

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda  
**Időpont:** 2026. március 12-én 17:30 órakor  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(0/26 tulajdonos).

### A részközgyűlés határozatképtelen

**Készült:** 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda  
**Időpont:** 2026. március 12-én 17:45 órakor.  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(6/26 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 6/26 tulajdonos).

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

*A jelenlévő tulajdoni hányad 6/26 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes*

*1/2025.(III.12.) számú határozat: a 2026. március 12-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Hajszik Gábor és Dr. Kupcsulik András tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.*

#### **2. Napirendi pontok elfogadása:**

*A jelenlévő tulajdoni hányad 6/26 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes*

*2/2026.(III.12.) számú határozat: A közgyűlés 6 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat*

#### **1. Stabilizáció és transzparencia (2024–2025):**

Az elmúlt időszak legfontosabb feladata a múltbéli hiányos nyilvántartások és átláthatatlan költségvetési struktúrák teljes körű rendezése volt. Ez a „nagytakarítás” teremtette meg az alapját a későbbi bizalomnak és a precíz gazdálkodásnak.

#### **2. Hatékony gazdálkodás és épületspecifikus fókusz:**

Új költségvetési rendszert vezettünk be, amely az átláthatóságra és a tulajdonosi igényekre épül. Immár minden épület egyedi igényeit és műszaki sajátosságait külön kezeljük. Ennek eredményeként a 2025-ös év már a sikeres, számszerűsíthető gazdálkodás éve volt.

**4. Szakmai integritás:** Vezetési elvünk a fenntarthatóság és a szakmai kontroll, nem a népszerűség hajhászása. A problémák szőnyeg alá söprése helyett transzparens és következetes munkával irányítunk. Meggyőződésünk, hogy ez a határozott szakmai út szolgálja a tulajdonosi közösség valódi, hosszú távú érdekét.

### **3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.**

A 2025-ös évben a társasház gazdálkodását a tervezettnél magasabb közüzemi és karbantartási költségek jellemezték.

#### 1. Pénzeszközök alakulása

A társasház összesített pénzkészlete (bankszámlák és pénztár) a következőképpen változott:

- Nyitó egyenleg (2025.01.01.): 4.273.446 Ft
- Záró egyenleg (2025.12.31.): 3.593.763 Ft
- Fundamenta megtakarítások összesen: 2.786.006 Ft

#### 2. Bevételek és Kiadások (Tényadatok)

- Összes bevétel: 4.664.373 Ft
  - Ebből közös költség: 4.595.404 Ft
  - Biztosítói térítés: 68.818 Ft
- Összes kiadás: 5.344.056 Ft
  - A ház 2025-ben -679.683 Ft mérleggel zárt (a kiadások meghaladták a bevételeket).

#### 3. Jelentősebb költségtételek 2025-ben

- Karbantartás és felújítás: 1.551.433 Ft (a tervezett háromszorosa)
  - Ebből tetőjavítás: 419.837 Ft
  - Víz-, gáz-, fűtés szerelés: 215.000 Ft
- Közüzemi díjak: 1.300.361 Ft
- Ügyvédi díj: 304.800 Ft

*3/2026.(III.12.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés 6 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. A közgyűlési anyaggal kiküldött táblázat szerinti vízdíjelőírást kiterheli a tulajdonosok számára 2026 április hónapban.*

### **4. 2026. évi költségvetés. A fenntartási költség mértékének meghatározása, határozathozatal.**

A 2026-os évre a közös képviselet a bevételek és kiadások egyensúlyban tartását tűzte ki célul, figyelembe véve a növekvő költségeket.

#### 1. Tervezett Bevételek és Kiadások

- Tervezett összes bevétel: 5.544.202 Ft
- Tervezett összes kiadás: 5.544.202 Ft

## 2. Előírt díjak változása (2026)

A pénzügyi stabilitás érdekében a közös költség mértéke év közben emelkedik:

- Közös költség (2026.03.31-ig): 170 Ft/m<sup>2</sup>
- Közös költség (2026.04.01-től): 220 Ft/m<sup>2</sup>
- Felújítási alap: 72 Ft/m<sup>2</sup>
- Nem vízórás albetétek pótdíja (áprilistól): 69,93 Ft/m<sup>2</sup>
- Technikai vízdíj: 300 Ft/albetét

## 3. Főbb tervezett kiadások 2026-ban

- Karbantartás, felújítás: 961.934 Ft
- Szemétszállítás: 471.000 Ft
- Takarítás: 512.000 Ft
- Biztosítás: 242.000 Ft

*4/2026.(III.12.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 1 szavazat nem, és 0. szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést a fenntartási költség mértéke 170,- forint, 2026. március 31-ig, 2026. április 1-től 220 Ft/ négyzetméterenként, felújítási alap 72,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m<sup>2</sup>, nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m<sup>2</sup>, nem vízórás közös költség 48,- forint, 2026. március 31-ig, 2026. április 1-től 69,93 Ft/ négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a hiteles vízórával rendelkezők részére.*




levezető elnök  
Csenger Tamás



jegyzőkönyvvezető  
Csenger Máté



jegyzőkönyv hitelesítő  
Hajszik Gábor



jegyzőkönyv hitelesítő  
Dr. Kupcsulik András