

# JEGYZŐKÖNYV

Készült a Lorántffy Zsuzsanna u. 8. sz. Társasház

2003.09.05-én megtartott éves rendes közgyűlésén.

2

Jelen ill. meghatalmazással képviselve van (jelenléti ív szerint) a Tulajdonosok 66,5 %-a.

A közgyűlés határozatképes

A közgyűlés helye a lépcsőház.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető: dr. Csikor Zsolt közös képviselő (KK)

Jegyzőkönyv hitelesítők: Tóth Lajos, Sályi Kristóf

A fentiek egyhangú szavazással megválasztva.

Napirend előtt Szentey Ilona kérte, hogy a lakótársaknak küldött levelében említett kérdéseket tűzze napirendjére a közgyűlés. Mivel a kérést senki nem támogatta, a meghívóban jelzett napirendbe a pontokat a KK nem vette fel. Ezekben a kérdésekben határozat nem hozható. Tóth L. tulajdonostárs javaslatára, a többiek tartózkodása mellett, a jelenlevők vállalták, hogy meghallgatják a kérdéseket a közgyűlés rendes napirendje után, határozathozatal nélkül.

**Első napirendi pont** szerint a KK ismertette a peres ügyek állását:

- A Szentey Ilonával szemben két per van folyamatban. Egyrészt perré alakult a tetőfelújítás és közös költség hátralék ügyben kiadott fizetési meghagyás (első tárgyalás 2003.szept.30.), másrészt tovább folyik a Szentey Ilona által indított per. Az utóbbiban elutasították Szentey Ilona beadványát a bíró elfogultságáról ill. folyamatban van újabb műszaki szakértő kirendelése a Társasház kérésére (melyet az egyenként is alperessé tett lakótársakkal előzetesen egyeztetett módon kért a Társasház).  
A fentiekkel kapcsolatban Szentey Ilona előadta, hogy peren kívüli megegyezést ajánl. Ajánlatának lényege, hogy amennyiben a Társasház a nedvesedést megszünteti a terasz elbontásával, akkor a per-, ügyvédi- és illeték költségeken túl a kártérítési követelésének 1/3-át elengedi.  
A Társasház nevében a KK megállapította, hogy ez az ajánlat a Ház számára a per elvesztésével egyenértékű, így nem tekinthető tárgyalási alapnak. Amennyiben Szentey Ilona esetleg további ajánlatot terjeszt elő, kéri az ajánlat pontos összegeket, részleteket tartalmazó kidolgozását.
- A Batta Imrével szembeni perben a Közös költség hátralék tekintetében már előző évben jogerős ítélet született, mely jelenleg végrehajtónál van (A végrehajtó felhívása szerint 2002.05.06-ig a Társasház részére behajtandó összeg: 133 557 Ft tőke és 95 204 Ft kamat). A tetőfelújításra jutó költség tekintetében a per csak a Szentey per lezárását követően folytatható. Ebben a kérdésben a végrehajtási jog bejegyzés történt a Társasház javára Batta Imre 2 ingatlanára (a házban levő 12043/12/A/6 és 12043/12/A/1 lakások).
- Végrehajtási szakaszban van Batta Imre 2001.02.01.-2002.04.30. közötti 100 500 Ft közös költség tartozása is. Mivel Batta Imre azóta sem fizetett közös költséget, KK az 2002. áprilisától eltelt időre is fizetési meghagyás kibocsátását fogja kérni.

**1.sz. határozat:** A KK beszámolója elfogadva. (egyhangúan megszavazva)

*Handwritten signatures:* Csikor Zsolt, Tóth L., Sályi K.

**Második napirendi pont** szerint a KK ismertette a ház pénzügyi helyzetét. Lásd a mellékelt és a jelenlevőknek a helyszínen is kiosztott, a 2002.08.31. – 2003.09.01. időszakot tartalmazó mérleget (1. melléklet), Pénztár forgalmának tételes kimutatását (2. melléklet), az OTP számla tételes kimutatását (3. melléklet).

A folyamatban levő perekre, a rendelkezésre álló minimális tartalékokra és a nem fizető lakótársaktól várhatóan továbbra sem befolyó tartozásokra tekintettel a következő évi terv a legszükségesebb kiadások, hibaelhárítások fedezetén túl a tartozások behajtását takarja csupán. Az esetleges pályázatok önerejének előteremtése nem remélhető. Hitel felvétele – a nem fizető lakótársak miatt reménytelen visszafizetés okán – nem reális lehetőség.

**2.sz. határozat:** A pénzügyi beszámolót és a következő évi tervet a tulajdonosok elfogadják.

(Szentey I.(a jelenlevők 12,03%-a) tartózkodása mellett, a többiek egyhangú szavazatával)

**Harmadik napirendi pont** szerint a közös költség befizetéseket 2001.08.31-ig az. 4.sz. melléklet mutatja be. Ennek kiegészítésére Tóth L. a helyszínen bemutatta a közös költség tartozás 08.28-i befizetését igazoló feladóvevényt, mellyel a 2003.08.31-ig fennálló kötelezettségét teljesítette. Ezt figyelembe véve közös költség hátraléka két tulajdonosnak van. A fent említett, végrehajtás alatt álló összegben túl Batta Imre hátraléka 116 687 Ft, Szentey Ilona hátraléka: 69 966 Ft.

