

Váralja Viziváros Lakószövetkezet
VVLSZ Csapláros út 7-15/A (15) épülete
Hrsz: 13734/2

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda

Időpont: 2026. február 09-én 17:00 órakor.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(0/17 tulajdonos).

Megismételt közgyűlés:

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda

Időpont: 2026. február 09-én 17:15 órakor.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(10/17 tulajdonos).

A részközgyűlés határozatképes

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelenlevők tulajdoni aránya (10/17 tulajdonos).

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

A jelenlévő tulajdoni hányad 10/17 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

1/2026.(II.09.) számú határozat: a 2026. február 09-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Szakáts Miklós és Czege Attila tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A jelenlévő tulajdoni hányad 10 /17 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

2/2026.(II.096.) számú határozat: A közgyűlés 10 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat

3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

Szeretném kiemelni, hogy a 2025-ös évben – a tulajdonosi igényekhez igazodva – **újrafontoltuk 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.

1. Beszámoló a 2025. évi gazdálkodásról

A 2025-ös év pénzügyileg sikeres volt, a takarékos szemléletnek köszönhetően a ház tartalékai jelentősen nőttek.

Pénzügyi helyzet (2025. december 31.):

- **Összesített pénzkészlet:** A nyitó 2.865.549 Ft-ról az év végére **3.815.466 Ft-ra** emelkedett a ház vagyona.
- **Megosztás:** * Üzemeltetési számla: 719.524 Ft
 - Megtakarítási számla: 869.496 Ft
 - Fundamenta lakáskassza: 2.226.446 Ft

Bevételek és kiadások:

- A ház bevételei (4.044.260 Ft) fedezték a kiadásokat, sőt, a tervezett 4.169.896 Ft-os kiadási keretből csupán **3.094.343 Ft-ot** kellett ténylegesen felhasználnunk, így jelentős megtakarítást könyvelhettünk el.

Jelentősebb 2025-ös karbantartási és eseti munkák: Az üzemszerű működés mellett több javítást is elvégeztünk:

- **Lift:** A folyamatos karbantartás mellett (169.200 Ft) nagyobb eseti javításra is sor került **212.400 Ft** értékben.
- **Közös terek:** Váratlan kiadásként jelentkezett az üvegezés (**116.700 Ft**) és a kapu/sorompó javítása (**110.000 Ft**).
- **Üzemeltetés:** A kertgondozás (194.500 Ft) és a rendszeres takarítás (384.000 Ft) biztosította az épület tiszta és rendezett környezetét.

3/2026.(II.09.) számú határozat:

A részközgyűlés 10 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja.

Tulajdonos jelezte, hogy graffiti került ismét a ház falára.

4. 2026 évi felújítási javaslat, határozathozatal.

A 2025-ös évben az épület több ajánlatot kapott a bejárati ajtó mázolására, a bejárat előterének tisztasági festésére első emeleti lépcsőfordulóig, illetve a külső kerítés fa deszkázatának felújítására, ami a Csapláros 15/A első és a Csapláros 7/B épületeket megosztva érinti. Valamint terv van arra, hogy a két épület közötti terület öntözőrendszerrel legyen kiépítve. Mellékletünk a festésre, mázolásra 3 db. ajánlatot, illetve egy irányarat az öntözőrendszer telepítésére.

Deri Gilding Kft-től bekérünk egy pontosított ajánlatot.

4/2026.(II.09.) számú határozat:

A részközgyűlés szavazat 10 igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a megvitatott felújítási munkálatokból megszavazza DeriGilding Kft ajánlatát, amelynek értéke 400.050 Ft, a munkálatokat megtakarítási (felújítási) számláról finanszírozza.

5. 2026 évi költségvetés. A közös költség mértékének meghatározása, határozathozatal.

A 2026-os évben a célunk az elért pénzügyi stabilitás megőrzése és a tervezett felújítások előkészítése.

Kiemelt célok és tartalékok:

- **Felújítási keret:** A 2026-os évre egy jelentős, összesen 1.679.108 Ft-os keretet irányoztunk elő karbantartásra és egyéb anyagjellegű szolgáltatásokra, ami lehetővé teszi a halaszthatatlan munkák elvégzését.
- **Mérföldkő:** 2026 augusztusában lejár a Fundamenta lakáskassza megtakarításunk. Ez a felszabaduló forrás (a jelenlegi 2,2 millió Ft feletti egyenleggel) komoly alapot ad majd a ház jövőbeli, nagyobb lélegzetvételi felújítási munkálataihoz.

Észrevétel érkezett a folyosón található bicikli tárolásról, ami a 2. és 1. emeleten van.

5/2026.(II.09.) 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 a közös költség mértéke 207,- forint négyzetméterenként,

felújítási alap 80,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m², nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m², nem vízórás közös költség 20,- forint négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a hiteles vízórával rendelkezők részére



Csenger Tamás
Levezető elnök



Csenger Máté
Jegyzőkönyvvezető



Szakáts Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő



Czege Anikó
jegyzőkönyv hitelesítő