

Társasházi Rendkívüli Közgyűlési Jegyzőkönyv

Társasház megnevezése:	1075 Budapest, Kazinczy utca 52. Társasház	
Közgyűlés helyszíne:	1075 Budapest, Kazinczy utca 47., Mika Tivadar Mulató kertje	
Közgyűlés időpontja:	Dátum: 2022.05.25.	Időpont: 18:00
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:	20.558/100.000	
A közgyűlés határozatképes:	Igen	Nem

Megismételt közgyűlés szükséges:	Igen	Nem
Megismételt közgyűlés helyszíne:	1075 Budapest, Kazinczy utca 47., Mika Tivadar Mulató kertje	
Megismételt közgyűlés időpontja:	Dátum: 2022.05.25.	Időpont: 18:20
Jelen lévő tulajdoni hányad a mellékelt jelenléti ív alapján:	24.836/100.000	
A megismételt közgyűlés határozatképes:	Igen	Nem

Garázsok tulajdoni hányadának mértéke:	43.498/100.000
--	----------------

A garázsok tulajdoni hányadának mértéke, mindig a többség határozatát erősíti.

A levezető elnök üdvözli a megjelenteket, és megállapítja, hogy a megismételt közgyűlés határozatképes. Ezt követően ismerteti a Közgyűlés napirendi pontjait, mely pontokat a Közgyűlésen jelen lévők egyhangú többséggel elfogadják.

1. számú napirendi pont

A közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és két fő jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása.

1/ 1/2022.05.25. sz. közgyűlési határozat.

Levezető elnök:	dr. Sándor Kinga
Jegyzőkönyv hitelesítő 1:	dr. Rami Ramel
Jegyzőkönyv hitelesítő 2:	Deutsch Róbert
Jegyzőkönyvvezető:	dr. Sándor Kinga

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	24.836/100.000	+
	43.498/100.000	=
	68.334/ 100.000	



Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:		0
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:		0
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a jelöltek	Megszavazta	Nem szavazta meg

Ezt követően dr. Várnay Szabolcs, ügyvéd úr jelentkezik, az Alfa Invest Immo Kft. jogi képviselőjeként, és kéri, hogy már itt bejelentést tehessen a Társasház részére.

Ehhez a Közgyűlés tagjai egyhangúan hozzájárulnak.

Ezt követően dr. Várnay Szabolcs tájékoztatja a Társasházat, hogy a B épület 5.-ös számú üzlete (400 bár) beázott, mely ázás a Társasház tetőszerkezetéről indul, és az épület közös helyiségei mentén érte el az üzlethelyiséget. Ezért kéri, hogy soron kívül értesítse a Társasház a biztosítóját a kár bekövetkeztéről.

A közgyűlés levezető elnöke az IB nevében megköszöni a bejelentést, és megígéri, hogy a kárbejelentést mihamarabb megteszik.

2. számú napirendi pont

IB felhatalmazása új közös képviselő pályázatának kiírására

Az Intéző Bizottság rézéről megjelenő két tag, dr. Sándor Kinga, és dr. Jánosy Eszter tájékoztatja a megjelent tulajdonostársakat, hogy az IB működése ellehetetlenült, mivel az IB korábbi elnöke Hídvégi Gábor 2021.12.25-én elhunyt, és a másik IB taggal, Rózsavölgyi Ibolya Lindával nem tud kapcsolatot teremteni. Így véleményük szerint a háznak szüksége lenne egy új közös képviselőre, aki a Társasház ügyeit profin kezeli. Jelenleg átmeneti megoldásként az Intéző Bizottság maga közül dr. Sándor Kingát választotta elnökének a működés jogszerűsége érdekében.

Az IB tájékoztatja továbbá a Közgyűlést, hogy semmilyen iratanyag nem áll rendelkezésére 2021., és 2022.-es évekből, mivel azokat Rózsavölgyi Ibolya Linda az általa a legutóbbi IB ülésen megígért 2022.05.09-ei időpontban nem adta át, azóta pedig elköltözött, és elérhetetlenné vált. Így a törvény által előírt határidőben az évi rendes közgyűlést sem fogja tudni megtartani a ház, mivel 2021-es tényeket megvalósító költségvetésünk, továbbá 2022-es költségvetés terve sincs a háznak.

Ez azért is teszi nehezkessé az IB új közös képviselők pályázatának kiírását, mivel a fenti iratanyagok áttekintése nélkül, és az előző év lezárása nélkül az eddigi közös képviselő jelöltek egyike sem tudott árajánlatot adni.

dr. Sándor Kinga tájékoztatja a megjelent tulajdonos társakat, hogy tudomása van róla, hogy az iratanyagot Rácz György karbantartó vette át Rózsavölgyi Ibolya Lindától, azonban azt nem hajlandó átadni az IB jelenlegi elnökének. Ezt követően Rácz György felszólal, és tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy Linda mikor elhagyta a házat a kezébe nyomott két zacskónyi iratanyagot, de azoknak nem tudja, hogy mi a tartalma.

