

**JEGYZŐKÖNYV**  
**A DÓZSA GYÖRGY ÚT 12. TÁRSASHÁZ 2023. NOVEMBER 16-ÁN 17.30 ÓRAKOR**  
a Társasház udvarán

**MEGTARTOTT KÖZGYŰLÉSÉNEK HATÁROZATAIRÓL**  
Jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad: 0/10.000

A közös képviselő Simó András megnyitotta a közgyűlést, megállapította, hogy a jelenlévő tulajdonosok 0/10.000 tulajdoni hányad képviseletében vannak jelen, a közgyűlés nem határozatképes, ezért azt berekesztette.

**VARÁZS-HAZAK KFT.** \* ELŐZŐ KÉPVISELET ELKÖNYVIZS  
1076 Budapest, Garay u. 9. fszt. 11.  
Telefon: 06-1/465-0327  
Adószám: 23398991-1-42  
BSZ: 11767403-21441323

A DATUMOT, KÉREM ELFOGADNI  
A JAVÍTÁST. *Selcshye Tünde*

**JEGYZŐKÖNYV** NOVEMBER 16. \*  
**A DÓZSA GYÖRGY ÚT 12. TÁRSASHÁZ 2023. OKTÓBER 24-ÉN 17.45 ÓRAKOR**  
a Társasház udvarán

**MEGTARTOTT KÖZGYŰLÉSÉNEK HATÁROZATAIRÓL**  
Jelenlévő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad: 5466/10.000

A megismételt közgyűlés a - (2003. évi CXXXIII. 37.§ (3)) Társasházi törvény alapján-  
jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

1. Napirendi pont: A közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője, és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása (2003.év CXXXIII.34§(1)).

Simó András köszönti a közgyűlésen megjelenteket. A közgyűlésen megjelent dr. Pásztor János ügyvéd, a Társasház jogi képviselője és Bárdi Zsuzsanna, Erzsébetváros Önkormányzatának alpolgármestere is. Levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek saját magát, javasolja, jegyzőkönyv hitelesítőnek Deák Tünde és Menyhárt Ákos jelentkezett.


1./2023.11.16. számú Határozat:

A Társasház közgyűlése levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja Simó Andrást, jegyzőkönyv hitelesítőknél megválasztja: Deák Tünde és Menyhárt Ákos tulajdonostársakat.

  
Simó András  
jegyzőkönyvvezető

  
Simó András  
levezető elnök

  
Deák Tünde  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Menyhárt Ákos  
jegyzőkönyv hitelesítő

A Közgyűlés a határozatot a jelenlévő 5.466/10.000 tulajdoni hányadból 4.527/10.000 tulajdoni hányad igen 939/10.000 tulajdoni hányad nem és 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta.

**2. Napirendi pont: Dr. Pásztor János jogi tájékoztatója**

*A vállalkozó konzorcium által megindított eljárás, fizetési meghagyásos eljárás, végrehajtási eljárás, a jogi kockázatokról és a folyamatban lévő eljárás kimeneteléről szóló tájékoztatás a tulajdonostársak részére. Milyen térülés esetén, mekkora kártérítési igényt lehet a korábbi közös képvisellel szemben érvényesíteni.*

Tisztelt Közösség!

2023. 10. 02-án kaptam megbízást Simó András közös képviselőtől a társasház jogi képviselőjének az ellátására a Support Service Kft. mint vállalkozó és a ház közötti jogvitában.

2023. 09. 26-án felkeresett az SZVB irodámban, akik előtt felhívtuk a Botfalvai Bt-t és elkértem Tőlük a vállalkozási szerződéssel kapcsolatos anyagokat.

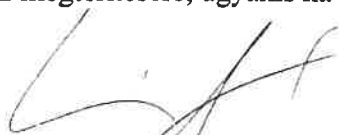
A Botfalvai Bt. a google drive-ot e-mailben 2023. 09. 27-én küldte meg Nekem, a részükről-, mint közös képviselő részéről ez volt az első kapcsolatfelvétel és az utolsó is.

