

## **JEGYZŐKÖNYV,**

mely készült 2025. október 6.-án, 16:00 óra, a társasház Kunszentmárton, Kossuth L. út 9., Gyros-Pizzéria éttermében megtartott közgyűléséről.

Jelen vannak - a csatolt jelenléti ív alapján - megjelent tulajdonosok illetve meghatalmazás útján összesen 1.013/1.013 tulajdoni hányad azaz 100 %.

A meghívóban meghatározott naprendi pontok:

1. A levezetőelnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása
2. A határozatképesség megállapítása és a napirendi pontok tárgyalásának elfogadása
3. Döntés a társasház új Szervezeti-Működési Szabályzatának (SZMSZ) elfogadásáról
4. A Rákóczi utcai oldalon lévő két lakás (hrsz.: 192/A/3 és 192/A/4) számára nyitott 11745042-20064110 OTP bankszámla feletti rendelkezési jog megadása a közös képviselőnek
5. Döntés az egykori KÁDÁR-UDVAR homlokzatfelújítására kapott kivitelezői árajánlat elfogadásáról és a felújítás költségéhez való hozzájárulás felosztásáról az érintett tulajdonosok között
6. Döntés a felújítás célú egyszeri hozzájárulásról az elfogadott költségfelosztás alapján
7. Döntés a tetőjavításra és padlástakarításra kapott árajánlat elfogadásáról

A közgyűlést összehívó Kovács József közös képviselőnek a részvételre jogosító eseti meghatalmazások átvétele kapcsán aggályai merülnek fel László Melinda és Dézsi András meghatalmazásával. Mindkettő 2024. évi közgyűlésre jogosított, László Melindaé ráadásul nem eredeti hanem egy fénymásolt dokumentum. László Melinda ígéretet tesz hogy utólag a közös képviselő rendelkezésére átadja az eredeti dokumentumot. Dézsi András saját kezűleg javítja az évszámot a meghatalmazáson.

László Melinda engedélyt kért és kapott hangfelvétel készítésére. A közgyűlés levezető elnök kéri hogy a hangfelvételt bocsássa utólag a közös képviselő részére. László Melinda ígéretet tesz hogy utólag a közös képviselőnek átadja a hangfelvételt.

1. napirendi pont: a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása

A levezető elnöknek Shemsi Albán Pékség Kft. képviselője - Balla Imre társasházkezelő meghívottat javasolja.

**2025.10.06./1. A sz. határozat:** A közgyűlés levezető elnöknek Balla Imre társasházkezelő meghívottat választotta.

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 883/1.013 th

Nem szavazat: 130/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./1. A sz. határozatot egyszerű szavazattöbbséggel elfogadta.

A közös képviselő, jegyzőkönyvvezetőnek, saját magát javasolja.

**2025.10.06./1. B sz. határozat:** A közgyűlés jegyzőkönyvvezetőnek Kovács József közös képviselőnek választotta.

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 1.013/1.013 th

Nem szavazat: 0/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./1. B sz. határozatot egyhangúlag elfogadta.

**2025.10.06./1. C sz. határozat:** A közgyűlése jegyzőkönyv hitelesítőnek Shemsi Albán Pékség Kft. képviselőjét, (fsz. 1. üzlet és fsz 2. üzlet) tulajdonostársat választotta.

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 1.013/1.013 th

Nem szavazat: 0/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./1. C sz. határozatot egyhangúlag elfogadta.

**2025.10.06./1. D sz. határozat:** László Melinda (11/2. lakás tul.) tulajdonostársat választotta.

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 1.013/1.013 th

Nem szavazat: 0/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./1. D sz. határozatot egyhangúlag elfogadta.

**2. napirendi pont:** A határozatképesség megállapítása és a napirendi pontok tárgyalásának elfogadása

**2025.10.06./2. sz. határozat:** A levezetőelnök megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat és azok sorrendjét elfogadja.

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 883/1.013 th

Nem szavazat: 130/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./2. sz. határozatot egyszerű szavazattöbbséggel elfogadta.

**3. napirendi pont:** Döntés a társasház új Szervezeti-Működési Szabályzatának (SZMSZ) elfogadásáról

A városi önkormányzati tulajdonú lakások képviselője hozzászólásában sérelmezi, a kisebbségi tulajdonok érdekeire hivatkozva, hogy a SZMSZ tervezetben a közös költség felosztása azonos mértékben kerül felosztásra a lakások/üzletek közt és nem a tulajdoni hányadok alapján, továbbá, hogy a Rákóczi utcai két lakásra vonatkozó különleges rendelkezések kimaradtak a tervezetből. Ezen a véleményen van László Melinda és Dézsi András (tulajdonos és meghatalmazott) is. Kovács József közös képviselő hozzászólásában rámutat, hogy az elfogadásra váró SZMSZ közös költség felosztására vonatkozó elve követi a még 2021. –ben hozott 7/2021.(X.04.) határozatot amiben egyenlő mértékben határozták meg a hozzájárulás mértékét és ez az elv következetesen végig követhető a változásokra vonatkozó határozatokban is mind a mai napig csupán a felújítási alaphoz való hozzájárulás az ami tulajdoni hányad alapján van felosztva. A Rákóczi utcai két lakásra vonatkozó különleges rendelkezések pedig lényegében változatlanul kerültek átemelésre a hatályban lévő SZMSZ-ből.

A levezetőelnök szavazásra bocsátja a javaslatot.

**2025.10.06./3. sz. határozat:** A közgyűlés elfogadja az új SZMSZ és megbízza a közös képviselőt, hogy nyújtsa be azt - jogi képviselő bevonásával – a Járási Földhivatalhoz..

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 667/1.013 th

Nem szavazat: 346/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./3. sz. határozatot egyszerű szavazattöbbséggel elfogadta.

**4. napirendi pont:** A Rákóczi utcai oldalon lévő két lakás (hrs.: 192/A/3 és 192/A/4) számára nyitott 11745042-20064110 OTP bankszámla feletti rendelkezési jog megadása a közös képviselőnek

Dézi András és a városi önkormányzati tulajdonú lakások képviselője javasolja, hogy a közös képviselő a bankszámla feletti rendelkezési jogot a Rákóczi utcai oldalon lévő két lakás (hrs.: 192/A/3 és 192/A/4) vagy az egyik vagy a másik mindenkori tulajdonosával közösen gyakorolják együttesen.

**2025.10.06/4. sz. határozat:** A közgyűlés A Rákóczi utcai oldalon lévő két lakás (hrs.: 192/A/3 és 192/A/4) számára nyitott 11745042-20064110 OTP bankszámla felett rendelkezési jogot ad Kovács József közös képviselőnek amit közösen gyakorol vagy az egyik vagy a másik lakás mindenkori tulajdonosával.

Jelen vannak: 1.013/1.013 th

Igen szavazat: 1.013/1.013 th

Nem szavazat: 0/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./4. sz. határozatot egyhangúlag elfogadta.

**5. napirendi pont:** Döntés az egykori KÁDÁR-UDVAR homlokzatfelújítására kapott kivitelezői árajánlat elfogadásáról és a felújítás költségéhez való hozzájárulás felosztásáról az érintett tulajdonosok között

A levezető elnök bejelenti, hogy a meghívóhoz csatolt árajánlatokon kívül bemutat még két - teljes - homlokzati felújításra vonatkozó árajánlatot így három darab teljes és egy részleges felújítási javaslat közül lehet választani. A városi önkormányzati tulajdonú lakások képviselője a napirendi ponthoz fűzött hozzászólásában előadja, hogy a lakások földhivatali tulajdoni nyilvántartásába a polgármesteri hivatal építésügyi hatósága „Homlokzati helyreállítási kötelezettséget” jegyeztetett be és várható egy újabb építésügyi hatóság - függő folyósóval kapcsolatos - felújítási kötelezettség előírása is ezért ennek figyelembevételével kellene dönteni az ügyben. László Melinda erre reagálva kijelenti, hogy egy nyolcaneves tulajdonost nem lehet magas összegű felújítási költségek hozzájárulására kötelezni. A közös képviselő megjegyzi, hogy nincs a társasház tulajdonosai között nyolcaneves. Ezt követően a városi önkormányzati tulajdonú lakások képviselője elhagyta a közgyűlés termét. A jegyzőkönyvvezető újra számolja jelenlévők tulajdoni hányadát és a levezető elnök tudomásul veszi, hogy 930/1013 th –ra csökkent a jelenlévők aránya. Shemsi Albán Pékség Kft. képviselője azt javasolja, hogy a teljes felújításra vonatkozó árajánlatot fogadja el a közgyűlés így megoldódna a függő folyósó felújításának a problémája is. László Melinda kijelenti, hogy a lakásonként több millió forintos hozzájárulás elfogadhatatlan ezért a társasház vegyen fel hitelt a felújítás finanszírozásához. Shemsi Albán Pékség Kft. képviselője válaszában kijelenti, hogy ő nem kötelezi el magát hosszútávra adósként egy bankkal szemben és javasolja, hogy akkor fogadja el a közgyűlés az olcsóbb 10M Ft részleges felújításra vonatkozó ajánlatot. Ezt követően a levezető elnök szavazásra bocsátja a kérdést.

