

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Amely készült 2011. szeptember 21.-én 18:00 órakor megtartott X. kerület Füzér utca 30. Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Füzér utca 30. Társasház belső udvara

2011.09.21.: 18:00 Jelen vannak 4689/10000 tulajdoni hányadban a tulajdonosok

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlésen megjelenteket, hogy a közgyűlés nem határozatképes, tehát a közgyűlési meghívóban szereplők szerint, 2011. szeptember 21.-én 18:30.-kor megismételt közgyűlés kezdődik.

### MEGISMÉTELT KÖZGYŰLÉS

Közben megérkeztek: Balázs Magdolna, Sulyok István, Varga Tibor és Tiborné, Kónya Éva és Dr. Potoczki Zoltán

2011.09.21.: 18.30. Jelen vannak 5649/10000 tulajdoni hányadban a tulajdonosok

1. napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása

**1/2011.09.21. határozat: A közgyűlés 5649/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 tartózkodás mellett egyhangúlag megszavazza Török Tamást levezető elnöknek, Vékony Zoltánt jegyzőkönyv vezetőnek, Ihring Imrét és Kubanek Andrászt jegyzőkönyv hitelesítőnek.**

A levezető elnök megállapítja, hogy közgyűlés valamennyi napirendi pontban érvényes határozatot hozhat.

2. napirendi pont: Beszámoló a Társasház anyagi helyzetéről, beruházásokról, javítási munkálatokról

Levezető elnök tájékoztatja a jelenlévő lakókat a ház pénzügyi helyzetéről, a lakói tartozásokról, a megtakarításokról, és arról, hogy a téli hónapokra sikerült némi tartalékot felhalmozni. Ismerteti az előző közgyűlés óta megvalósult beruházásokat (földcsere és öntözőrendszer kiépítése a betonkertekben, játszótér fafelületeinek festése és javítása, járólapok cseréje az emeleti összekötő folyosón).

3. napirendi pont: Víz és csatornadíj elszámolással kapcsolatos kérdések megbeszélése

Közös képviselő tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat, hogy január 1-től emelkedett a víz- és csatornadíj, ezért a közös költség átalány is mindenkinek emelkedik, hogy pontosan mennyivel, azt a postaládákba bedobott egyéni elszámolás tartalmazza.

4. napirendi pont: Tájékoztató a Társasház által indított peres eljárások állásáról (Primaép Kft, MWI Kft.)

Levezető elnök vázolja az előző közös képviselő ellen indított per jelenlegi állását, amely szerint a tárgyalások befejeződtek, ítélethirdetés a Közgyűléssel egy napon volt, de ezen senki nem tudott a ház részéről részt venni, így még kérdéses a per kimenetele. Ha számunkra negatív kimenetelű, akkor a Társasház másodfokon próbálja majd kiharcolni igazát.

A Primaép Kft. a közös költség tartozása miatt fizetési meghagyást kapott, de ennek ellenmondott, ezért az a jelenleg is folyó perré alakult.

Tulajdonosi tartozások miatt néhány ingatlanra jelzálogbejegyzés került, ezeken felül a háznak más peres eljárása nincs.



**Ihring Imre:** Lesz-e valamilyen közmű korlátozás a magas tartozást felhalmozóknál?

**Közös képviselő:** Lesz, például a melegvíz szolgáltatás vagy a fűtés kizárása és így az ott lakás el-  
lehetetlenítése várható.

5. napirendi pont: Primaép Kft. peren kívüli megállapodási javaslatának ismertetése (közös költség tartozás kompenzálása garázshely tulajdonjog átruházással) határozathozattal

Levezető elnök elmondja, hogy a Primaép Kft. részéről Illyés Sándor megkereste a közös képviselőt, hogy a tartozása fejében garázshelyeket ajánljon fel a Társasháznak.

Illyés Sándor elmondja, hogy a 2007 januárjában, az alakuló közgyűlésen a Primaépnek megszavazott 50%-os kedvezményt tartja elfogadhatónak, a 2009 augusztusi, ezt megszüntető közgyűlési határozat ellen fellebbezett (mivel erre a közgyűlésre hivatalos meghívást nem kapott), azonban akkor papíron még nem létezett a Társasház, így az eljárást megszüntették. A jelenleg a Primaép és a Társasház között folyó perben a Bíróság is elismerte, hogy ez jogilag aggályos volt, hiszen egy ellene hozott határozat esetén nem állhat elő olyan helyzet, amelyben ő ez ellen ne tudjon jogorvoslatot kérni. Meglátása szerint egyébként az említett per kimenetele inkább neki fog kedvezni, mint a Társasháznak, ezért javasolja, hogy peren kívül állapodjon meg a két fél. Ajánlata az, hogy 2 teremgarázst ad a Társasház tulajdonába, de ezért azt kéri, hogy a jelenleg is meglévő közel 1 millió forintos (általa vitatott, az 50%-os kedvezményből adódó) tartozásától tekintsen el a Ház, és az elkövetkezendő 10 évben az eladatlan teremgarázsai után nem fizet közös költséget, és az eladatlan üzlethelységek után a rásőrközös költségnek csak az 50%-át kell fizetnie.