Ebben a drive-ra tett aktában szerepelt 2023. 08. 23.-i létesítéssel egy fizetési meghagyásos kérelem, amit a Botfalvai Bt. nagy valószínűséggel 2023. 08. 23-án vett át a közjegyző megküldését követően, de ellentmondást nem tett ellene a törvényi 15 napos határidőn belül, ami 2023. 08. 23-i átvétel esetén 2023. 09. 07-én járt le.


Ehhez, hogy a cég leírjon két mondatot, nem kell ügyvédi közreműködés, annyit kellett volna írni 2023. 09. 07-ig, hogy a "követelést vitatom, azt sem összezszerűségében sem jogalapjában nem ismerem el".

A Botfalvai Bt. üzletszerűen foglalkozik társasházak üzemeltetésével, tehát találkozott már ilyen jogi helyzettel, törvényes képviselőjeként pedig automatikusan azt a lépést meg kellett volna, hogy tegye, mert a 2023. 07. 12-i közgyűlési jegyzőkönyvre a cég képviselője erre külön is kitért.

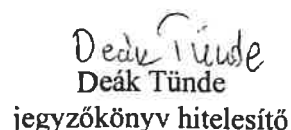
A jogkövetkezményeket próbáltam meggátolni, de szabálytalan kézbesítést nem tudunk közjegyzői felhívásra igazolni, ami lehetővé tette volna az ellentmondást, mert a Botfalvai Bt. igazoltan, még közös képviselőként a fizetési meghagyást átvette, de annak nem mondott ellent. Jelenleg szándékos károkozás a leinkasszált és a további inkasszálandó összeg tekintetében a Botfalvai Bt. terhére megállapítható. Ennek megfelelően felszólítottam a céget levélben a kár megtérítésére, ugyanis ha ki is utalják a hitelt a társasháznak, a kár ebből nem



Simó András  
jegyzőkönyvvezető



Simó András  
levezető elnök



Deák Tünde  
jegyzőkönyv hitelesítő



Menyhárt Ákos  
jegyzőkönyv hitelesítő

fog térülni.

A másik lépés amit megtettem, hogy kértem a végrehajtói irodát a részletfizetés elrendelésére. Erre csak úgy tud sort keríteni, hogy a társasház, mint jogi személyként viselkedő szervezet esetén felhívja a jogosultat, hogy ehhez hozzájárul-e. Ha nem fog ehhez hozzájárulni, akkor arra az esetre a célbefizetés az egyetlen egy lehetőség, hogy au inkasszó lekerüljön a társasház bankszámlájáról.

Jogerő van, ami azt jelenti, hogy inentől kezdve nem vitatható a vállalkozói szerződés, annak létrejötte, annak rendelkezései, az. hogy a pótmunka díj járt-e vagy sem, ugyanis a jogerősítő végzésnek ugyan olyan hatálya és kötőereje van, mint a jogerős bírósági ítéletnek.

Egyedül a Társasház azt tudja megtenni - ami egyébként szakértői vizsgálaton alapul - hogy ha a konzorcium hibásan kivitelezett, akkor szavatossági igényt jelent be a részére és a javítás, értékcsökkenés összegét, amit szakértő megállapít követeli egy esetleges külön perben.,

Előadom, hogy az OTP-től a hitellel kapcsolatban csak telefonon, de egy olyan tájékoztatást kaptam, hogy a vállalkozóknak ki kell adniuk egy nyilatkozatot miszerint a számlák teljesítési határideje még nem járt le, ebben az esetben folyósít a bank. Mivel az OTP nem adott ki erről írásos tájékoztatást, amely egzaktan tartalmazza a tudnivalókat Én megkeresetem írásban az OTP vezető jogtanácsosát, kérelmemet befogadták a mai napon.

Simó András arról tájékoztatja a közgyűlést, hogy a hitelt azért nem kapta meg a ház, mert a számla már a leadás pillanatában le volt járva, így a bank arra nem tudta kiutalni az összeget. Erről tájékoztatták az Erin centert, sem ők, sem a Botfalvai Bt. nem adta le a szükséges dokumentumot. Így, hogy inkasszó lett a ház számláin, nem is tudna folyósítani a bank, először ki kell fizetni mindent, erről minden dokumentumot le kell adni a bank felé. Ezen kívül szükséges lesz egy újabb közgyűlést összehívni, amiben a ház elfogadja a magasabb szerződéses összeget, hisz a bank felé leadott szerződésben az inkasszált összeg töredéke van.

A közgyűlésen Bárdi Zsuzsanna kerületi alpolgármester asszony arról tájékoztatta a lakóközösséget, hogy a Garay utca 5. szám alatti Humán Szolgáltatónál lehet egyszeri maximum 150.000 Ft krízis segílyt igényelni akkor, ha az egy főre eső jövedelem nem éri el a havi 163.850 Ft-ot.

Az alpolgármester ismertette, hogy a hatályos jogszabályok alapján társasháznak működésre támogatást nem tudnak adni, és idén felújításit sem, mert a Társasház ebben az évben már kapott támogatást az elektromos felújításra. Ám egyes tulajdonosokat tudnak az ismertetett feltételek szerint támogatni. Azt is mondta, ellenőrizni fogják a célnak megfelelő befizetést.

Tulajdonosi kérdésre a közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a számvizsgáló bizottságnak kizárólag gazdasági ellenőrző feladata van. Ezen túlmenően nem intézkedhet.



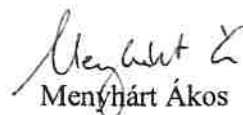
Simó András  
jegyzőkönyvvezető



Simó András  
levezető elnök



Deák Tünde  
jegyzőkönyv hitelesítő



Menyhárt Ákos  
jegyzőkönyv hitelesítő

Dr. Pásztor János ügyvéd tájékoztatta a közgyűlést, hogy a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a megindult végrehajtási eljárásért kizárólag a Botfalvai Bt. a felelős, a cég ugyanis elmulasztotta az ellentmondást. Az SZVB nem láthatja el a törvényes képviselőt a Társasháznak, a fizetési meghagyással szemben nem tehet joghatályos nyilatkozatot, sem a közjegyző, sem más hatóság előtt nem jogosult önállóan fellépni, a jogkörei a törvényben és az SZMSZ-ben körül vannak írva.

### **3. Napirendi pont: Célbefizetés – 4.679.264 Ft – Döntéshozatal**

*A Support Service Kft. végrehajtást kérő által megindított eljárásban 2023. 11. 10-én az eljáró végrehajtó teljes mértékben inkasszóval leürítette a Társasház bankszámláját. Az inkasszó fennállása alatt a Társasház nem tud kifizetéseket teljesíteni, teljes mértékben meghérul a működése, ennek megfelelően a még levonásba betett összeg rendkívüli befizetése szükséges.*

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést a számlán lévő inkasszóról. A célbefizetést mindenképp meg kell szavazni, mert ha nem, akkor a végrehajtó a tulajdonosokon fogja érvényesíteni a fennmaradt követelést tulajdoni hányad arányában.

A közgyűlés kéri a közös képviselőt, hogy a fizetési határidőt és a célbefizetés jóváírását módosítsa a határozat szövegében az eredetileg megküldöthöz képest.

A tulajdoni hányad 5.735/10.000 módosul.

### **2./2023.11.16. számú Határozat:**

A Társasház közgyűlése úgy határoz, hogy 4.679.264 Ft célbefizetést ír elő kötelező jelleggel, hogy a Társasház bankszámláiról lekerüljön a Support System Kft. vállalkozó által megindított fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem jogerőre emelkedése miatt a Dr. Pataki Zoltán végrehajtó által foganatosított végrehajtási eljárásban eszközölt inkasszó. Ez 3.039,5 Ft/m<sup>2</sup> egyszeri befizetést jelent, a befizetési határidő 2023. november 27-e. Minden tulajdonos számláján jóváírásra kerül a fenti összeg, amint az OTP Bank Nyrt. bank kiutalta a Társasház részére a villamos hálózat felújítására felvett hitelt.