A közgyűlés nyomására Rácz György kötelezettséget vállal, hogy 2022.05.30. napján 17:00 órakor a Társasház B55-ös lakásában, dr. Rami Ramel jelenlévő tulajdonostárs jelenlétében a nála lévő iratanyagot átadja dr. Sándor Kingának, az IB elnökének.

Ezt követően a közgyűlés levezető elnöke kéri a tulajdonostársakat, hogy határozzák meg milyen feltételek mellett írjon ki pályázatot az IB az új közös képviselő megtalálására. Fabriczky Eszter javasolja, hogy legalább három ajánlatot kérjen be az IB. A tulajdonostársak továbbá úgy látják, hogy komplex szolgáltatásra kell, hogy árajánlatok

érkezzenek, mely tartalmazza a ház karbantartását, közös képviseletét, takarítást, könyvelést, ügyvédi tevékenység ellátását. Kérik azonban, hogy az árajánlatban a részterületeket külön is árazzák be a pályázók.

2/ 2/2022.05.25. sz. közgyűlési határozat.

A levezető elnök tájékoztatja a jelenlévőket az Intéző Bizottságban bekövetkezett patthelyzetről, és a Közgyűlés egyhangúan megszavazta a közös képviselők pályázatának kiírását azzal, hogy a pályázaton részt venni kívánók a Társasház komplex üzemeltetésére adjanak árajánlatot, a fent megnevezett részterületek külön árazásával.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	24.836/100.000 + 43.498/100.000 = 68.334/ 100.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	0
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	0
A szavazati arányok alapján a közgyűlés közös képviselői pályázat kiírását	Megszavazta Nem szavazta meg

3. számú napirendi pont

IB felhatalmazása jegyzői közigazgatási eljárás megindítására

Az IB elnöke tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a Társasházi törvény alapján lehetőség van közigazgatási eljárást kezdeményezni a helyi jegyzőnél, aki 3 napon belül kötelezheti Rózsavölgyi Ibolya Lindát arra, hogy nála lévő iratanyagokat az IB jelenlegi elnöke részére átadja. Kéri a Közgyűlés levezető elnöke, hogy a Közgyűlés vitassa meg ennek szükségességét, és hatalmazza fel az IB-t ennek megindítására, amennyiben szükségét látja.

Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás	Nincs hozzászólás
A tulajdonosok heves vita után úgy döntenek, hogy amennyiben Rácz György 2022.05.30. napján a nála lévő iratanyagot átadja, és tartalmazza a 2021., és 2022. évek anyagait, úgy az IB ne indítson eljárást. Amennyiben az átadás nem valósul meg, vagy hiányosan valósul meg, úgy az IB a Társasház képviselében indítsa meg a jegyzői eljárást Rózsavölgyi Ibolya Linda IB tag ellen.		

3/ 3/2022.05.25. sz. közgyűlési határozat.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	24.836/100.000 + 43.498/100.000 = 68.334/ 100.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	0

Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:		0
A Közgyűlés felhatalmazza az IB-t a jegyzői eljárás megindítására Rózsavölgyi Ibolya Lindával szemben, amennyiben a Rácz György által átadott iratanyag a 2021., és 2022. évek iratanyagait nem tartalmazza.	Megszavazta	Nem szavazta meg

4. számú napirendi pont

Határozathozatal a közös költség emeléséről

A közgyűlés levezető elnöke ismerteti a tulajdonosi közösséggel, hogy jelenleg a Társasházban fizetendő közös költség díjai 238 Ft/m² + 70 Ft/m² felújítási alap, mely összesen 308 Ft/m² közös költséget jelent a Társasháznak. Összehasonlításképp megállapítja, hogy a környéken a hasonló társasházak 500-600 Ft/m² körüli közös költséget fizetnek felújítási alap fizetése nélkül. Továbbá mindenki előtt ismeretes, hogy idén kb. 10% körüli inflációval kell számolni, továbbá a felújításhoz szükséges építőanyag árak csak idén eddig már kb. 30%-al drágultak. Így amennyiben a tulajdonosi közösség a szükségesnek tartott felújításokat el kívánja végeztetni emelni kell a közös költségen. Az IB javaslata tehát, hogy a Társasházban fizetendő közös költséget 350 Ft/m²-re, a felújítási alapot 100 Ft/m²-re növeljük.

