



## Jegyzőkönyv

### a Budapest I. Ker. Roham u. 3. Társasház közgyűléséről

#### A közgyűlés

**időpontja:** 2011. szeptember 2. (szerda) 17 óra (határozatképes)

**helye:** 1013 Budapest, Roham u. 3. II. emeleti iroda

**jelenlévők:** a megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonos által meghatalmazott személy(ek) nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív tartalmazza. Továbbá jelen vannak Dr. Horváth-Lugossy Gábor (HLG) és Weisz Gábor Miklós (WGM) társasházkezelők, valamint Makk Endre (ME) fűtő.

HLG köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes, mivel a megjelent tulajdoni hányadok 8921/10000. A kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontok szerint az 1. napirendi pont szerinti tisztségviselőkről szóló határozathoz kért javaslatokat. A javaslatok után az alábbi határozati javaslat került egyhangúan (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

#### 16/2011. (IX.2.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. A 2011. szeptember 2-án tartandó Közgyűlés levezető elnökének Dr. Horváth-Lugossy Gábort,
2. a jegyzőkönyv vezetőjének Weisz Gábor Miklóst, és a
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek Kámory Ildikó, és Dr. Rösler Guidoné tulajdonosokat megválasztja.

**Felelős:** Közgyűlés levezető elnöke

**Határidő:** 2011. szeptember 2.

HLG a kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontokat javasolta elfogadásra, és tette fel szavazásra. Az alábbi határozati javaslat került egyhangúan (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

#### 17/2011. (IX.2.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a meghívóban kiküldött napirendet.

**Felelős:** Közgyűlés levezető elnöke

**Határidő:** 2011. szeptember 2.

HLG rátért a 3. napirendi pontra, melyben ismerteti, hogy szükségessé vált a Társasház közgyűlésének összehívása a garanciális hibák elhárítása és a hibákkal szembeni igényérvényesítéshez szükséges felhatalmazáshoz. Továbbá beszámolt, az elmúlt időben elvégzett munkákról, valamint felvázolta a Társasház előtt álló egyéb lehetőségeket.

HLG elmondta, hogy a Társasház betartotta és megtette a szükséges eljárási lépéseket (felhívta az építetőt, továbbá a kivitelezőket, azok alvállalkozóit) a garanciális hibák kijavításának érdekében. Sajnálatos, de a FB visszautasította (írásban) a Társasház igényét a klíma és a fűtési rendszer kijavítására vonatkozóan. Sőt az kiépítésben, kivitelezésben részt vevő szakemberek a hibák forrásainak más-más okokat jelöltek meg. Előzőek miatt szükségesnek tartja (épületgépész) igazságügyi szakértő kirendelését, aki igazságügyi szakértői véleményt (előzetes bizonyítás) állít ki, amely egyrészt objektíven (és szakszerűen) meghatározza az épületgépész hibákat, másrészt bírósági peres eljárásban is felhasználható.

HLG a fenti eljárás lefolytatására a Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Irodát (1071 Budapest, Bethlen G. u. 29. III/10.), javasolja meg, aki már korábban is részt vett az eljárásban.





Több tulajdonos elmondja, hogy a Társasházban már a kezdetektől elégtelen volt a klíma – valamint a fűtési rendszer teljesítménye.

Kanaki Elena (KA) tulajdonostárs véleménye szerint a Társasház kezelését korábban ellátó Házgondnoksági Kft. felelősségre vonása is szükséges.

Kurdy Gábor (KG) tulajdonostárs véleménye szerint nem igazságügyi szakértő kirendelésére, hanem a probléma megoldására, a hiba kijavítására kell törekedni, valamint a Társasház pénzét költeni.

HLG ismét elmondta, hogy a garanciális hibák kijavításával kapcsolatban mindenki csak hátrítja a felelősséget, és nem javasolja, hogy független igazságügyi szakértő helyett vállalkozókkal keressék a hibák valós okait. Egy szakértői vélemény pontosan megállapítja az elégtelen működés okait (okait). Se többet, se kevesebbet. Amennyiben a szakvélemény alapján a Társasház jogosan követelhet kártérítést, úgy a peres eljárást is javasolja megindítani a Fischer Bau Kft-vel (FB) szemben. De addig is a feltárt hibák kijavítását is el kell végezni.

