

RENDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉS JEGYZŐKÖNYVE

A rendkívüli közgyűlés időpontja: 2025-04-01 (kedd), 17:00 óra

A közgyűlés helye: 1074 Budapest, Huszár utca 10. Társasház udvara!

1. **Levezetőelnök megválasztása. A jegyzőkönyvet vezető személy és a két hitelesítő tulajdonostárs megválasztása. Közgyűlés szavazóképeségének megállapítása, a csatolt jelenléti ív alapján. Napirend elfogadása. Határozathozatal.**

Közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés megnyitásakor a tulajdoni hányadok 8.162,5/10.000 arányban vannak jelen személyesen vagy meghatalmazott útján. Ezért a rendes közgyűlés határozatképes.

Közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a meghatalmazással résztvevő tulajdonosok fénymásolt meghatalmazást adtak le a képviselő részére, amely nem szabályszerű. Szigeti Mariann Éva pl. fénymásolattal képviseli Burján Árpádot szintén így képviseli Burján Barta Orsolyát, Szigeti Ádám Attila fénymásolt meghatalmazással képviseli Margherita Giuliant, Sándor Mónikát fénymásolt meghatalmazással képviseli Baruch Iván, melyet hamis tanúként Horváth Hanna és Szigeti Ádám jegyzett ellen eredetiben, Roóz Barbara tulajdonos nevében szintén fénymásolt meghatalmazáson Szigeti Ádám adott le szavazatot. Közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy ezen meghatalmazások ebben a formában törvénytelenek. A meghatalmazottak ennek ellenére ragaszkodnak szavazatuk rögzítéséhez a jegyzőkönyvben.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképeségét.

2025/04/01/01. Sz. határozat alapján (100% (8.162,5/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Levezetőelnöke Tuza Tamás. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképeségét.

2025/04/01/02. Sz. határozat alapján (100% (8.162,5/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Jegyzőkönyvvezetője Tuza Tamás. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképeségét.

2025/04/01/03. Sz. határozat alapján (100% (8.162,5/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Jegyzőkönyv hitelesítője Ujecz Attila. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképeségét.

2025/04/01/04. Sz. határozat alapján (100% (8.162,5/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés Jegyzőkönyv hitelesítője Kardos Zoltán. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképeségét.

2025/04/01/05. Sz. határozat értelmében (100% (8.162,5/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat elfogadja, valamennyi határozati javaslat kérdésében, szavazással döntést kíván hozni. A meghirdetett napirend sorrendjén nem kíván változtatni. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

2. **Az illetékes ingatlanügyi hatóság részére bejegyzési engedély megadása közös képviselő kötelező nyilvántartásba vételnek bejegyzéséhez a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D §§. szerint.**

Tuza Tamás
Levezetőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kardos Zoltán
Hitelesítő

Ujecz Attila
Hitelesítő

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét.

2025/04/01/06. Sz. határozat értelmében (31,7% (2.588,5/10.000/Th) Igen; 66,4% (5.422/10.000Th) Nem; 1,9% (152/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés ismételtén rögzíti azt a tényt, hogy a 1074 Budapest, Huszár utca 10. Társasház (Hrsz.: 33561 Nyilvántartó hivatal: Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály) a továbbiakban „Társasház” a 2024.09.17./04. számú határozatában, határozatlan időre 2024.09.17. napjától megbízási szerződés keretében közös képviselővé választotta a T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot /székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó, adószám: 13834894-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-875739, cégkapu: 13834894#cegkapu, elektronikus levélcím: info@tcmkft.hu, telefonos elérhetőség: +36702004642, ügyvezető: Tuza Tamás (lakcíme: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó)/.

Erre tekintettel a közgyűlés feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő, a T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság /székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó, adószám: 13834894-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-875739, cégkapu: 13834894#cegkapu, elektronikus levélcím: info@tcmkft.hu, telefonos elérhetőség: +36702004642, ügyvezető: Tuza Tamás (lakcíme: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó)/ közös képviselő tisztség keletkezésének tényét az illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan nyilvántartásba, a társasház törzslapjára, az alábbi tartalommal bejegyeztetse:

1. A társasház-közösség neve: 1074 Budapest, Huszár utca 10. Társasház
2. A közösség képviseletet ellátó közös képviselő adatai: T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Adószám:13834894-2-42, Cégjegyzékszám: 01-09-875739, képviseletében eljár: Tuza Tamás ügyvezető)
3. A közös képviselő 2024.09.17. napjától látja el tisztségét, határozatlan időre.
4. Közös képviselő telefonszáma: +3670 2004642
5. Közös képviselő elektronikus levelezési címe: info@tcmkft.hu vagy cégkapu: 13834894#cegkapu

A közgyűlés jelen határozattal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D. §§ rendelkezései alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos kérelmet, az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja és ennek érdekében jogi képviselőt bízson és hatalmazzon meg.

Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

3. **Közös képviselő felhatalmazása, a beszámoló letétbe helyezésére. Az illetékes ingatlanügyi hatóság részére bejegyzési engedély megadása számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtásának bejegyzéséhez a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D §§. szerint. Határozathozatal.**

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét.

2025/04/01/07. Sz. határozat értelmében (31,7% (2.588,5/10.000/Th) Igen; 66,4% (5.422/10.000Th) Nem; 1,9% (152/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett a közgyűlés jelen határozatában feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul ahhoz, hogy a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő, a T Constructive Management Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság /székhely: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó, adószám: 13834894-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-875739, cégkapu: 13834894#cegkapu, elektronikus levélcím: info@tcmkft.hu, telefonos elérhetőség: +36702004642, ügyvezető: Tuza Tamás (lakcíme: 1071 Budapest, Dózsa György út 14. Fsz. 1. ajtó)/ a társasház 2025/01/30/06 számú közgyűlési határozattal elfogadott számviteli szabályok szerinti 2024. Évi Gazdasági Beszámolóját az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja, a számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtása tényének az ingatlanügyi hatóság által a Társasház törzslapjára történő bejegyzés érdekében; mindemelett a közösség ügyintézését ellátó közös képviselő a 2025/01/30/06 számú közgyűlési határozattal elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámoló tényét, a jelen okiratban meghatározott tartalom alapján az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba, a Társasház törzslapjára bejegyeztetse.

A közgyűlés jelen határozattal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 55/A-55/D. §§ rendelkezései alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos kérelmet az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja és ennek érdekében jogi képviselőt bízson és hatalmazzon meg. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

4. **A 2025-ben tervszerűen végzett gázfelújítási és karbantartási munkálatok tervezett menetének részletes ismertetése, megbeszélése. A szükséges tulajdonosi együttműködés a felújítás idejére! Villamos hálózat túlterhelésének lehetősége, veszélyfelhívás, az elektromos hőszugárzók egyidejű használatának mellőzése!**

Közös képviselő tájékoztatta a megjelenteket, hogy nem project menedzseri feladatokat lát el a házban. Mai napon 8 alkalommal volt kint a házban. (Este még 21:00 óra után a földszinti ingatlan tulajdonosa is visszahívta egy vízelvezésre a pincében).

Tuza Tamás
Levezetőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kardos Zoltán
Hitelesítő

Ujecz Attila
Hitelesítő

A munkavégzésekhez szükséges szerződéseket a képviselet maradéktalanul aláírta. A további együttműködés, egyeztetés a tulajdonosok feladata. Több tulajdonos felrótta közös képviselőnek, hogy miért számílt munkadíjat műszaki feltárások ügyében.

A közös képviselő elmondta, hogy a képviseletnek nem feladata a lakások műszaki állapotának ellenőrzése és szakmai tanácsadás az egyes tulajdonosoknak, azok víz-hálózatának, gáz-hálózatának és szennyvíz hálózatának felújítása. Továbbá szakemberek kiejánlása az egyéni problémák kezelésére. A képviselet az elmúlt 3 hónapban legalább 20 – 30 alkalommal volt a társasházban különböző műszaki ügyek és műszaki felmérések kapcsán. Ebből összesen 2 óra került lezámlázásra szerződés szerint, noha minden egyes kiszállás dokumentálva van!!! Az épület pinceszinti vezetékszakaszainak feltárása okán, mely rengeteg munkaórát emésztettek fel és melyek sikeresek voltak és konkrét javítási munkák elvégzéséhez és konkrét évtizedek óta fennálló ázási problémák megoldásához vezettek!

Egyes tulajdonosok úgy gondolják, hogy ezen szolgáltatások a közös képviseleti munkakör részét képezik egy építőipari cégnél. Valaki a tulajdonosok részére azt a tájékoztatást adja, és az önkormányzatnál is azt a látszatot kelti, hogy a TCM KFT valójában lehúzza a házat! Ez számos módon, számos formában elhangzott, annak ellenére, hogy konkrét videókkal dokumentáltan jeleztük a tényleges hibákat a házban! Melyekre konkrét műszaki javaslatokat készítettünk! Ezek a hibák milliós károkat okoztak az épület szerkezetében, falazatában, festésében, csőrendszereiben! Ezek költsége több százszorosra annak az összegnek, mint amit a ház arra költ, hogy ezen rendszerek hibáit egy szakértő cég feltárja. Nincs ész érv vagy logika abban, amit a Szígei Család és az általa felhírgelt többi tulajdonos csinál a házban. Az uszítson túl a közös képviselet kérte, hogy bárki mondjon olyan konkrétumot, amely ténylegesen kárt okozott a társasháznak vagy a tulajdonosoknak a TCM KFT megbízása óta? Milyen tényleges hátránya származott a háznak a TCM KFT megbízásából? Az a hátrány és a kár, ami miatt egyesek lejáratták a céget minden fórumon, hogy a műszaki problémákat megoldja végre valaki évtizedek után? Sajnos heves viták és ordibálás okán nem lehetett jegyzőkönyvezni, hogy milyen válogatott rágalmakat zúdítottak a tulajdonosok a SZVB és a TCM KFT képviselőjére. Minősíthetetlen és bármilyen ész érvet nélkülöző döntéshozatal és eljárás van a házban, melynek okán a közös képviselő nem vállal semmilyen felelősséget a későbbi problémák okán.

A 2. és 3. napirendben hozott határozat nem teszi lehetővé, hogy a képviselet május 1. napja után hivatalosan jognyilatkozatot tegyen a ház nevében. Így a társasház teljes mértékben lebénul, mely döntés azért is érthetetlen, mert a TCM KFT és a ház között, szerződéses jogviszony is van.

5. Döntés az elektromos hálózat felújításáról. Elektromos hálózat felújításához elnyert 4,5 millió forint összegű önkormányzati pályázati támogatásról tájékoztató. Támogatási szerződés aláírásának lehetősége 30 napos jogvesztő határidő betartása mellett (április közepén lejár az aláírás lehetősége). Döntés Elektromos felújítási munka finanszírozásáról. Határozathozatal.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét.

2025/04/01/08. Sz. határozat értelmében (69,7% (5.687,5/10.000/Th) Igen; 14,8% (1.177/10.000Th) Nem; 16,7% (1.298/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés felhatalmazza a közös képviseletet ellátó T Constructive Management Kft-t, hogy a társasház villamos fővezetékének felújítása felől a 2.Sz. mellékletként csatolt árajánlat alapján intézkedjen. A szerződést a Társasház nevében aláírja a Makramex Invest Kft ügyvezetőjével. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét.

