



## Jegyzőkönyv

### a Budapest I. ker., Roham u. 3. számú Társasház megismételt közgyűléséről

#### A közgyűlés

időpontja: **2012. október 10. 18 óra 15 perc**  
helye: **1013 Budapest, Roham u. 3. I. em. 4. szám.**  
jelen vannak: **mellékelt jelenléti ív szerint**

dr. Horváth-Lugossy Gábor (HLG) köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányadok számára tekintet nélkül határozatképes. (jelenlévő tulajdoni hányadok 8928,68/10000.)

*1. napirendi pont: A közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása*

HLG javaslatokat tesz a meghívóban kiküldött első napirendi pont határozatához, amelyet a közgyűlés egyhangúlag elfogadott.

#### 12/2012. (VIII.31.) KGY. Határozat

##### A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. A 2012. október 10-én tartandó Közgyűlés levezető elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének dr. Horváth-Lugossy Gábort,
2. jegyzőkönyv hitelesítőinek Borbély László, és Kámory Ildikó tulajdonostársakat megválasztja.

Felelős: **Közgyűlés levezető elnöke**  
Határidő: **2012. október 10.**

*2. napirendi pont: A közgyűlés napirendjének elfogadása*

Dercsényi András (DA) javasolta, hogy a 3. és a 4. napirendi pont cseréljen helyet, azaz a 4. napirendi pontot tárgyalja előbb a közgyűlés.

HLG a közgyűlés napirendjének elfogadását szavazásra bocsátotta azzal a módosítással, hogy 3. napirendi pontként a „*Előterjesztés a külön tulajdonú helyiségeinek használatának megváltoztatásáról, különös tekintettel Társasház 1. emelet 4. sz. ingatlanra, egyéb bérleményekre, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre*”, napirendet tárgyalja.

A jelenlévők a módosított napirendet támogatták, és azt a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

#### 13/2012. (VIII.31.) KGY. Határozat

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja a meghívóban kiküldött napirendet, azzal a módosítással, hogy 3. napirendi pontként az „*Előterjesztés a külön tulajdonú helyiségeinek használatának megváltoztatásáról, különös tekintettel Társasház 1. emelet 4. sz. ingatlanra, egyéb bérleményekre, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre*”, 4. napirendi pontként az „*Előterjesztés a Társasház klímarendszerének 24 órás vizsgálatának eredményéről, a szükséges javítási munkálatokról*” című előterjesztést tárgyalja. Egyebekben a meghívóban kiküldött sorrend változatlan.

Felelős: **Közgyűlés levezető elnöke**  
Határidő: **2012. október 10.**



*3. napirendi pont: Előterjesztés a külön tulajdonú helyiségeinek használatának megváltoztatásáról, különös tekintettel Társasház 1. emelet 4. sz. ingatlanra, egyéb bérleményekre, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre*

DA elmondja, hogy az új leendő bérlő kisebb személyforgalmat bonyolítana le a jövőben, mint azt eddig a Grid Zrt. tette működése alatt. Kb. napi 10 fő ügyfelet fogadna a bérlő.

Mint ingatlanszakember elmondja, hogy a lakások értékének csökkenése nem valós hír, a lakók nem érznek fizikai különbséget eddig életvitelük között. A bérlő egy zártkörű, exkluzív klinikát üzemeltetne.

DA elmondja, hogy ennek a bérlőnek a bérleti díjából működtetné az ingatlant. Amennyiben nem tudja kiadni, úgy értékesíteni fogja. Kéri a tulajdonostársakat, hogy gondolják meg: egy biztos tulajdonostárs jobb, mint egy bizonytalan vevő, egy bizonytalan új tulajdonostárs.

Dr. Szilvássy Zoltán (SZZ) elmondja, hogy véleménye szerint hozzá kell nyúlni a közös tulajdonú rendszerhez, hálózatokhoz, ami a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint 4/5-ös tulajdonosi határozattal engedélyezhető.

Dr. Pozsonyi Tibor (az Erste Ingatlanlízing Zrt. jogi képviselőjében) elmondja, hogy az új bérlő működésének kialakításához nem szükséges a közös tulajdonú épület-, szerkezet-, és vezetékhálózat átalakítása, az nem áll szándékában.

DA véleménye szerint nem kell 4/5-ös szavazás, elég csak 50%+1 tulajdoni hányad mértékű szavazást tartani a kérdésben, mert a bérlő birtokba lépésének biztosítása nem lépi túl az SZMSZ ide vonatkozó rendelkezéseit.

PZS elmondja, hogy az egynapos sebészet működési feltételeit jogszabályok írják elő, és megerősíti, hogy nem lesz közös tulajdonrészt érintő átalakítás.

HLG megjegyzi, hogy a leendő bérlő bemutatkozó anyagában, működési leírásában nem volt semmilyen műszaki- építési tartalmú tervdokumentáció, ami alapján a Tulajdonosok tájékozódhattak volna arról, hogy milyen belső munkálatok fognak zajlani az ingatlanban, azok érintenek-e közös tulajdonú részeket.

DA a közgyűlés előtt nyilatkozik, hogy a szükséges átalakításkor nem lépik túl a 4/5-ös korlátot, nem fognak közös tulajdonú részeket mozgatni, megbontani.

SZZ véleménye szerint olyan feltételeket kell biztosítani mindenkor egy társasházban, ami a Tulajdonosok, az ott élő családok érdekeit, nyugalmát biztosítja. Egy ilyen sebészet működése a társasházban rendszeridegen lenne.

PZS elmondja, hogy minden higiéniai feltételnek megfelel a sebészet kialakítása, pl. lemosható festékek kerülnének a falra, a padlózat orvosi padlóra (speciális) lenne cserélve. A keletkezett hulladékok zárt gyűjtőben kerülnének gyűjtésre, tárolásra.

Véleménye szerint nagyon komoly orvosi csapatot alkot az leendő bérlő, szakemberekből áll.

Sióréti Antóniának és több tulajdonos bejelenti, hogy nem értenek egyet azzal, hogy orvosi szolgáltatás lenne (működne) a társasházban.

A közgyűlés 5016,04/10000 igen, 3912,64/10000 nem, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás szavazattal az alábbi határozat került elfogadásra.



## 14/2012. (VIII.31.) KGY. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy hozzájárul az Társasház 1. emelet 4. sz. ingatlan használatának egészségügyi célú megváltoztatásához a bemutatott tervek alapján.

**Felelős:** társasházkezelő, ERSTE Ingatlanlízing Kft.

**Határidő:** folyamatos

*4. napirendi pont: Előterjesztés a Társasház klímarendszerének 24 órás vizsgálatának eredményéről, a szükséges javítási munkálatokról*

A közgyűlés az eddig elvégzett munkákról szóló beszámoló után nem határozott a kérdésben, de a több tulajdonos jelezte, hogy az egyéni klíma kiépítés lehetőségével kívánnak élni a jövőben.

*5. napirendi pont: Egyebek*

A Számvizsgáló Bizottság bejelentette a Közgyűlés számára, hogy Dr. Tóth T. Zoltán ügyvéd ajánlatát fogadta el a garanciális hibák érvényesítésére indítandó perben történő társasházi képviseletre.

Egyebek nem lévén Levezető elnök 18 óra 50 perckor berekeszti a Közgyűlést.

Budapest, 2012. október 10.

Kámory Ildikó

jegyzőkönyv-hitelesítő

Dr. Horváth-Lugossy Gábor  
közgyűlés levezető elnöke  
jegyzőkönyv-vezető

Borbély László

jegyzőkönyv-hitelesítő