**2025.10.06./5. határozat:** A közgyűlés elfogadja Imre István Kft. (a Rákóczi utcai és sétáló utcai földszinti homlokzat, főpárkány lemezfedéssel) homlokzatfelújítására kapott 10.095.810 Ft árajánlatát és az ahhoz tartozó költségfelosztást.

Jelen vannak: 930/1.013 th

Igen szavazat: 667/1.013 th

Nem szavazat: 133/1.013 th

Tartózkodott: 130/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./5. sz. határozatot egyszerű szavazattöbbséggel elfogadta.

**6. napirendi pont:** Döntés a felújítás célú egyszeri hozzájárulásról az elfogadott költségfelosztás alapján

László Melinda továbbra is elutasítja a felújítás költségéhez való egyszeri hozzájárulást és a hitelfelvétel mellett érvel. Shemsi Albán Pékség Kft. képviselője támogatja 10.095.810 Ft árajánlathoz tartozó költségfelosztási javaslatot. Dézi András elhagyja a közgyűlés termét.

A jegyzőkönyvvezető újra számolja jelenlévők tulajdoni hányadát és a levezető elnök tudomásul veszi, hogy 800/1013 th –ra csökkent a jelenlévők aránya. A levezető elnök szavazásra bocsátja a kérdést.

**2025.10.06./6. határozat:** A közgyűlés jelűjítás célú, egyszeri hozzájárulást ír elő az érintett tulajdonosoknak az elfogadott költségfelosztás alapján, az alábbi felsorolás szerint, amit közös költség hozzájárulás jogcímen külön erre a célra nyitott 50468706-10010835 számú alszámlára kell befizetni a társasház részére. Esedékes 2025.10.15.-én.

192/A/1 hrsz., fsz. 1. üzlet ; Shemsi Albán Pékség Kft.: 3 902 696 Ft

192/A/5 hrsz., em. 11/1 lakás; Mészáros Mihály: 709 581 Ft

192/A/6 hrsz., em. 11/2 lakás; László Melinda és László Sándor Róbert: 680 015 Ft

192/A/7 hrsz., em. 11/3 lakás; Kunszentmárton V. Önkormányzat: 650 449 Ft

192/A/8 hrsz., em. 11/4 lakás; Kunszentmárton V. Önkormányzat: 576 535 Ft

192/A/9 hrsz., em. 11/5 lakás; Dancs Csaba: 576 535 Ft

A Városi Önkormányzattól elnyert ( KSZ/1878-3/2025 iktsz.) 3M Ft részleges homlokzatfelújításra fordítható utólagos finanszírozású támogatást Shemsi Albán Pékség Kft.a 2024./11.27./4. sz. határozat alapján megelőlegezi a kiutalásig a többi tulajdonos helyett is.

A közgyűlés felkéri a közös képviselőt, hogy amennyiben a jelzett bankszámlán rendelkezésre áll a befizetett 10.095.810 Ft összeg mutassa be a vállalkozónak az azt igazoló bizonylatot és írja alá a felújításra vonatkozó vállalkozási szerződést. A közös képviselő – aláírást követően - haladéktalanul értesíti az érintett tulajdonosokat a közgyűlés ezen határozatáról.

Jelen vannak: 800/1.013 th

Igen szavazat: 667/1.013 th (Shemsi Albán Pékség Kft.)

Nem szavazat: 133/1.013 th (László Melinda tulajdonos és meghatalmazott)

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./6. sz. határozatot egyszerű szavazattöbbséggel elfogadta.

**7. napirendi pont:** Döntés a tetőjavításra és padlástakarításra kapott árajánlat elfogadásáról

A közös képviselő közli, hogy jelenleg rendelkezésre áll a társasház bankszámláján a javításra, takarításra fordítandó 766.000 Ft összeg.

**2025.10.06./7. határozat:** A közgyűlés elfogadja a tetőjavításra és padlástakarításra vonatkozó árajánlatot és felkéri a közös képviselőt, hogy a jegyzőkönyv aláírását követően rendelje meg a vállalkozótól a munkát.

Jelen vannak: 800/1.013 th

Igen szavazat: 800/1.013 th

Nem szavazat: 0/1.013 th

Tartózkodott: 0/1.013 th

A közgyűlés a 2025.10.06./7. sz. határozatot egyszerű szavazattöbbséggel elfogadta.

Több napirendi pont nem lévén a levezető elnök 17:30-kor berekeszti a közgyűlést.

k.m.f.

.....  
Levezető elnök

.....  
Jegyzőkönyvvezető

.....  
1. Hitelesítő

.....  
2. Hitelesítő