2025/04/01/09. Sz. határozat értelmében (60,3% (4.924,5/10.000/Th) Igen; 23,8% (1.940/10.000Th) Nem; 16,7% (1.298/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés felhatalmazza a közös képviseletet ellátó T Constructive Management Kft-t, hogy a társasház Híradástechnikai Csőhálózatának kiépítése/felújítása felől a 3.Sz. mellékletként csatolt árajánlat alapján intézkedjen. A szerződést a Társasház nevében aláírja a Makramex Invest Kft ügyvezetőjével. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Finanszírozási, döntési lehetőségek:

1. Opció: Döntés OTP Thermo/Stílus Hitelfelvételről. Határozathozatal.

Tuza Tamás
Levezetőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kardos Zoltán
Hitelesítő

Ujecz Attila
Hitelesítő

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét. Az önkormányzat meghatalmazottja jelzi, hogy jelen napirendnél az önkormányzat „nincs jelen” tehát kizárólag a társasházi tulajdonosok hozzanak döntést a határozat ügyében. A jelenlét ennek megfelelően megváltozik. 8162,5-1724 azaz 6.438,5/10.000 tulajdoni hányadra.

2025/04/01/10. Sz. határozat értelmében (61,59% (3.963,5/10.000.Th) Igen; 18,3% (1.177/10.000Th) Nem; 20,16% (1.298/10.000Th) Tartózkodik) a közgyűlés úgy határoz, hogy **8.000.000,- Ft egy összegű Thermo/Stílus Hitelt igényel.** Az igényelt áthidaló hitelt, a társasház az **2025/04/01/08-09 határozatokban** elfogadott kivitelezési munkálatok fedezetére kívánja felhasználni. A hitel teljes összegét a Társasház kizárólag **korszerűsítési/felújítási munkálataira** igényli 5 év futamidővel számolva. A közgyűlés kéri a teljes áthidaló hitel összegének kifizetését a Társasház OTP Bank 11707024-20364465 számú számlájára. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az OTP Banknál a hitel felvételével kapcsolatos költségeket a társasház közös megtakarításának terhére megfizesse. A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház képviselőjében Tuza Tamást a T Constructive Management Kft ügyvezetőjét, mint a Társasház közös képviselőjét, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges és a hitelfelvétellel kapcsolatos okmányokat a társasház képviselőjében aláírja, és a további ügyintézés a szerződés tekintetében elvégezze, illetve a szükséges dokumentumokat ezzel kapcsolatosan beszerezze és azt az OTP Bank részére átadja, illetve valamennyi szükséges jognyilatkozatot a társasház képviselőjében eljárva megtegyen.

Azon tulajdonosok, akik nem kívánnak a fenti hitelfelvétel lehetőségével élni, a tulajdoni hányadukra jutó Thermo/Stílus Hitelt tőkeösszegét, célbefizetés formájában megfizethetik, amennyiben egyéb hátralékuk a társasházzal szemben nincs. Ezen befizetésekkel az új szerződés és az igényelt hitel összege automatikusan csökken. A tulajdonosoknak 2025. május 31. napjáig átutalás útján teljesíteniük kell a tulajdoni hányadukra jutó 3 284Ft/m² összegű célbefizetést a társasház 11707024-20364465 üzemeltetési számlájára. Amennyiben a célbefizetés a fenti határidőben nem érkezik meg, azt úgy kell tekinteni, hogy a tulajdonos nem kívánt élni annak lehetőségével. Az áthidaló kölcsön kamat és tőketerheit és folyósítási költségeit, azon albetétek mindenkorai tulajdonosai kötelesek (tulajdonuk m² arányában súlyozva arányosan) viselni, akik célbefizetést, határidőre nem teljesítettek. Jelen határozatban meghatározott igényelt hitel összege, arányosan csökken a jelen határozat alapján, határidőre teljesített célbefizetések összesen értékével. Az igényelt hitel pontos összegéről a közös képviselő jogosult a pénzügyintézet irányába jognyilatkozatot tenni. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

2025/04/01/11. határozat kapcsán a döntéshozatal okafogyott. A tulajdonosok kéri aláírni a támogatási szerződést a 4,5mill forint folyósításáról.

