. hitelesítő


.....
jegyzőkönyvvezető


.....
jkv. hitelesítő

k.m.f.

**KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ
HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS
MÓDOSÍTÁSA**

Alulírott szerződő felek:

ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135., képviseli: Ágoston Erzsébet közös képviselő), mint tulajdonos - a továbbiakban: Tulajdonos,
valamint

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, törzsszám: 735715, KSH szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), mint használó - a továbbiakban: Használó,

a Budapesten, 2004. december 21. napján kelt és akkor a BAUHOTEL Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint beruházó kizárólagos tulajdonát képező, jelenleg ORCZY UDVAR Társasház (1089 Budapest, Baross u. 135.), BUDAPEST VIII. ker. belterület, 35927/4 hrsz. alatt felvett, 1080 BUDAPEST VIII. ker. Baross u. 135. sz. alatti ingatlanból közhasználat céljára átadott területre vonatkozó használati megállapodást az alábbiak szerint módosítjuk:

1.) A használati megállapodás II. 3. pontja az alábbiak szerint módosul:

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos az épületegyüttesen kívüli teljes területet a JÓKÉSZ 28. §. (2) bekezdés szerint a Használó részére közhasználat, gyalogosforgalom számára, időbeli korlátozással (este 10.00 és reggel 6.00 óra között zárva) átadja, illetve megnyitja.

A Használót megillető, közhasználat céljára átadott terület 1.323,95 m².

2.) Tulajdonos a jelen közhasználat céljára átadott területre vonatkozó használati megállapodás módosítás alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy e módosított megállapodás mellékletében körülhatárolt és természetben összesen 1.323,95 m² területnagyságra a használati jog a Használó Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3.) Szerződő felek jelen módosító okiratban nem érintett kérdésekben a 2004. december 21. napján kelt használati megállapodás rendelkezéseit hatályukban fenntartják.

Jelen megállapodást szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - képviseleti jogosultságuk igazolása mellett - 8 eredeti példányban helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2015.

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviseletében
dr. Kocsis Máté
polgármester
Használó

ORCZY UDVAR Társasház
képviseletében
Ágoston Erzsébet
közös képviselő
Tulajdonos

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Kovács Gabriella
aljegyző

Pénzügyi fedezetet nem igényel.:
Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető