

TÁRSASHÁZ  
1072. Budapest, Rákóczi út 30.

**KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV**  
**TÁRSASHÁZ**

**1072. Budapest, Rákóczi út 30.**

**2022. december 14.**

**Helyszín: 1072. Budapest, Rákóczi út 30. mfsz 1. Eurhythmics KFT. helyiségében**

A közös képviselő 18:00 órakor megállapítja, hogy a közgyűlésen a személyesen megjelent tulajdonosok a tulajdonosokat szabályos meghatalmazással képviselők összessége nem érte el az érvényes Társasházi Törvénybe előírt 50%+1%-ot - **4560/ 10000 tulajdoni hányad- a közgyűlés határozatképtelen 18:00 órakor.**

A közgyűlés határozatképtelensége miatt a következő, a meghívóban összehívott és jelzett napirendi pontokban szereplő határozati javaslatokba **megismételt közgyűlést kell tartani**, ahol a jelenlévők, illetve meghatalmazás útján képviseltettek tulajdoni hányadtól függetlenül szavazati joga érvényes.



**Szabados György**  
közös képviselő

**Megismételt évi rendes közgyűlés 2022.12.14-én 18:15 órakor**  
**helyszín: 1072. Budapest, Rákóczi út 30. mfsz 1. Eurhythmics KFT. helyiségében**

A megismételt közgyűlésre 4560/10000 th-al rendelkező Tulajdonos érkezett 18:15 óráig,  
**Határozatképesség: 4560/10000 th.**

**1.A közgyűlés határozat képességének megállapítása.**

Közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés a jelenlévők, illetve meghatalmazással rendelkezők **4560/10000 tulajdoni hányadot** képviselnek. A megismételt közgyűlés a tulajdoni hányadtól függetlenül többségi tulajdoni hányadot képviselő szavazati joggal határozatképes.

**Az 1. Napirendi pont ügyrendi pont, ezért külön közgyűlési határozati számmal nem kerül jelölésre.**

**2. A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és két jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása, napirendi pontok sorrendjének elfogadása, határozathozatal.**

A Közgyűlés	levezető elnöknek:	Szabados György
	jegyzőkönyvvezetőnek	Szabó Zsuzsanna
	jegyzőkönyv hitelesítőnek:	Papp József és Kovács András

A közgyűlés elfogadja a napirendi pontok sorrendjét.

**Szavazás során a határozatképesség: 4560/10000 th**

**1 /2022.12.14. számú határozat**

A közgyűlés 4560 / 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 0/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal megválasztották, levezető elnöknek Szabados Györgyöt, jegyzőkönyv vezetőnek Szabó Zsuzsannát, jegyzőkönyv hitelesítőkné Papp Józsefet és Kovács Andrást, napirendi pontok sorrendjét elfogadta.

**18.19-kor megérkezik Gottner Valter**

**Határozatképesség 4653/10000 tulajdoni hányadra változik.**



## TÁRSASHÁZ

1072. Budapest, Rákóczi út 30.

3. Szavazás a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. mfsz. 9. sz. Tulajdonos részére (Estre Limited cég) kiadó pince bérleti lehetőségéről, határozathozatal.

Szabados György közös képviselő: Erste Limited cég szeretne egy pincehelyiséget bérelni 20.000 Ft/hó bérleti díjjal. Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak a 3. napirendi pontban.

Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th

2/2022.12.14 számú határozat

4653/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 0/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

A fent megnevezett tulajdonos részére a lakóközösség lehetővé teszi a pince bérletét tárolóként történő használatához.

4. Dudásné Németh Aletta tulajdonostárs által, a társasházzal szemben indított perben a bíróság ítéletében ( Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.P.51.242/2019/69) kötelezte a társasházat arra, hogy a Dohány utcai hátsó kapunál lévő kukatároló előterében, a légteret álmennyezettel zárja le. Ennek összege nincs betervezve az éves költségvetési tervben, ezért a tulajdoni hányad szerinti javasolt célbefizetésre van szükség, melynek összege: 135 ,- Ft/th. Szavazás a célbefizetés 135,-FT /th. összegről, határozathozatal.

Szabados György közös képviselő: Dudásné Németh Aletta a társasházzal szemben pert nyert. A bíróság az ítéletben kötelezte a társasházat a Dohány utcai kapubejárat előterében 2,4m szintmagasságban álmennyezet megépítésére. Az álmennyezet megépítéséhez ajánlatokat kértem be. A legkedvezőbbnek ítélt ajánlat alapján a társasháznak 1350.000 Ft költségvetésbe előre nem tervezett kiadása keletkezik, melynek fedezésére a lakóközösség 135 Ft/th tulajdoni hányad mértékű célbefizetésére van szükség.

Dudásné Németh Aletta hozzászólása: Kéri a lakóközösséget, hogy az előírt 2,4m helyett 2,15m magasságban kerüljön az álmennyezet megépítésre, annak érdekében, hogy a nyílászáró alsó szintjén haladva a birtokháborítás elháruljon.

A megjelent tulajdonosok a kérést nem tudják értelmezni, mivel az ítéletben egyértelműen meghatározásra került a magasság, amit felperes nem fellebbezett meg.

A tulajdonosok felhatalmazták Szabados György közös képviselőt, hogy Dudásné Németh Alettával külön egyeztessen, és amennyiben elfogadható kompromisszum körvonalazódik, írásbeli szavazásra készítsék elő.

Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th

3/2022.12.14 számú határozat

4653/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 269/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 0/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta a célbefizetést.

$135 \text{,-Ft} \times 396 \text{ TH} = 53.460 \text{,-}$

5. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. I. em.2/A sz. ingatlan rövidtávú (airbnb) bérbeadás üzemeltetéséhez, határozathozatal.

Az ingatlan tulajdonosának képviselője elmondta, hogy az érintett ingatlan tulajdonosa elsődlegesen saját célra vásárolta az ingatlant, melyet magas minőségben tervez felújítani, és saját használat mellett rövid távú lakáskiadásra szeretné hasznosítani. Véleménye szerint a magas minőségű felújítás és magasra tervezett kiadási ár válogatott vendégkört eredményez ami garanciát biztosít arra, hogy a lakóközösséget nem zavarja a tevékenység.

Szabados György közös képviselő: Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak az 5. napirendi pontban.

Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th

**TÁRSASHÁZ**

1072. Budapest, Rákóczi út 30.

**4/2022.12.14 számú határozat**

195/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 1628/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 2830/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal nem fogadta el.

**6. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. I. em.7 sz. ingatlan rövidtávú (airbnb) bérbeadás üzemeltetéséhez, határozathozatal.**

**Szabados György közös képviselő:** Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak az 6. napirendi pontban.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**5/2022.12.14 számú határozat**

0/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 795/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 3858/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal nem fogadta el.

**7. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. mfsz. 5. tulajdonos részére légkondicionáló berendezés felszereléséhez a belső udvar homlokzatára. Határozathozatal.**

**Szabados György közös képviselő:** Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak az 7. napirendi pontban.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**6/2022.12.14 számú határozat**

4379/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 274/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

**8. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. I. em 7/A tulajdonos részére légkondicionáló berendezés felszereléséhez a belső udvar homlokzatára. Határozathozatal**

**Szabados György közös képviselő:** Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak a 8. napirendi pontban.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**7/2022.12.14 számú határozat**

4379/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 274/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

**9. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. I. em 3/A és I. em. 4/A tulajdonos részére légkondicionáló berendezés felszereléséhez a belső udvar homlokzatára. Határozathozatal.**

**Szabados György közös képviselő:** Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak a 9. napirendi pontban.

Mivel az ingatlan erkéllyel rendelkezik, a közgyűlés azzal a kiegészítéssel hoz határozatot, hogy a 1. em 4/A lakás klímája csak az erkélyre tehető fel. (Ahol erkély van, ott a légkondicionálót az erkélyre kell helyezni). A közgyűlés ezzel a kiegészítéssel hozza meg határozatát.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**8/2022.12.14 számú határozat**

4379/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással 274/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.

**10. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út II. em 2/A tulajdonos részére légkondicionáló berendezés felszereléséhez a belső udvar homlokzatára. Határozathozatal**

KS



TÁRSASHÁZ  
1072. Budapest, Rákóczi út 30.

Szabados György közös képviselő: Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak a 10. napirendi pontban.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**9/2022.12.14 számú határozat**

**4379/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással  
274/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.**

**11. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. III. em.7. tulajdonos részére légkondicionáló berendezés felszereléséhez a belső udvar homlokzatára. Határozathozatal**

Szabados György közös képviselő:

Az ingatlan erkélyes, a légkondicionáló már felszerelésre került a homlokzatra.

Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak a 11. napirendi pontban.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**10/2022.12.14 számú határozat**

**0/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással  
4653/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal nem fogadta el.**

**12. Társasház hozzájárulása a 1072. Budapest, Rákóczi út 30. III. em. 9/A tulajdonos részére légkondicionáló berendezés felszereléséhez a belső udvar homlokzatára. Határozathozatal**

Szabados György közös képviselő: Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szavazzanak a 12. napirendi pontban.

**Szavazás során a határozatképesség: 4653/10000 th**

**11/2022.12.14 számú határozat**

**4379/ 10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodással  
274/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal elfogadta.**

**13. A 7/2022.06.15. számú közgyűlési határozat szerinti hozzájárulás alapján, a 34541/0/A/22 számú albetét megszüntetése és ingatlan megosztása révén várhatóan 34541/0/A/74-77 külön albetétek létrehozása végett szükségessé vált, Alapító Okirat módosításának aláírása.**

Szabados György közös képviselő: Kérem, a Tisztelt Tulajdonosokat, szíveskedjenek aláírni a mellékelt okiratot.

**Ebben a pontban határozat nem hozható.**

**14. Tájékoztatás a HumánCentrum Ingatlanhasznosító Kft. részéről a 1072 Budapest Rákóczi út 30. felőli tető szakaszára elhelyezzen 64 db Risen Solar 400 Wp típusú napelemet, aminek a fizikális mérete: 180 cm x 110 cm/db és a hozzá tartozó invertert a belső udvar felőli tűzfalra, a mellékelt látványterv alapján.**

Szabados György közös képviselő: Átadom a szót a HumanCentrum képviselőjének.

Szabó Zsuzsanna elmondja, hogy a HumanCentrum Kft alternatív energetikai megoldásokat keres a működési költségek fedezésére. Mivel a napelem rendszer tervezése költséges, kéri a lakóközösséget a közös gondolkodásra, és a tetőfelület hasznosítására vonatkozóan a koncepció kidolgozására.

A lakóközösség megállapítja, hogy több érdeklődő is lehet, aki igényt tarthat a tetőfelületre, így annak korlátozott volta miatt arra az a konszenzus született, hogy fel kell mérni a tetőfelület teljes kapacitását, állapotát. Valamint fel kell mérni az érdeklődő, napelemben komolyan

KS

Full 2022

TÁRSASHÁZ  
1072. Budapest, Rákóczi út 30.

gondolkodó lakók körét, és ennek tükrében kidolgozni egy koncepciót a tető hasznosítására vonatkozóan.

**Ebben a pontban határozat nem hozható.**

**15. Szavazás a földszinti bejáratú lépcső akadálymentesítéséről (babakocsi rámpa kialakítása). Határozathozatal.**

A tulajdonosok részéről felmerült, hogy ideiglenes (lehatárolt) babakocsi kerékszélességű rámpa helyett lehetne építeni rokkant kocsis szélességű rámpát szabványos kialakításban. A tulajdonosok felkérték a közös képviselőt, hogy kérjen be ajánlatokat ennek kivitelezésére, és bocsássa írásbeli szavazásra.

**16. Tulajdonosok javaslatai, kérdései, észrevételei. Ebben a pontban határozat nem hozható.**

Szabados György közös képviselő:

Egyéb észrevétel, kérdés, javaslat nem volt.

**Ebben a pontban határozat nem hozható.**

A levezető elnök a közgyűlést **20:19 órakor berekeszti.**

**Budapest, 2022. december 14.**



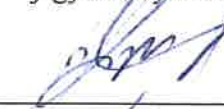
levezető elnök



jegyzőkönyv hitelesítő



jegyzőkönyv vezető



jegyzőkönyv hitelesítő

Megjegyzés: Ha a közgyűlésen hozott határozat jogszabályba, alapító okiratba vagy az SZMSZ-be ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely Tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző keresetében kérte, !! a kereseteket a bíróság a perek egyesítésével bírálja el.

!! Ha a jegyző a működés szabálytalanságát állapítja meg, a Társasház felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a Társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a Társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a Társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