**3.sz. határozat:** A közös költség tartozások ismertetése elfogadva

(A határozat egyhangúlag megszavazva).

**Negyedik napirendi pont** szerint KK javasolta a pénzügyi intézkedési jogkörének pontosabb körülírását.

**4.sz. határozat:**

A Közös Képviselő egyedül jogosult dönteni 50 000 Ft –ot nem meghaladó kiadásokról. (Beszámolóval a társasház közgyűlésének tartozva). Efölötti kiadásokat a kifizetés, megrendelés ill. vásárlás előtt a KK köteles egyeztetni első helyen Tóth Lajos, hiányában Sályi Kristóf tulajdonostárssal.

A KK OTP számla feletti egyedi rendelkezési jogát (amennyiben erre a Bank szabályzata szerint mód van, csak az 50 000 Ft összeg feletti pénzmozgásokra) Tóth Lajos és a KK együttes aláírásához kell kötni.

(A 4 sz. határozat egyhangúlag megszavazva)

**Ötödik napirendi pont** szerint KK javasolta az alapító okirat szerinti egységes ingatlanbiztosítás megkötését a Társasház számára. A biztosítás előnyeinak és hátrányainak megtárgyalását követően a közgyűlés határozott:

**5.sz. határozat:** A Társasház egységes ingatlanbiztosítást nem kíván kötni.

(A határozat egyhangúlag megszavazva)



A napirendet követően sor került Szentey Ilona kérdéseivel kapcsolatos beszélgetésre:

A fsz.1.lakás alapterületével kapcsolatban KK tájékoztatta Szentey I-t, hogy az – korábban is a tulajdonrészhez tartozó – egykori garázs átalakítása több tulajdonosváltással korábban, építési engedéllyel történt. Közös tulajdon beépítésére nem került sor.

KK jelezte, hogy a fsz.1. lakáshoz tartozó belépő stb. elbontására vonatkozó közgyűlési határozat meghozatalakor az előző tulajdonos már aláírta az adásvételi szerződést, így ilyen ígéret megtételére nem volt joga. Tóth L. kiemelte, hogy a lakás jelenlegi tulajdonosa a KK feladat társadalmi munkában történő ellátásával ellensúlyozza a közös tulajdonú területhasználatot. A kérdéssel Zákonyi B. és Sályi K. tulajdonostársak Szentey I. kifejezett kérése ellenére sem kívántak foglalkozni.

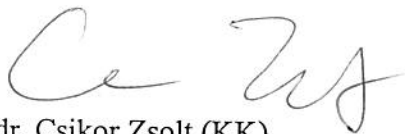
A megjelent lakótársak támogatják Szentey I. javaslatát a tulajdonos ill. bérlőváltás KK-nak történő kötelező bejelentésére ill. a kertkapuk zárva tartására. (Az utóbbi a ház jelen anyagi helyzete mellett aránytalan költségekkel járna.)

KK tájékoztatta Szentey I-t, hogy a jelenlegi befizetések mellett a komolyabb felújításokra még támogatásokkal sincs mód. (lásd 2. napirendi pont). A felújítási alap képzése már nem kötelező ill. – mivel a közüzemi költségek közvetlenül a tulajdonosokra terhelődnek – a köz. ktsg. befizetések alapvetően erre a célra gyűlnek.

KK tájékoztatta Szentey I-t, hogy a díjbeszedőnél a tulajdonosok számának megfelelően már korábban módosította a közüzemi díjak leosztását (legutóbb 2003.07.17-én).


KK a pénzügyi beszámolóra is hivatkozva tájékoztatta Szentey I-t, hogy a saját lakásában a csőtörés miatt keletkezett károk helyreállítására nem vett fel a Társasháztól pénzt.

Több hozzászólás nem volt, a közgyűlés berekesztve.



dr. Csikor Zsolt (KK)

jegyzőkönyv vezető



Tóth Lajos

jegyzőkönyv hitelesítő



Sályi Kristóf

jegyzőkönyv hitelesítő



# Jelentés

Budapest, 1022

AV Lorántffy Zs. u. 8. sz. Társas ház

közgyűlésén 2003. november 5-én 18<sup>ú</sup>

helyén: a Társaság lépcsőháza

Név	szul. hányad	alíráis
Szentey Ilona	8 %	Szentey Ilona
Zakonyi Becca	8 %	Zakonyi Becca
Dr. Csikós Zsolt	} 17.5 %	Csikós Zsolt
Csikós dr. Városhelyi Hedya		
Tóth Lajos	16 %	Tóth Lajos
Batta János	33.5 %	—
Sályi Kriszta	17 %	Sályi Kriszta

Sályi K.

Tóth

—