6. Döntés a pinceszintű hibás csatornaszakasz felújításáról Fsz.3 és Fsz.3/A lakások alatti részen. Határozathozatal.

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét.

2025/04/01/12. Sz. határozat értelmében (100% (8.162,5/10.000Th) Igen; 0% (0/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés felhatalmazza a közös képviseletet ellátó T Constructive Management Kft-t, hogy a társasház hibás csatorna alapvezetékének kb. (10m hosszban) felújítása felől a 4. Sz. mellékletként csatolt árajánlat alapján intézkedjen. A hibaelhárítási szerződést a Társasház nevében aláírja a SOTERM ÉPÜLETGÉPÉSZETI KFT ügyvezetőjével. A csatornaszakasz felett lévő lakások erőteljesen áznak a falazatba szivárgó víz miatt. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

7. Közös képviselő tájékoztatás ad a tulajdonosi hátralékok összegéről (5.Sz. melléklet). Költség mentesen utoljára figyelmeztet, hogy a behajtások érdekében (FMH) jogi eljárások megindítása az SZMSZ ide vonatkozó pontja alapján kötelező! Aki nem fizeti meg hátralékát legkésőbb 2025.04.15. napjáig, ellene az eljárást további mérlegelés nélkül el kell indítani.

2 millió forint kinnlevőség van, a jelenlévők egyetértenek, hogy induljanak meg a beszedési eljárások a nemfizetőkkel szemben.

8. Közös tulajdonú ingatlanrészekon keletkezett károkozások helyreállításának ügye. Fsz. 3. lakás mindenkorai tulajdonosának kötelezése a főbejárati közlekedő falazatának helyreállítására. Határozathozatal.

Tuza Tamás
Levezetőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kardos Zoltán
Hitelesítő

Ujecz Attila
Hitelesítő

Levezetőelnök megállapítja, a közgyűlés határozatképességét.

2025/04/01/13. Sz. határozat értelmében (57,7% (4.715,5/10.000Th) Igen; 42,3% (3.447/10.000Th) Nem; 0% (0/10.000Th) Tartózkodik) szavazatarány mellett, a közgyűlés kötelezi a Fsz. 3. lakás tulajdonosát Bodnárné Burcin Ágnes Editet, hogy a lakásában keletkezett vízszivárgás (bojler meghibásodása) okán teljesen felázott lépcsőházi falazatot legkésőbb 2025.08.31. napjáig hozza helyre (kaparja le a felázást, vakolja, le az érintett felületet, glettelje le, és 2rtg beltéri mész alapú fedőfestékekkel fesse át) saját költségén, tekintettel arra, hogy a falazat állagromlása azért következett be, mert a lakása gépészeti berendezéseinek jókarbantartását elmulasztotta. Jelen határozat megtámadási határidejének kezdete 2025.04.01. napja.

Tuza Tamás tulajdonos akként nyilatkozik, hogy a főlépcsőházban a lakásától a földszintig terjedő falszakasz hibáit (jelenleg kb. 3 helyen van kb. 1-2cm átmérőjű fal leverés) térítésmentesen kijavítja és lefesti, 2.emeleti lakásának teljes felújítását követően, legkésőbb 2025.12.31.-ig, amennyiben a korábbi közös képviselő megadja a falszín színekódját részére.

Levezetőelnök ismerteti az alábbi jogorvoslati lehetőséget:

Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba, vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Egyéb észrevétel hiányában, Levezetőelnök a közgyűlést berekesztette.

Mellékletek:

1.Sz. JELENLÉTI ÍV

2.Sz. MEGHATALMAZÁSOK

Budapest, 2025. április 01.

Tuza Tamás
Levezetőelnök
Jegyzőkönyvvezető

Kardos Zoltán
Hitelesítő

Ujecz Attila
Hitelesítő