Tulajdonosok hozzászólása	Van hozzászólás	Nincs hozzászólás
<p>Haim Nagar, és dr. Rami Ramel elmondja, hogy a Társasház amortizációját nagyban a Társasházban üzemelő üzletek, és szálláshely szolgáltató cégek többlet használata idézi elő. Ezért véleményük szerint ezeknek a tulajdonosoknak, szolgáltatóknak magasabb összegű közös költséget kellene fizetniük. Batuska Richárd, és Szabó Roland Attila jelzi, hogy véleményük szerint az ilyen különbségtétel diszkriminatív, továbbá az üzlethelységek vendégei nem használják a házban lévő infrastruktúrát. Batuska Richárd pedig sérelmezi, hogy ezt személyes támadásnak szánják a felvetők.</p> <p>A közgyűlés levezető elnöke önmérsékletre inti a feleket, és javasolja, hogy egy rendkívüli közgyűlés keretében vitassák meg a tulajdonosok a többlet közös költség fizetésének a lehetőségét, mivel ez úgyis SZMSZ változtatást vonna magával. Az SZMSZ módosítása pedig a társasházi törvény alapján minősített többséghez kötött, és a közös költség differenciálásának lehetőségét jogilag meg kell vizsgálni, hogy a Társasház ilyen irányú határozatának alapján az SZMSZ a Földhivatal nyilvántartásába benyújtható-e.</p> <p>Visszatérve a napirendi pontra a levezető elnök felhívja a közgyűlés figyelmét, hogy a jelenlegi közös költségnél maradva a ház fizetéseképtelensége is beállhat, továbbá a szükséges felújítások ennyiből nem valósíthatók meg.</p>		

4/ 4/2022.05.25. sz. közgyűlési határozat.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	10.914/100.000 + 43.498/100.000 = 54.412/100.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	6.299/100.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	7.212/100.000
A szavazati arányok alapján a közgyűlés a közös költség összegét megemeli 350 Ft/m ² +100 Ft/m ² felújítás alapként fizetendő összegre 2022.06.01. napjától.	Megszavazta Nem szavazta meg

5. számú napirendi pont

Új Számvizsgáló Bizottsági tag választása

A napirendi pont keretében a levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy Szijártó Ferenc a Számvizsgáló Bizottsági tagságáról lemondott. Így új tag választására van szükség. Az elnök megkérdezi a jelenlévő tulajdonosokat, hogy jelentkezik-e valaki a tagság betöltésére. Batuska Richárd jelentkezik. Több tulajdonos is jelöli dr. Rami Ramelt a poszt betöltésére. A jelölést dr. Rami Ramel elfogadja.

A közgyűlés levezető elnöke felkéri a jelenlévő tulajdonosokat, hogy a két jelöltre, Batuska Richárdra, vagy dr. Rami Ramelre adják le szavazatukat.

5/ 5/2022.05.25. sz. közgyűlési határozat.

Igen szavazatok tulajdoni hányad szerint:	12.141/100.000 + 43.498/100.000 = 55.639/100.000
Nem szavazatok tulajdoni hányad szerint:	7.208/100.000
Tartózkodás tulajdoni hányad szerint:	0
A szavazati arányok alapján a közgyűlés Batuska Richárdot választja a Számvizsgáló Bizottság új tagjának	Megszavazta Nem szavazta meg

A 6. Egyéb napirendi ponthoz kapcsolódóan kérdés, észrevétel nem volt, érdemi hozzászólás nem történt.

A közgyűlés lezárásának időpontja:	2022.05.25. 20:38
------------------------------------	-------------------

A levezető elnök felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy a **Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. § (1)** értelmében bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától

számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A jegyzőkönyv mellékletei:	Oldalszám:	Példányszám:
Jelenléti ív		
Közgyűlési meghívó		

A jegyzőkönyv 6 darab számozott oldalt tartalmaz. Hitelesítése elolvasás után történt. A jelen jegyzőkönyv határozatait az Intéző Bizottsága elnöke vezette be a Társasház határozatainak könyvébe.

k.mf.

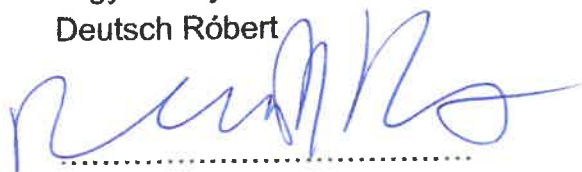
Levezető elnök
dr. Sándor Kinga



Jegyzőkönyvvezető
dr. Sándor Kinga



Jegyzőkönyv hitelesítő
Deutsch Róbert



Jegyzőkönyv hitelesítő
dr. Rami Ramel