**A Közgyűlés a határozatot a jelenlévő 5.735/10.000 tulajdoni hányadból 4.902/10.000 tulajdoni hányad igen 531/10.000 tulajdoni hányad nem és 302/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta.**

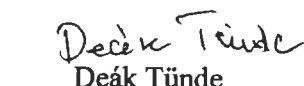
### **4. Napirendi pont: Célbefizetés – 1.000.000 Ft üzemeltetési költség – Döntéshozatal**



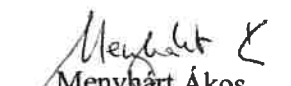
Simó András  
jegyzőkönyvvezető



Simó András  
levezető elnök



Deák Tünde  
jegyzőkönyv hitelesítő



Menyhárt Ákos  
jegyzőkönyv hitelesítő



*A fenti célbefizetés csak arra lesz elegendő, hogy a Társasház a bankszámláját sújtó inkasszótól szabadulni tudjon. Ezen felül az általános működést biztosító kötelezettségek teljesítésére további egyszeri cél befizetésre lesz szükség.*

**3./2023.11.16. számú Határozat:**

A Társasház közgyűlése úgy határoz, hogy 1.000.000 Ft egyszeri célbefizetést szavaz meg, mely összeget a ház napi működési költségeire tud fordítani a ház, tekintettel arra, hogy a Support Service Kft. által megindított végrehajtási eljárásban fogatosított inkasszó a Társasház működését ellehetetleníti teljes mértékben.. Ez 650 Ft/m<sup>2</sup> egyszeri befizetést jelent, a befizetési határidő 2023. december 10-e. Minden tulajdonos jóváírásra kerül a fenti összeg, amint az OTP Bank Nyrt. bank kiutalta a Társasház részére a villamos hálózat felújítására felvett hitelt.

A Közgyűlés a határozatot a jelenlévő 5.735/10.000 tulajdoni hányadból 4.902/10.000 tulajdoni hányad igen 531/10.000 tulajdoni hányad nem és 302/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta.

**5. Napirendi pont: 2023. július 20 – szeptember 29. közötti időszak könyvelési díjának az elfogadása – Döntéshozatal**


*Tekintettel arra, hogy hitelt érdemlően igazolható módon a Botfalvai Bt. nem könyvelte a Társasházat, annak transzparenciája és számviteli megfelelősége nem biztosított. Erre tekintettel az elmulasztott időszak*

Simó András tájékoztatja a közgyűlést, hogy a Botfalvai Bt. nem könyvelte a társasházat, azt visszamenőlegesen július 20-tól meg kell csinálni. A közös képviselet a megválasztástól könyveli a házat a korábbi időszaknak plusz költsége van, melyet a ház érvényesíteni tud az előző közös képviselettel szemben.

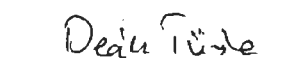
Az egyenlegeket a közös képviselet megküldi minden tulajdonosnak a könyvelést követően ez a jelenlegi információk szerint november 21-e.

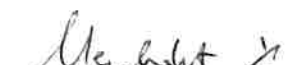
**4./2023.11.16. számú Határozat:**

A Társasház közgyűlése úgy határoz, hogy a július 20 és szeptember 29 közötti időszakra vonatkozó könyvelési munkálatokért az Asimo Facility Kft. 100.000 Ft-ról szóló számlát jogosult benyújtani. Ezen összeget a Társasház érvényesíti a Botfalvai Bt-vel szemben, tekintettel arra, hogy hitelt érdemlően igazolható, hogy a Botfalvai Bt. úgy látta el a közös képviseleti feladatokat, hogy nem könyvelte több hónapig a társasházat.

  
Simó András  
jegyzőkönyvvezető

  
Simó András  
levezető elnök

  
Deák Tünde  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Menyhárt Ákos  
jegyzőkönyv hitelesítő

**A Közgyűlés a határozatot a jelenlévő 5.735/10.000 tulajdoni hányadból 4.948/10.000 tulajdoni hányad igen 787/10.000 tulajdoni hányad nem és 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta**

**6. Napirendi pont: Egyebek**

Levezető elnök a közgyűlést 19 óra 00 perckor berekesztette.

Kmf.

Melléklet: Jelenlévők listája



Simó András  
jegyzőkönyvvezető



Simó András  
levezető elnök

Deák Tünde  
Deák Tünde  
jegyzőkönyv hitelesítő

Menyhárt Ákos  
Menyhárt Ákos  
jegyzőkönyv hitelesítő