

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. február 17-én 17:00 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(2/16 tulajdonos).

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. február 17-én 17:15 órakor.
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(5/16 tulajdonos).

A megismételt részközgyűlés határozatképes

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelen levők tulajdoni aránya (5/16 tulajdonos).

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

A jelenlévő tulajdoni hányad 5/16 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

1/2026.(II.17.) számú határozat: a 2026. február 17-i közgyűlés levezető elnöknek Csender Tamást jegyzőkönyvvezetőjének Csender Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Németh Imre és Tartally András tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A jelenlévő tulajdoni hányad 5/16 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

2/2026.(II.17.) számú határozat: A közgyűlés 5 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat

3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

2025-ben célunk volt a **költségvetés egyszerűsítése és átláthatóbbá tétele**. Büszkék vagyunk rá, hogy a korábbi bonyolult struktúrát egy világos, mindenki számára könnyen ellenőrizhető rendszer váltotta fel, amely stabilabb alapokat biztosít a ház gazdálkodásának.

1. Beszámoló a 2025. évi gazdálkodásról

A 2025-ös év a pénzügyi stabilitás éve volt.

Pénzügyi helyzet (2025. december 31.):

- **Pénzkészlet növekedése:** A ház összesített likvid vagyona a nyitó **4.900.946 Ft**-ról az év végére **6.254.872 Ft**-ra emelkedett.
- **Számlák állása:** Üzemeltetési számla: 1.732.951 Ft.
 - Megtakarítási számla: 3.519.097 Ft.
 - Fundamenta lakáskassza: 1.002.824 Ft.

- **Hitelállomány csökkenése:** Sikeresen csökkentettük a ház fennálló Fundamenta hitelét, amely a nyitó 5.265.289 Ft-ról **3.909.001 Ft-ra** mérséklődött.

Bevételek és kiadások alakulása:

- A ház bevételei (**5.940.500 Ft**) túlszárnyalták a várakozásokat, elsősorban a fegyelmezett közös költség befizetéseknek köszönhetően.
- A kiadásokat sikerült alacsonyan tartani: a tervezett 5,8 millió Ft-tal szemben csupán **3.230.286 Ft** került felhasználásra.
- 2025-ben a karbantartási igény alacsony volt, mindössze 28.000 Ft-ot fordítottunk liftjavításra.

3/2026.(II.17.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. 2025-es évre vonatkozólag a nem vizórás lakások vízdíjjóváírása 2026. március hónapban 35.418 Ft.

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

A 2026-os évben a hangsúly a megkezdett hiteltörlesztésen és az épület állagmegóvásán lesz. Érvényes díjtételek 2026-ban:

- Közös költség: 168 Ft/m².
- Felújítási alap: 161 Ft/m².
- Szövetkezeti hozzájárulás: Tagoknak 72 Ft/m², nem tagoknak 101 Ft/m².
- Víz elszámolás: Mellékmérővel rendelkezőknek 300 Ft/albetét technikai vízdíj, mérő nélkülieknek 58 Ft/m² nem vizórás közös költség.

Kiemelt célok és keretek 2026-ban:

- Hiteltörlesztés: Ebben az évben 1.356.288 Ft-ot irányoztunk elő a tőketartozásunk további csökkentésére.
- Karbantartási keret: Jelentősen megemeltük a keretet (818.722 Ft), ebből 688.722 Ft-ot általános felújítási munkálatokra szánunk.
- Üzemeltetés: A takarítási szolgáltatás minőségének javítása érdekében 600.000 Ft-os keretet terveztünk be.
- Hosszú távú megtakarítás: A Fundamenta lakástakarékpénztári szerződésünk lejáratának várható időpontja 2029 júniusa, addig a gyűjtés folyamatos.

Az átláthatóbb rendszer és a csökkenő hitelállomány garancia arra, hogy a ház gazdálkodása hosszú távon is biztonságos maradjon.

Pleschinger Gyula javaslata, hogy van egy 7 nm-es területe, ami pluszként kerül a nyilvántartásba, és az elszámolásban is. Ezt vizsgáljuk felül, és egy állásfoglalást kért a közös költség nettó-bruttó számításáról. 14-15-16-os ingatlanok helyrajzi szám összevonásának helyzetét meg kell vizsgálni.

4/2026.(II.17.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést. 2026 március hónaptól a fenntartási költség (közös költség) mértéke 168,- forint négyzetméterenként, felújítási alap 100,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m², nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m², nem vizórás fenntartási költség (közös költség) 75,- forint négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a hiteles vizórával rendelkezők részére. Az épület szövetkezet központi költségvetésnek hozzájárulása 2025.03.01-

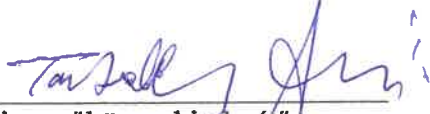
től 101.553 Ft/hó. A 2025. évben megkötött Fundamenta megtakarítás a megtakarítási számla biztosítja a fedezetét.



levezető elnök
Csenger Tamás



jegyzőkönyvvezető
Csenger Máté



jegyzőkönyv hitelesítő
Tartally András



jegyzőkönyv hitelesítő
Németh Imre