

Tisztelt Lakástulajdonos!

(Amennyiben Ön csak a lakás bérlője, kérjük, e dokumentumot juttassa el a lakás tulajdonosához!)

Mint a Bartók 2-6., Kossuth 8-10. Társasház tulajdonosai, a tulajdonostársak segítségét kérjük.

A Társasház a 2017. november 28. napján megtartott, megismételt közgyűlésen (többek között) az alábbi határozatokat hozta:

2/2017. (2017.11.28.) közgyűlési határozat

A közgyűlés a beérkezett árajánlatok alapján Pentele Kémény és Tüzeléstechnikai Kft.-t bízza meg a társasház egyedi kéményeinek felújításával bruttó 18.923.607,- Ft keretösszegben, mely díj a 79 lakás vonatkozásában megállapított összeg. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a vállalkozási szerződést legkésőbb 2017. december 31. napjáig megkösse. A vállalkozási szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a vállalkozó az árajánlatban megjelölt árat 2019. december 31. napjáig nem változtatja meg. Továbbá vállalja, hogy 2019. december 31-ig – változatlan áron – elvégzi a jelen felújítással nem érintett lakások vonatkozásában is az egyedi kémények felújítását. A vállalkozási szerződésben a bruttó vállalási áron felül rögzíteni szükséges, hogy a pénzügyi elszámolás tényleges teljesítés alapján történik a földszinti, az I-III. emeleti lakások vonatkozásában megjelölt bekerülési összeggel. (Igen: 6995, nem: 0, tartózkodott 140.)

4/2017. (2017.11.28.) közgyűlési határozat

A társasház a kéményfelújítás költségének viseléséről úgy határoz, hogy annak összege a bekerülési bruttó érték és a munkával érintett lakások számának hányadosaként, lakásegységre kerül leosztásra. (Igen: 6875, nem: 260, tartózkodott: 0.)

5/2017. (2017.11.28.) közgyűlési határozat

A közgyűlés úgy határozott, hogy a kéményfelújítás bekerülési költségét valamennyi tulajdonostárs köteles viselni. (Igen: 5505, nem: 1630, tartózkodott: 0.)

Ez utóbbi két határozat lakásonként (ha mindenki kéri a kéménye felújítását) kb. 250 ezer forint kifizetését jelenti, amely rendkívül hátrányosan érint bennünket, akik nem kérik kéményeik kibélelését, továbbá nem felel meg a hatályos jogszabályoknak sem (a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő, ilyen arányú megfizetése nem szerepel a szervezeti és működési szabályzatban!), ezért [a társasházakról szóló többször módosított 2003. évi CXXXIII. törvény \(2003. XII. 29.\)](#) (a továbbiakban Tht.) 14. § (4) bekezdése alapján rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezzük e határozat hatályon kívül helyezése érdekében, és új, a hatályos jogszabályoknak is megfelelő határozatok meghozása céljából. Ehhez a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak aláírása szükséges. **Az aláíró ívet Szabóné Nemes Emmánál (Bartók B. út 4. fsz. 3.) tudják aláírni.**

Indokaink a következők:

- (1) A [2363/2011. számú közigazgatási elvi határozat](#) (Legf. Bír. Kfv. VI. 37.714/2010.) alapján – mivel alapító okiratunk szerint – *a kémények társasházi közös tulajdonban vannak, felújításuk a társasház feladata* (ezt biztosítja a 2/2017. sz. társasházi határozatunk).

A Tht. 3. § (3) szerint: *A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint.* Amikor a 4/2017. és 5/2017.

(11.28.) sz. társasházi határozatunkat elfogadtuk, akkor *nem módosítottuk ennek megfelelően a szervezeti és működési szabályzatunkat (a továbbiakban SZMSZ), ennek következtében ezek a határozataink érvénytelenek* (részben ellentmondanak az SZMSZ-nek). Ennek következtében **a kéményfelújítás költségeinek viseléséről – ideértve az SZMSZ esetleges módosítását is! – egy új közgyűlésen kell döntenünk.**

- (2) Megítélésünk szerint a kémények vonatkozásában a közös tulajdon annyiban áll fenn, amennyiben az az épület biztonságát (állékonyságát) érinti, a használhatóságra azonban ez már nem vonatkozik, lévén az egyedi, kizárólagos használatú kémény, épületrész. Ebben tér el más, közös tulajdontól (tetőszerkezet, villamos és gázhálózat, lépcsőház, pincefolyosó stb.), amelyeket *mindenki használ, és élvezi ezek tulajdonjogát*. Emiatt rendkívül igazságtalannak és hátrányosnak ítéljük azt a határozatot, amely alapján azoknak a tulajdonosoknak is fizetniük kell a kéménybélelésért, akik vagy már áttértek villanybojlerre, vagy ezután kívánják ezt megtenni, vagy más módon oldották meg e problémát. A város több részében is érdeklődtünk, hogy más társasházak korábban hogyan rendezték ezt a kérdést, és azt a választ kaptuk (Ady E. u., Ligetköz, Petőfi liget stb.), hogy minden tulajdonos a saját költségén béleltette ki (társasházi határozat és saját SZMSZ-ük módosítása alapján) az egyedi kéményét. *Mi is hasonló megoldást szeretnénk.* Határozati javaslatunk emiatt a következők:

