



Társasház-kezelő Osztály
1148. Budapest Kerepesi út 78/b.
telefon: 422 3040, 422 3060

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megújuló Zugló
Zuglói Városgazda

JEGYZŐKÖNYV

Amely készült 2020. június hó 18. napján 17:45 órakor a XIV. Budapest, Őrnagy utca 10.sz. Társasház megismételt elszámoló közgyűléséről.

Helyszín: XIV., Budapest, Őrnagy utca 10 Társasház udvarán

Jelen vannak: A jelenléti ívet aláíró tulajdonosok személyesen illetve meghatalmazottjaik útján.

Közös képviselő 17:45 órakor a közgyűlést megnyitja és megállapítja, hogy azon **42,29/100** azaz **42,29%** arányban képviseltették magukat a tulajdonosok, illetve bejelenti, hogy-- lévén megismételt közgyűlés -- a jelenlévők számától a közgyűlés határozatképes.

Közös képviselő bejelenti, hogy az Önkormányzatot Pusztai Péter fogja képviselni. Továbbá bemutatja Gazdag Andrást a Tábornok utca 9/b sz Társasház megbízásából, hogy a Tulajdonosokkal fel tudja venni a kapcsolatot, hogy a szükséges felméréseket, dokumentációkat minél előbb el tudják végezni a bontási munkák előtt.

Napirendi pontok:

1. **Napirend:** Tisztségviselők megválasztása.
Levezető elnök
Jegyzőkönyvvezető
2 fő jegyzőkönyv hitelesítő, a tulajdonosok közül.

Határozat:

- a. A közgyűlés úgy dönt, hogy levezető elnöknek egyhangúan megválasztja Virág Krisztinát
3/1/2020 (06.18) sz.
- b. A közgyűlés úgy dönt, hogy jegyzőkönyvvezetőnek egyhangúan megválasztja Virág Krisztinát
3/2/2020 (06.18) sz.
- c. A közgyűlés úgy dönt, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek egyhangúan megválasztja Nagy Évát
3/3/2020 (06.18) sz
- d. A közgyűlés úgy dönt, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek egyhangúan megválasztja Ubrankovics Róbertet
3/4/2020 (06.18) sz

2. **Napirend:** Társasház részleges tűzfalának felújítása árajánlat alapján. (Tábornok utca 9/a társasház udvarára eső rész)

Virág Krisztina átadta a szót Pusztai Péter úrnak.

Pusztai Péter elmondja, hogy szakértői szemlét rendelt el, alapvetően a szakértői szemle a Társasház Tábornok utca 9/a területével határos tűzfal károsodása miatt lett elrendelve. A helyszíni szemle alkalmával megállapításra került, hogy a Tábornok utca 9/a Társasházi telek testen az Őrnagy utca 10 házának közvetlenül a tűzfalára felkúszó növényzet és az elburjánzott más gyomnövényzet, valamint a falszakaszra valamikor ráépített később lebontott építési törmelékek a tűzfalnál való halmozása kiváló vízfelvevő és vízmegtartó képességgel rendelkezik. A tűzfal közvetlen közelében a Tábornok 9/a tulajdonosok 20-25 db raklapot halmoztak föl, melyek tovább tartják a nedvességet és gátolják a kiszáradást.

Található továbbá a Tábornok utca 9/b Társasház területén egy lebontásra szánt statikailag rendkívül kifogásolható földszintes épület, amelynek fala rá van építve az Őrnagy 10 ház tűzfalára, úgy hogy a két ház közé a csapadék rendre utat talál magának és súlyos szerkezeti vizesedési károkat okoz. Ezen a falon az Őrnagy 10 tetőgerinc magasságáig kúszónövény okoz kiszáradási és átszellőzési nehézségeket.

Az Őrnagy 10 ház tűzfalának logikusan nincs lábazata kialakítva, hiszen ahhoz valamikor épületfal csatlakozott. Továbbá a fentiekben részletezett nedvességet megtartó mulasztási okok alapján megállapítható hogy semmi nem akadályozza a nedvesség folyamatos beszívódását a tűzfalba azon keresztül az érintett lakásokba.