Közös képviselő elmondja, hogy az említett per már így is sokba került mindkét félnek és egyetért abban, hogy a kimenetele is bizonytalan. Javasolja, hogy az ajánlatot fontolja meg a Közgyűlés, de álláspontja szerint igazságosabb lenne a 2 garázshely helyett 3.

**Kubanek András:** Miért nem adja ki a Primaép a tulajdonában lévő garázshelyeket?

**Illyés Sándor:** Kiadjuk, de csak 2-3 helyet bérelnék, a többi nem veszik ki.

**Kubanek András:** Nekem jobban tetszik a 2 garázs és csak 5 év fizetésmentes időszak.

**Ihring Imre:** Itt most nem csak arról van szó, hogy az érték-arány megfelelő-e, hanem arról is, hogy meg akarunk-e állapodni a Primaéppel és ezzel elejét vegyük a folyamatos vitáknak, vagy nem. A jelenlegi 3,5 milliós tulajdonosi kintlévőség az ajánlat elfogadásával már csak 2,5 milliós lenne.

**Közös képviselő:** Az így megkapott garázshelyeket a Társasház nem, vagy legalábbis nagyon nehezen tudja eladni, ezért csak a bérbeadásukkal számolhatunk.

**Vékony Zoltán:** Illyés Sándor beszéde közben egy gyors számolást végeztem, amely szerint, ha a Primaép 10 évig továbbra is az eddigi 50%-ot fizetné, akkor az ajánlatát a 3 garázs és 10 év összefüggésben korrektnek találom, azonban a 10 évig tartó teljesen fizetésmentes időszakot már aránytalannak tartom. Szerettem volna, ha erről az ajánlatról minden lakó kapott volna még a közgyűlés előtt egy-egy példányt, hogy ne most kelljen különböző számításokat végezni.

**Kubanek András:** Tudja egyáltalán valaki a közös képviselőn és az SZB tagjain kívül, hogy a Primaép most mennyit fizet? Csak ennek tudatában lehet megfontolt döntést hozni.

**2/2011.09.21. határozat:** A közgyűlés 4755/10000 igen, 428/10000 nem (Vékony Zoltán és az öt meghatalmazók) és 466/10000 tartózkodás (Kubanek András és az öt meghatalmazók) mellett elfogadja a Primaép peren kívüli megegyezési ajánlatát:

- A Primaép Kft 3db, tárolóval nem rendelkező, közösen kiválasztott mélygarázs parkolóhelyet ajánl fel a társasház részére, a szerződéskor fennálló közös költség tartozás és a jövőbeni közös költség kedvezmények ellentételezésére
- A társasház, a Primaép Kft.-nek, a tulajdonjog átruházásakor a fennálló közös költség tartozását elengedi, és a szerződéskötés napjától számított 10 évre közös költség mentességet ajánl az eladatlan teremgarázs gépkocsi beálló helyek és tárolók után, továbbá 50%-os közös költség kedvezményt biztosít ugyanerre az időtartamra a még eladatlan üzlethelységek részére,



- Amennyiben a Primaép Kft. tulajdonában lévő üzlethelyiségek, mélygarázs beállók, tárolók időközben eladásra kerülnek, úgy a közös költség kedvezmény a birtokba adás napján megszűnik és az új tulajdonosnak a mindenkor megállapított közös költséget kell megfizetnie a Társasház felé.
- Az érintett felek az üzletet adás-vételi szerződésbe foglalják, amelynek aláírására felhatalmazzák a közös képviselőt.
- Az adás-vételi szerződésben szereplő vételi ár a szerződéskötés napján az eladó részéről fennálló tartozás aktuális értéke.
- A felek megállapodnak továbbá arról, hogy a jelenleg folyamatban lévő, 19.P.51.707/2011/3 számú peres eljárásban követelésük egymással szemben nincs és meghatalmazzák a közös képviselőt ez ügyben a peren kívüli megegyezés megkötésére.

6. napirendi pont: Mélygarázs kapu beléptető rendszer változásával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozattal

Közös képviselő elmondja, hogy az utóbbi időkben 4 általa kezelt társasházban is lelopkodták az autók kerekeit és előfordult, hogy felgyújtották a garázsban parkoló autók egy részét annak ellenére, hogy a biztonságosnak hitt ugrókódos távirányítókat használták. Ezért szükséges lenne, egy biztonságosabb megoldást találni az utcáról a garázsba történő lejutáshoz. Erre – hosszas egyeztetések után – a legmegfelelőbb megoldás egy olyan GSM alapú, mobiltelefonnal vezérelhető készülék, amelynél egyénileg lehetne a felhasználókat beprogramozni, és így csak azok tudnák használni, akiknek garázshelyük van.

A működésének lényege: a lejutáshoz egy mobiltelefon számot kell tárcsázni, amely egy csörgés után foglalt állapotot jelez a hívó félnek és bontja a kapcsolatot, miközben nyitja a garáskaput. Ezek alapján a hívás teljesen költségmentes. Felhajtásnál – mobiltelefon térrő hiányában – a lépcsőházból a garázsba történő lejutásnál használt Dallas kulcs alkalmazása után rendelkezésre álló 5 percen belül a felhajtóhoz állva, az oda felszerelt fotocella indítja a kapunyitást.

Azok számára, akik nem laknak a Házban csak bérlik a garázshelyet, és így nem rendelkeznek Dallas kulccsal, megmarad a távirányítós kihajtás lehetősége, de csak úgy, hogy ezt a módszert az utcáról ne lehessen használni.

**Kubancsik András:** Mindenként szeretnék megkérni, hogy kihajtásnál várja meg, amíg a kapu lecsukódik, mert ellenkező esetben az utcáról bárki bejuthat a garázsba.

**3/2011.09.21. határozat:** A közgyűlés 3786/10000 igen, 452/10000 nem (Uzel Éva és Sulyok István) és 1411/10000 tartózkodás (Primaép, Balázs Magdolna, Klenik Mihályné és Varga Tibor és Tiborné) mellett elfogadja a mélygarázs kapu GSM alapú beléptető rendszer kiépítését.

7. napirendi pont: Magántulajdonban lévő garázsbeálló helyek használatával kapcsolatos kérdések megbeszélése

Illyés Sándor elmondja, hogy néhány nappal ezelőtt a garázsban azt tapasztalta, hogy valakik az ő tulajdonában lévő garázshelyeket használják, ami birtokháborításnak minősül és ennek megfelelően jogi lépéseket tervez.

Közös képviselő elmondja, hogy nem feladata annak kiderítése, hogy az egyes helyeket ki használja, de maga is többször figyelmeztette a lakókat, hogy ne használják a garázst tárolónak (dobozok, bútorok és egyéb, nem kommunális hulladékokat ne helyezzen senki sem oda, sem a kukatárolóba). A Társasház tulajdonában lévő ping-pong asztal és a csocsó áthelyezésre került egy másik lakótársunk garázs helyére az ő engedélyével, így a jogellenes állapot a Ház részéről megszűnt, a többi, egyénileg elbirtokolt területekért a Társasház nem vállal felelősséget.

**Szemes Zsuzsanna:** Engem is zavar, hogy a garázst játékkeremnek használják.

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally from left to right. The signatures are stylized and appear to be those of the individuals mentioned in the text above.

**Kótai Gizella:** Szerintem, ha már ingyen sikerült hozzájutni a csocsó és a ping-pong asztalhoz, akkor kár lenne, ha nem használnánk ki. Sajnos egyik sem kültéri kivitel, így a hátsó játszótéren nem lehet használni.


**Közös képviselő:** Azt sem szabad elfelejteni, hogy ezek a játékok közösségépítők és már nagyon sok barátság született ezek használata közben. Ez jó hatással van az itt élők összetartására.


8. napirendi pont: Egyebek (határozat nem hozható)


További kérdések nem merültek fel, ezért Levezető elnök a Közgyűlést berekeszti.

Budapest, 2011. szeptember 21.

  
Török Tamás  
Levezető elnök

  
Vékony Zoltán  
Jegyzőkönyvvezető

  
Ihring Imre  
Jegyzőkönyv hitelesítő

  
Kubanek András  
Jegyzőkönyv hitelesítő