1/2018. (2018.01.xx) sz. közgyűlési határozat

A társasház közgyűlése a 4/2017. és 5/2017. (2017.11.28.) sz. közgyűlési határozatait visszavonja.

2/2018. (2018.01.xx.) sz. közgyűlési határozat – az SZMSZ II. fejezet 4.6. pontjának végére (A közös tulajdonhoz tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve azokat a közüzemi és egyéb díjakat, amelyeket a közgyűlés más elszámolással kíván meghatározni.) beszúrni (A vagy B és a zárómondat!)

(A) A társasház az esetlegesen szükségessé váló kéménybélelés költségeinek megtérítéséről úgy határoz, hogy azt az érintett ingatlanok tulajdonosainak kell viselniük.

(B) A társasház az esetlegesen szükségessé váló kéménybélelés költségeinek megtérítéséről úgy határoz, hogy az a társasházban lévő lakások között egyenlő mértékben kerül felosztásra.

A kémények azon szerkezetei és részei állagának megóvásáért, felújításáért, amelyek az épület biztonságát (állékonyságát) szolgálják, a társasház tulajdonosai továbbra is tulajdonjogi arányuk mértékében kötelesek gondoskodni.

(Amennyiben sem az (A), sem a (B) változat nem kerül elfogadásra, akkor a költségeket az SZMSZ-ünk szerint a tulajdonjog arányában kell fizetnünk.)

3/2018. (2018.01.xx.) sz. közgyűlési határozat

A kéménybélelést kérő tulajdonostársak költségeit a társasház egy összegben fizesse ki, azokat azonban az érintett tulajdonosok (vagy minden tulajdonos) a következő, rendes közgyűlésen meghatározott részletekben törleszthessék.

- (3) Továbbá érvénytelennek tekintjük a 2017. november 28-i közgyűlésen esetlegesen aláírt és leadott Nyilatkozatokat, azokban ugyanis az aláírók arról is nyilatkoztak, hogy: *Tudomásul veszem, hogy amennyiben a közgyűlés határozata alapján a tulajdonomat képező ingatlanban nem kérem a kéménybélelés elvégzését, de ezen munka elvégzésére a munkák befejezését követően igényt tartok, úgy az ingatlanomat érintő kéményfelújítás költsége engem, mint az ingatlan tulajdonosát fog terhelni a közgyűlési határozatban megjelölt módon.*

Úgy ítéljük meg, hogy a Nyilatkozat szövege megtévesztő volt a kiküldött határozati javaslatok tükrében: a nyilatkozattevők joggal vélhették úgy, hogy amennyiben ők nem kérik a kéményük kibélelését, akkor a kéménybélelés költségeit sem kell viselniük. Javasoljuk, hogy amennyiben a 2/2018. sz. határozat (B) pontja kerül elfogadásra, akkor akik ilyen Nyilatkozatot adtak le, azok kérjék vissza azt, és ők is kérjék a kéményük kibélelését, ha már úgy is fizetniük kell azt a bélelendő kémények tekintetében, lévén hogy a bélelt kémény növeli az ő ingatlanuk értékét is esetleges eladás, öröklés stb. esetén.

- (4) Társasházunk komoly vagyonnal rendelkezik eddigi befizetéseinkből, de ez az összeg hamarosan szükséges lesz a halaszthatatlan tetőfelújítás, a szennyvízcsatorna stb. költségeinek fedezésére, így nem célszerű ehhez hozzájárulni az egyedi kémények bélelésének céljából. Amennyiben a 2/2018. sz. határozat (A) pontja kerülne elfogadásra, ez a kéménybélelés 18,9 milliós összköltségét legalább 5-6 millió forinttal csökkentené, de a novemberi közgyűlésre megkapott épületvillamosági szakvélemény alapján (ha több lakás áttérne villanybojlerre) még ennél jobban is csökkenhetne.
- (5) A novemberi közgyűlésen hallottak szerint több II. és III. emeleti tulajdonos úgy nyilatkozott, hogy ő nem hajlandó finanszírozni az alsóbb szinteken lakók költségeit, így várhatóan nem is kívánják a közgyűlési határozat alapján megnövelt közös költséget befizetni. Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a Tht. legutóbbi módosítását követően a társasháznak lehetősége van arra, hogy három hónapi nemfizetés esetén, közjegyzői végzés alapján a hátralékot fizetésletiltás, foglalás stb. alapján behajtsa, amennyiben pedig ez lehetetlen, bírósági ítélet alapján jelzálogjogot jegyeztessen be az érintett ingatlanra – természetesen ezen eljárások költségeit (jogi képviselő díjazása, illetékek stb.) is a társasháznak kell fedeznie.