Megoldás:

- 1.) Az Őrnagy 10 Tulajdonosi közösségének el kell érni a Tábornok 9/a tulajdonosánál, hogy a raklapokat, a falbontásból maradó törmeléket, és minden növényzeti vegetációt hordjon el a ház falától és minimum 2 méter távolságban tegye hozzáférhetővé a teljes falszerkezetet.
- 2.) A Tábornok 9/b alatti egyébként omladozó Társasház tulajdonosát fel kell szólítani hogy az elbontásakor ügyeljenek a tűzfal állékonyságának védelmére és a majdani építkezés alkalmával a két ház falainak összeépítésére.

Az Őrnagy 10 Társasház padlásterének tűzfalrésze szinte életveszélyes, annak felső 2 – 2,5 méteres része befelé hajlik, aminek mértéke már meghaladta a 20 cm-t. Mivel a fal tetejének súlypontja kívül esik a falsíkon így csak a falazóhabarcs összetartó ereje miatt nem zuhan be a tetőtérbe.

A falszakaszt 2 méter magasságban és teljes hosszában vissza kell bontani, újra kell építeni a meglévő új bádofedések felhasználásával. A megmaradó fal belső oldalát a fugák szükségyszerű kikaparása után erős kötőanyaggal be kell dörzsölni.

Ezeknek elvégzését követően a tűzfalnak önmagában történő külső vakolása teljesen szükségtelen.

Az Őrnagy utca 10 Társasház falának a Tábornokutca 9/a területre eső részénél a fentebb részletezett munkálatok elvégzését követően 1-1,2 méter széles kifelé jelentősen lejtő betonjárdát kell kialakítani a megfelelő rétegrenddel. tanácsos lenne a a járda mellett egy 50 x

50 cm.-es coulé szívárgó kialakítása sem ami a betonfelületről lefolyó vizet felvéve a környezetnek átadja megóvva ezzel a ház falának vizesedését.

Megérkezett Sniczek Ágnes 18óra 08perckor 4,26/100 tulajdoni hányaddal, így a közgyűlésen résztvevők száma 46,55/100 tulajdoni hányadra emelkedett.

A Tábornok utca 9/b telek tulajdonosának képviselőjében eljáró és a közgyűlésre meghívott Gazdagh András mérnök Tájékoztatta a jelenlévőket a tűzfalal érintett területen lévő tervek szerinti építkezésről.

A mérnök elmondta, hogy a jelenleg meglévő használaton kívüli és az Őrnagy u. 10 Társasház falára közvetlenül ráépített épületek bontásra kerülnek, az új építésű ház viszont nem annak helyére, hanem a Tábornok utcai utcafrontra kerül, tehát a tűzfalrész teljesen szabadon marad.

A bontást megelőzően szeretne az Őrnagy utca 10 Társasház minden olyan lakásába állapotfelmérés céljából munkatársaival bejutni, amelyek közvetlenül érintettek a szomszédos telken végzendő munkákkal. A lakásokban található elsősorban statikai szempontból rögzítik a meglévő állapotokat azzal a céllal, hogy az építkezés utáni időkben könnyebb legyen az esetlegesen az építkezéshez köthető állapotok tisztázása.

A tulajdonosok már a közgyűlésen jelezték, hogy az elbontott területen mindenféleképpen ragaszkodnak a tűzfal szigetelését követő vízzáró bepucoláshoz.

A vendég távozását követően a tulajdonosok és a közös képviselő közösen értelmezte a kialakult helyzetet, miszerint a mai közgyűlés fő napirendje az új helyzet ismeretében okafogyottá vált, ugyanis a szakértői vizsgálat megállapította, hogy a Tábornok 9/a telekkel határos tűzfal mitől vizesedik és annak megszüntetésére milyen szakmai megoldás ajánlatos.

Továbbá elhangzott az is, hogy ezen, falrész bevakolása helyett tulajdonosok a tűzfal padlástéri szakaszát bontatják el és építtetik újra, valamint az csapadékelvezető járdát készíttetik el.

