

Váralja Viziváros Lakószövetkezet  
VVLSZ, Varsányi Irén u. 14-16. sz. épülete  
Hrsz: 13734

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 1027 Budapest, Varsányi I. u. 14-16. közösségi terem  
**Időpont:** 2026. február 24-én 16:30 órakor  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(0/25 tulajdonos).

### A részközgyűlés határozatképtelen

**Készült:** 1027 Budapest, Varsányi I. u. 14-16. közösségi terem.  
**Időpont:** 2026. február 24-én 16:45 órakor  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(10/25 tulajdonos).

Az épület tulajdonosai szeretnék, hogy megkapják papír alapon is a közgyűlési anyagot.

### A megismételt részközgyűlés határozatképes

Az üzemeltető köszönti a megjelenteket, megnyitja a részközgyűlést és megállapítja, hogy a részközgyűlés határozatképes, a jelen levők tulajdoni aránya 10/25 tulajdonos).

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

*A jelenlévő tulajdoni hányad 10/25 tulajdonos, a részközgyűlés határozatképes*

*1/2026.(II.24.) számú határozat: a 2026. február 24.-i részközgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Dákai Júlia és Wéber Mariann tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.*

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

*A jelenlévő tulajdoni hányad 10/25 tulajdonos, a részközgyűlés határozatképes*

Juhász Judit tulajdonos javaslata, hogy a házirendből hiányolja a felújítással kapcsolatos szabályzást, és szeretné ennek felvételét.

*2/2026.(II.24.) számú határozat: A részközgyűlés 10 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat*

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

A 2025-ös év során az épület stabil gazdálkodást folytatott, a bevételek meghaladták a tervezett mértéket, ami fedezetet nyújtott a nem várt műszaki kiadásokra is.

Pénzügyi helyzet (Nyitó és záró egyenlegek)

- Nyitó egyenleg (2025.01.01.): 6.169.212 Ft
- Záró egyenleg (2025.12.31.): 6.203.952 Ft
- A megtakarítási számlán 4.288.233 Ft, míg az üzemeltetési számlán 1.915.719 Ft állt rendelkezésre az év végén.

#### Bevételek alakulása

A bevételek összesen 7.695.635 Ft-ot tettek ki, ami magasabb a tervezett 7.381.902 Ft-nál.

- fenntartási költség: A befolyt összeg 7.652.255 Ft volt.
- Egyéb: Minimális banki kamat (879 Ft) és közüzemi díj visszautalás (42.501 Ft) is növelte a büdzsét.
- A felújítási alapba a tényadatok szerint közvetlen befizetés nem történt a 11110-es soron az év során.

#### Kiadások és jelentős tételek

A kiadások összesen 7.440.363 Ft-ot tettek ki.

A legjelentősebb tételek:

- Üzemeltetés: A személyszállítás (313.872 Ft) és a takarítás (1.249.668 Ft) a terveknek megfelelően alakult.
- Váratlan műszaki feladatok: Az év során jelentős, nem tervezett költség volt az épület veszélytelenítése (1.776.502 Ft) és az kaputelefon felújítás (393.700 Ft).
- Lift: A karbantartás, javítás és ügyeleti díj összesen több mint 880.000 Ft-ot emésztett fel.

Bandúr László javasolja, hogy az veszélymentesített erkélyek felújítását a felújítási számláról fedezze a ház. 2024-es csőtörés biztosító kártérítését felülvizsgálni. Bandúr László megbízásának bruttó-nettó elszámolásának tisztázása.

Tulajdonosok kérték, Börcsök Katalin tulajdonos felszólítását, mivel nem a tényleges számú tulajdonos lakik a lakásban, ezért szeretnék, hogy nyilatkozzon.

*3/2026.(II.24.) számú határozat: A részközgyűlés szavazat 10 igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. Úgy dönt, hogy a közgyűlési anyaggal kiküldött táblázat szerinti vízdíjelőírást jóváírja, amelynek összege összesen: 385.367 Ft a nem vízórás tulajdonosok számára 2026 március hónapban kerül előírásra a csatolt táblázat alapján.*

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

A 2026-os terv a tavalyi bázisadatokon alapul, fenntartva a ház működési stabilitását.

Tervezett bevételek:

A 2026-os évre tervezett összbevétel: 7.390.346 Ft.

- fenntartási költség: 6.085.706 Ft.
- Felújítási díj: 1.304.640 Ft (ismételt betervezése a cél).

Díjtételek 2026-ban:

- fenntartási költség (lakás): 324 Ft/m<sup>2</sup>.
- fenntartási költség (garázs): 194,4 Ft/m<sup>2</sup>.
- Felújítási alap: 80 Ft/m<sup>2</sup>.
- Szövetkezeti hozzájárulás: 72 Ft/m<sup>2</sup> (nem tagoknak 101 Ft/m<sup>2</sup>).

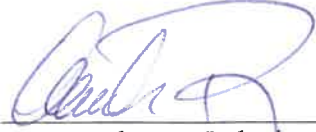
Tervezett kiadások

Az összes tervezett kiadás megegyezik a bevételi oldallal (7.390.346 Ft), így a költségvetés egyensúlyban van.

- Közművek: Növekvő vízdíj-költséggel számol a terv (összesen 445.367 Ft a lakások vízdíjával együtt).
- Karbantartás: 1.172.583 Ft-ot irányoztak elő javítási munkákra, ezen belül kiemelt keret jut víz- és csatornaszerelésre (350.000 Ft).
- Takarítás: 1.290.000 Ft-os keret.
- Egyéb: 250.000 Ft SZJA-kötelezettség és 125.000 Ft bankköltség várható

*Bandúr László/Lászlóné vízdíjának felülvizsgálata. Könyvelő telefonszámának rögzítése, és frissítése a faliújságon.*

4/2026.(II.24.) számú határozat: A részközgyűlés 10 szavazat igen, 0. szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést. 2026 április hónaptól a fenntartási költség (közös költség) mértéke 324,- forint négyzetméterenként, a fenntartási költség (közös költség) mértéke garázsok vonatkozásában 194,4 Ft négyzetméterenként, a felújítási alap 80,- forint négyzetméterenként (változatlanul) szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/nm, nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/nm, nem vizórás fenntartási költség (közös költség) 132,- forint négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a hiteles vizórával rendelkezők részére. Az épület szövetkezet központi költségvetésnek hozzájárulása 2026-ban 100.313 Ft/hó.



levezető elnök  
Csenger Tamás



jegyzőkönyvvezető  
Csenger Máté



Dákai Júlia  
jegyzőkönyv hitelesítő



Wéber Mariann  
jegyzőkönyv hitelesítő