



## Jegyzőkönyv

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

#### A közgyűlés

időpontja: **2012. november 16. 18 óra**  
helye: **1013 Budapest, Roham u. 3. I. em. 4. szám.<sup>1</sup>**  
jelen vannak: **mellékelt jelenléti ív szerint**

dr. Horváth-Lugossy Gábor (HLG) köszöntötte a megjelenteket, és megállapította, hogy a közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányadok tekintetében határozatképes. (jelenlévő tulajdoni hányadok 9.912,56/10.000)

*Napirend előtt* Dr. Pozsonyi Tibor (az Erste Ingatlanlízing Zrt. jogi képviselőjében) bemutatta Szabó Gábort ERSTE Ingatlanlízing Zrt. új képviselőjét (megbízottját), és a megjelent leendő bérlőket. Továbbá javasolta, hogy a Tulajdonosközösség támogassa az ingatlan használatának megváltoztatását. Elmondta, hogy a közgyűlés megtartása nem szükséges, mert jogi álláspontja szerint az új bérlő ilyen típusú működéséhez nem szükséges a hozzájáruló közgyűlési határozat.

*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.

#### 15/2012. (XI.16.) KGY. Határozat

##### A Közgyűlés úgy dönt, hogy

1. A közgyűlés levezető elnökének **Dr. Horváth-Lugossy Gábort,**
2. jegyzőkönyv vezetőjének **Zábrádi Arnoldot,**
3. jegyzőkönyv hitelesítőinek **dr. Rösler Guidoné és Borbély László tulajdonosokat megválasztja.**

**Felelős: Közgyűlés levezető elnöke**

**Határidő: 2012. november 16.**

*2. napirendi pont: A közgyűlés napirendjének elfogadása*

HLG javaslatot tesz a meghívóban kiküldött második napirendi pont határozatához, amelyet a közgyűlés egyhangúlag elfogadott.

#### 16/2012. (XI.16.) KGY. Határozat

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

**Felelős: Közgyűlés levezető elnöke**

**Határidő: 2012. november 16.**

*3. napirendi pont: Előterjesztés a 14/2012. (X.10.) KGY. Határozat módosítása tárgyában*

Szabó Gábor elmondta, hogy személyében új megbízottja van a banknak az ingatlan és a tulajdonosközösség vonatkozásában. Reméli, hogy meggondolták magukat a Tulajdonostársak és támogatják az új bérlő működését, az ingatlan használatának megváltoztatását.

Borbély László elmondja, hogy információi szerint a jelenleg hatályban lévő 1997. CLIV. egészségügyi törvény 2013. január 1-vel módosulni fog, mégpedig olyan irányba ami megszünteti a Társasházakban az egészségügyi szolgáltatók működését (fogászat, plasztikai sebészet, stb.)

Hajas Tamás elmondja, hogy korábbi döntését meg kívánja változtatni, mert a Tulajdonostársakkal kialakított jó viszonyt szeretné megtartani, és úgy érzi legutóbbi döntése mikor támogatta az ingatlan

<sup>1</sup> ERSTE Ingatlanlízing Zrt. felajánlotta, hogy a közgyűlés ne az aulában legyen megtartva, hanem I. emeleti irodájukban, amit a Tulajdonosok egyöntetűen elfogadtak.



új használatát, többen nehezteltek rá. A jövőben akkor fogadja el a tevékenység átminősítését, ha a tulajdonosok meghatározó száma, többsége is támogatja.

Dr. Pozsonyi Tibor elmondja, hogy az új orvosi szolgáltatás működéséhez, nyilvántartási ág megváltoztatásához közgyűlési határozat nem szükséges. Továbbá kérte alapul venni az alábbi két társasházi törvényt: 2003. évi CXXXIII. törvény 17. § (2) *A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészségének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkorai használó részére is kötelezőek.*

2003. évi CXXXIII. törvény 18. § (2) *Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.*

(3) *A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal.*

Dr. Szilvássy Zoltán válaszul elmondja, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint 2/3-ad tulajdonosi határozattal engedélyezhető a meglévő iroda funkciójának módosítása. Továbbá elmondja, hogy tilos a külön tulajdont képző irodában olyan változtatást végrehajtani, amely a többi tulajdonostárs érdekeit sértené, továbbá közös tulajdonrészt érintő átépítéshez 4/5-ös igen szavazat szükséges.

Dr. Pozsonyi Tibor az alábbi társasházi törvényre hivatkozik 19. § (1) A közösség a 18. § (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges. 18. § (3) a., és b., pontja visszahivatkozik a 19. § (1)-re.

Dr. Szilvássy Zoltán elmondja, hogy bírósági gyakorlatban szinte minden esetben az Szervezeti és Működési Szabályzat az irányadó.

Dr. Pozsonyi Tibor felszólalásában elmondja, hogy a társasházi törvény 17. § (2) azt mondja ki, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem lehet ellentétes és szigorúbb e törvénytől.

HLG javaslatot tesz a meghívóban kiküldött harmadik napirendi pont határozatához, a közgyűlés 4.836,52/10000 igen, 5.076,04/10000 nem, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás szavazattal az alábbi határozat **nem került elfogadásra.**

*Határozati javaslat:*

*A közgyűlés úgy dönt, hogy visszavonja a 14/2012. (X.10.) KGY. Határozatában adott hozzájárulását a Társasház 1. emelet 4. sz. ingatlan használatának egészségügyi célú megváltoztatásához, és nem járul hozzá az ingatlan működésének (működési jellegének, használatának) megváltoztatásához.*

*Felelős: társasházkezelő, ERSTE Ingatlanlizing Kft.*

*Határidő: folyamatos*

Egyebekben HLG fűtési légtelenítés időpontját ismertette, és kérte a Tulajdonosokat, hogy biztosítsák az ingatlanokba történő bejutást.

Levezető elnök egyebek nem lévén 19 óra 20 perckor berekeszti a Közgyűlést.

Budapest, 2012. november 16.

Dr. Rösler Guidóné  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Dr. Horváth-Lugossy Gábor  
közgyűlés levezető elnöke

Zábrádi Arnold  
jegyzőkönyv-vezető

Borbély László  
jegyzőkönyv-hitelesítő