

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. március 2-án 17:00 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(0/40 tulajdonos).

A részközyülés határozatképtelen

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. március 2-án 17:15 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(14/40 tulajdonos).

A megismételt részközyülés határozatképes

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelen levők tulajdoni aránya (14/40 tulajdonos).

1. Közgyűlés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása:

A jelenlévő tulajdoni hányad 14/40 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes.

1/2026.(III.2.) számú határozat: a 2026. március 2-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Perger Mária és Pintér Judit tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A jelenlévő tulajdoni létszám 14/40 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

2/2026.(III.2.) számú határozat: A közgyűlés 14 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat

3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

Az elmúlt közel két év közös munkája és az Önök töretlen bizalma tette lehetővé, hogy a Toldy Ferenc utca 54-58. gazdálkodását egy modern, stabil alapra helyezzük. Az alábbiakban bemutatjuk, hogyan erősítettük meg a ház pénzügyi hátterét.

Átláthatóság és növekedés

Szeretném kiemelni, hogy a 2025-ös évben – a tulajdonosi igényekhez igazodva – újra fontoltuk és átláthatóbbá tettük a ház teljes költségvetési struktúráját. A korábbi, nehezen követhető részletezés helyett egy egyszerűbb, mindenki számára könnyen ellenőrizhető rendszert vezetünk be, amely hatékonyabbá tette a gazdálkodásunkat.

Ez a szemléletváltás nem csupán elméleti: a számok szintjén is komoly eredményeket értünk el:

- **Kiemelkedő likviditás:** A ház pénzügyi stabilitása az elmúlt évben tovább erősödött. A bankszámlák és megtakarítások együttes záró egyenlege 2025 végén **26 272 464 Ft** volt, ami jelentős, több mint 5 millió forintos növekedés a nyitó 21,26 millió forinthez képest.

- **Fegyelmezett gazdálkodás:** A bevételeink elérték a 20,4 millió forintot, miközben a kiadásokat a racionálisabb struktúra révén 15,4 millió forintban tudtuk maximalizálni, így jelentős tartalékot képeztünk a jövőbeli fejlesztésekre.
- **Transzparencia:** Megszüntettük a bonyolult, átláthatatlan rovatszámokat. Az új rendszerben minden tulajdonos számára világossá vált, hogy a közös költség minden forintja a ház biztonságos működését és az ingatlan értékének megőrzését szolgálja.

Dr. Hauptmann Irma a tetőfelújítással kapcsolatos napirendi pontot hiányolta. 2024 és 2025-ben is volt róla egy határozat, hogy 1 millió forint legyen elkülönítve a szakértői szakvizsgálat finanszírozására. Az elkészítését kötelezi a közgyűlés ennek az elvégzésére, 60 napon belül. Toldy Ferenc 58 számú folyosó összekötő korlát mozog, és veszélyes, ennek felmérése és megjavíttatása. A fűtési díj sorát korrigálni szükséges. A gázalap díj felülvizsgálata, hogy mi célt szolgál. 212299 soron lévő szolgáltatás részletezése. A kertészet aktív időszakban háromszor jöjjenek. Toldy 56 lépcső javítás, és postaláda csere. Tulajdonosok kérése, hogy havi 1x mérjük fel a ház állapotát.

3/2026.(III.2.) számú határozat: A részközgyűlés 14 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. A 2025 évben keletkezett vízdíj különbözet visszatérítésre kerül 2026. április hónapban a vízőrával nem rendelkező tulajdonosok számára a csatolt táblázat alapján, ennek összege: 238.161 Ft, egyszeri jóváírás: 217,5 Ft/négyzetméterenként.

4. 2026. évi költségvetés. A közös költség mértékének meghatározása, határozathozatal.

A 2026-os évre vonatkozó célkitűzésünk töretlen: az általunk elkezdett munkát és a ház pénzügyi stabilitását megerősítettük az elmúlt közel 2 év alatt, így szándékunkban áll tovább folytatni ezt a munkát a tulajdonosok érdekét képviselve, mind pénzügyi, műszaki és szakmai szinten.

Stratégiánk a 2026-os évre:

1. Szakmai elkötelezettség: Továbbra is proaktív módon kezeljük a ház ügyeit. Legyen szó ereszcatorna-tisztításról, garázkapu-karbantartásról vagy épület-veszélytelenítésről, a legmagasabb szakmai színvonalat garantáljuk, mentesítve Önöket az üzemeltetés napi gondjai alól.
2. Kiszámítható költségek: A 2026-os költségvetést (tervezett 23,8 millió Ft) úgy alakítottuk ki, hogy a szolgáltatások minősége ne sérüljön. A közös költség mértéke lakásoknál 316 Ft/m², garázsoknál 233 Ft/m², míg a felújítási alapot 150 Ft/m² mértékben határoztuk meg.
3. Értéknövelő beruházások: A felújítási alapból (melyre 6,6 millió Ft befizetést irányoztunk elő) olyan karbantartási és modernizációs munkákat tervezünk, amelyek nemcsak esztétikailag, hanem műszakilag is növelik az ingatlan piaci pozícióját.

Összegzés: Az elmúlt két év bizonyította, hogy a precíz szakmai kontroll és a transzparens kommunikáció meghozza gyümölcsét. Köszönjük az eddigi együttműködést, és ígérjük, hogy 2026-ban is ugyanezzel a szakmai elkötelezettséggel képviseljük az Önök érdekeit.

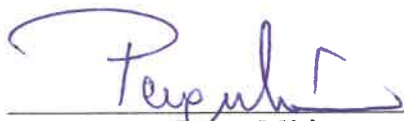
4/2026.(III.2.) számú határozat: A részközgyűlés szavazat 14 igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést. 2026-ban a fenntartási költség (közös költség) mértéke 316,- Ft, garázsok esetén 233 Ft, négyzetméterenként, felújítási alap 150,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m², nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m², nem vízőrás közös költség 56,5,- forint négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a hiteles vízőrával rendelkezők részére. Szövetkezeti hozzájárulás mértéke 2026-ban 195.127 Ft/hónap.




Levezető elnök
Csenger Tamás



Jegyzőkönyvvezető
Csenger Máté



Penger Mária
jegyzőkönyv hitelesítő



Pintér Judit
jegyzőkönyv hitelesítő