Amennyiben nem sikerül a rendkívüli közgyűlést összehívni, illetve azon a közgyűlés a 4/2017. és 5/2017. (2017.11.28.) sz. határozatait nem vonja vissza, vagy a 2/2018. (2018.01.xx.) sz. közgyűlési határozat valamelyik pontját nem fogadja el, akkor a Tht. 27/A. §-a alapján, jogszabálysértésre hivatkozva, törvényességi felülvizsgálati kérelemmel fordulunk Dunaújváros MJV Jegyzőjéhez. A Tht. 14-15. §-a alapján a szervezeti és működési szabályzatot (illetve annak módosítását) a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, ezért részvételére feltétlenül számítunk!

Dunaújváros, 2017. december 13.

Péntek Klára Andrea s. k.
2400 Dunaújváros,
Bartók B. út 4. 1. 2.

Tóth György s. k.
2400 Dunaújváros,
Kossuth L. u. 8. 1. 3.

tulajdonosok

Ez a dokumentum, továbbá a társasház alapító okirata és szervezeti és működési szabályzata a fej- és láblécben írt weboldalról pdf formátumban letölthető, a késsel írt, aláhúzott szövegre kattintva az abban szereplő hivatkozások a böngészőben megnyílnak, és teljes terjedelmükben olvashatóak.

A weboldalon lehetőség van kérdések feltételére is, amelyekre legjobb tudásunk szerint igyekszünk ugyanott válaszolni.

Tájékoztató a gázüzemű vízmelegítőről villanybojlerrá történő átállás megoldási lehetőségeiről

(Készítette: Fábíán István, Bartók 4. 1. 2.)

2017. december 5-én az E.on dunaújvárosi ügyfélszolgálati irodájában (Vasmű út 4/B., a kisspárral szemben) a következő felvilágosítást kaptam:

A gázbojler leszerelése

- (1) Amennyiben a lakás gázórája előtt van elzáró csap (információim szerint a társasház gázórái így lettek felszerelve), akkor ha a gázcsövekhez nem nyúlunk hozzá, egy gázszerelővel le kell szereltetni a gázbojlert és a csatlakozó cső végét be kell dugaszolni. Ezt be sem kell jelenteni az E.onnak, viszont célszerű bejelenteni a Főgáznak, hogy a fogyasztás csökkenése miatt (csak a gáztűzhely marad fogyasztóként) csökkentsék a korábbi év fogyasztása alapján meghatározott átalánydíjat. Költségként ekkor csak a gázszerelő munkadíja jelentkezik.
- (2) Ha a lakástulajdonos a gázbojlerhez vezető csöveket is el szeretné „tüntetni” (levágás, behegesztés stb.), akkor az már terv- és bejelentésköteles, ezt célszerű lakásonként egyeztetni az ügyfélszolgálati irodán. A gázórát le- és felszereltetni (28.660,- Ft-ért) ekkor sem feltétlenül szükséges, ez az átalakítás mértékétől függ.
- (3) A leszerelés tényét be kell jelenteni a székesfehérvári [Kémény Zrt.](#)-nél, amiben közölni kell, hogy a lakás kéménye használaton kívül került.

A villanybojler felszerelése

- (1) A villanybojler felszerelésével, az odavezető vezetékek kiépítésével célszerű egy [E.on által regisztrált villanyszerelőt](#) megbízni, aki a munkák elvégzése után ezt be is jelenti a megfelelő űrlapon az E.onnak. A bejelentést követően az E.on szükség szerint kicseréli a régi főbiztosítékot nagyobbra (32 A-es), ez díjmentes. Költségként csak a villanyszerelő munkadíja és a szerelési anyagok költsége jelentkezik.
- (2) Lehetőség van a villanybojler ún. „éjszakai áram”-ról (vezérelt mérő) történő (~24 Ft/kWh => ~35 Ft/kWh) működtetésére is ([erről itt lehet bővebben tájékozódni](#)), ennek műszaki megvalósítását is a regisztrált szerelőre kell bízni. Az E.on az ehhez szükséges új villanyórát szintén díjmentesen szereli fel.

Dunaújváros, 2017. december 5.