Makk Endre (ME) a fűtési rendszerrel kapcsolatban elmondja, hogy a fűtés beindításához nélkülözhetetlen a kazánban található kettő darab szivattyúnak a cseréje, mivel amennyiben ez nem történik meg a Társasház fűtés és meleg víz nélkül maradhat a téli időszakra. A szivattyúk költsége egyenként 50.000 Ft + munkadíj. ME fontosnak tartja továbbá egy új tágulási tartály beszerelését is. Ennek a költsége hozzávetőlegesen 100.000 Ft.

Az alábbi határozati javaslat került **elfogadásra** (8095/10000 tulajdoni hányad igen szavazat, 0/10000 tulajdoni hányad nem szavazat és 826/10000 tulajdoni hányad **tartózkodása** mellett.

## **18/2011. (IX. 2.) KGY. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza a társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft., képviseli Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy megbízza a Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Irodát, hogy közjegyző előtt kezdeményezze igazságügyi szakértő kirendelését a Társasház garanciális hibáinak, és azok felelősének megállapításához;
2. az 1. pontban meghatározott szakértői eljárás fűtési rendszerre vonatkozó vizsgálata után engedélyezi a kazánszivattyúk cseréjét és egy tágulási tartály felszerelését.

Felelős: társasházkezelő

Határidő: 1. pont tekintetében: 2011. szeptember 9.

2. pont tekintetében: szakértői eljáráshoz igazodva

18:50, Végh Lászlóné távozik a közgyűlésről, a jelenlévő tulajdoni hányad 8308/10000-re módosul. A Közgyűlés határozatképes

HLG ismerteti a 7092/0/17 Hrsz. ingatlan (garázs) tulajdoni helyzetéről, valamint a fizetendő közös költség mértékének meghatározásáról szóló előterjesztést

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

## **19/2011. (IX. 2.) KGY. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy a 7092/0/17 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan 250-Ft/tulajdonrész közös költség fizetési kötelezettséget, rendel el 2011. szeptember 1. napjától.

Felelős: társasházkezelő, érintett tulajdonosok

Határidő: folyamatos





HLG előadja a társasház takarítójának megváltoztatásáról szóló előterjesztést.

Az alábbi határozati javaslat került **egyhangúan** (jelenlévők 100%-ának igen szavazata) elfogadásra.

**20/2011. (V. 27.) KGY. Határozat**

A közgyűlés úgy dönt, hogy

1. felhatalmazza társasházkezelőjét (Magyar Társasház Kft., képviseli Weisz Gábor Miklós ügyvezető), hogy a mondja fel a Mc Tisztít Kft. -vel hatályos szerződést a 30 napos felmondási határidővel, és
2. kössön szerződést Kovács Viktor egyéni vállalkozóval a Társasház takarítására és a kert rendben tartására az ajánlat szerinti tartalommal havi bruttó 70.000 Ft összegben.

Felelős: társasházkezelő  
Határidő: eljárási határidők szerint

HLG előadja a lakáskassza nyitásáról szóló előterjesztést.

A tulajdonosok véleménye szerint, amíg a Társasház nem rendezi a garanciális hibák kijavításával való kérdéseket, azaz ameddig kevésbé kiszámítható többletköltségek fordulhatnak elő ezzel kapcsolatban, addig a döntést el kellene halasztani

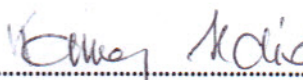
**21/2011. (IX. 2.) KGY. Határozat**

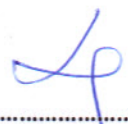
A közgyűlés úgy dönt, hogy a társasházkezelő terjessze elő a lakáskassza nyitásáról szóló előterjesztést a soron következő közgyűlés alkalmával.

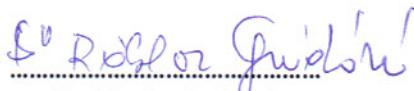
Felelős: társasházkezelő  
Határidő: soron következő közgyűlés


HLG 19.50 kor berekeszti a Közgyűlést.

Budapest, 2011. szeptember 2.

  
Kámory Ildikó  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Dr. Horváth-Lugossy Gábor  
közgyűlés levezető elnöke

  
Dr. Rösler Guidoné  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Weisz Gábor Miklós  
jegyzőkönyvvezető