Határozat:

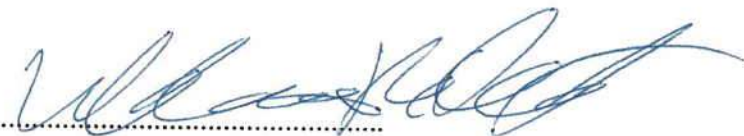
- a. A közgyűlés egyhangú szavazat mellett úgy dönt, hogy a Tábornok utca 9/a Társasház területére eső tűzfalrész felújítási munkálataival kapcsolatos a Petfer Globál Kft által adott árajánlatát az elhangzott szakértői vizsgálat alapján nem rendeli meg.
3/5/2020 (06.18) sz
- b. A közgyűlés egyhangú szavazat mellett úgy dönt, hogy felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a XIV. ker. Tábornokutca 9/a tulajdonosait haladéktalanul szólítsa föl arra, hogy az Őrnagy utca 10 Társasház tűzfalához pakolt raklapokat, és az ott felhalmozott valamikori építmény törmelékét hordja el, valamint az ott elburjánzó és a nedvességet folyamatosan megtartó növényzetet irtsa ki olyanformán hogy a társasház tűzfala két méter szélességben tisztán hozzáférhető legyen.
Határidő: 2020. július 15. Amennyiben ezen időre a tulajdonosok e felszólításban foglaltaknak nem, vagy részben tesznek eleget, úgy a közgyűlés már ezennel felhatalmazza a közös képviselőt, hogy úgy Zugló jegyzői hivatalnál mint a bírói úton tegye meg a szükséges birtokháborítási és kártérítési intézkedéseket.
3/6/2020 (06.18) sz

- c. A közgyűlés egyhangú szavazati arányban úgy dönt, hogy felkéri a közös képviselőt, hogy a szakértői javaslat alapján a Társasház padlástéri statikailag aggályos tűzfalrészének visszabontására és szakszerű visszaépítésére, valamint a Tábornok utca 9/a társasház tűzfal mentén 1 méteres szélességben betonjárda építésére haladéktalanul kérjen be szakvállalkozóktól árajánlatokat, és az összességében legkedvezőbb ajánlattevővel kösse meg a kivitelezési szerződést.
3/7/2020 (06.18) sz

Ezen közgyűlés határozataival szemben a társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII. Törvény alapján járhatnak el.

Virág Krisztina

levezető elnök



jegyzőkönyv hitelesítő

Virág Krisztina

jegyzőkönyvvezető



jegyzőkönyv hitelesítő



Dietikon Építőipari Korlátolt Felelősségű
Társaság
1106 Budapest
Lángvirág utca 7.
Adószám: 14749533-2-42

Bank neve: MagNet Bank

Bankszámlaszám:

16200175-11537106

SZÁMLA

Sorszám: DTKN-2020-15

VEVŐ:

Társasház

1143 Budapest

Őrnagy u 10

Adószám: 27017315-1-42

Fizetési mód:

átutalás

Teljesítés dátuma:

2020.11.16.

Kiállítás dátuma:

2020.11.16.

Fizetési határidő:

2020.11.24.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	ÁFA	Áfaérték	Bruttó ár
A Társasház tűzfal részleges átépítési munkái, szerződés szerinti I.rész számla	1 db	1 826 020	1 826 020	27%	493 025	2 319 045
Összesen:			1 826 020		493 025	2 319 045
				áfa 27 %:	493 025	

Összesen:

2 319 045 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

ÁTUTALVA

2020 NOV 24

A munka elvégzését igazolom.

A számla fizethető

Dátum: 2020.11.17

Aláírás:



Dietikon Építőipari Korlátolt Felelősségű
Társaság
1106 Budapest
Lángvirág utca 7.
Adószám: 14749533-2-42

Bank neve: MagNet Bank
Bankszámlaszám:
16200175-11537106

SZÁMLA

Sorszám: DTKN-2020-16

VEVŐ:

Társasház
1143 Budapest
Őrnagy u 10
Adószám: 27017315-1-42

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2020.11.24.**
Kiállítás dátuma: **2020.11.24.**
Fizetési határidő: **2020.12.02.**

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	ÁFA	Áfaérték	Bruttó ár
A Társasház tűzfal részleges átépítési munkái, szerződés szerinti végszámla	1 db	782 579	782 579	27%	211 296	993 875
Összesen:			782 579		211 296	993 875

áfa 27 %: 211 296

Összesen:
993 875 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

Fizetendő
2020.11.24

ÁTUTALVA

2020 NOV 30.

A munka elvégzését igazolom.
A számla fizetendő.
Dátum: 2020. 11. 24
Aláírás: