

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. február 09-én 15:00 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(0/17 tulajdonos).

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. február 09-én 15:15 órakor.
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(7/17 tulajdonos).

Tulajdonos jelezte, hogy a bejárati ajtó felsőzárba belülről beletört a kulcs, használható, de csak kívülről.

A részközgyűlés határozatképes

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelenlevők tulajdoni aránya (7/17 tulajdonos).

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

A jelenlévő tulajdoni hányad 7/17 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

1/2026.(II.09.) számú határozat: a 2026. február 09.-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamás, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Máté, Rózsa Gábort jegyzőkönyv-hitelesítőkné és Burits Oktávián tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A jelenlévő tulajdoni hányad 7 / 17 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

2/2026.(II.09.) számú határozat: A közgyűlés 7 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat.

3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

Fontosnak tartom, hogy ne csak a számokról, hanem a gazdálkodásunk minőségi javulásáról is beszámoljak. A 2025-ös év egyik legnagyobb eredménye, hogy **teljesen új alapokra helyeztük és racionalizáltuk a ház költségvetését.** A korábbi, nehezen követhető és apró tételekre szabdalt elszámolási rendszert – amelyben még olyan tizedesjegyekkel terhelt összegek szerepeltek, mint például a 3,3797 Ft-os kártevőirtási vagy a 19,7953 Ft-os biztosítási egységdíj – kiveztük. Ezt a bonyolult struktúrát egy **sokkal átláthatóbb, egyszerűbb és tervezhetőbb rendszerre cseréltük.**

A 2025-ös év során a társasház pénzügyi helyzete stabil maradt, a záró pénzkészlet jelentősen növekedett a nyitó állapothoz képest.

Pénzügyi egyenleg (2025. december 31.)

A ház összesített pénzkészlete a 2025-ös év végén **5.219.562 Ft** volt, ami számottevő növekedés a nyitó 4.352.894 Ft-hoz képest. A megtakarítások az alábbiak szerint oszlottak meg:

- **Üzemeltetési számla:** 1.229.348 Ft

- **Megtakarítási számla:** 1.197.163 Ft
- **Fundamenta lakáskassza:** 2.793.051 Ft

Bevételek és kiadások alakulása

- **Bevételek:** A 2025-ös évben a tervezett 4.149.591 Ft-tal szemben ténylegesen **3.908.934 Ft** bevétel folyt be. Ezen belül a közös költség befizetések (4.149.396 Ft) meghaladták az eredeti várakozásokat.
- **Kiadások:** A tervezett 3.908.934 Ft-os keretből ténylegesen **3.282.923 Ft** került felhasználásra, tehát a gazdálkodás takarékos volt.

Jelentősebb események és karbantartások 2025-ben

A tavalyi évben több váratlan, illetve kötelező feladatot is elvégeztünk:

- **Gázbiztonság:** Rendkívüli tételként jelentkezett a kötelező gázbiztonsági felülvizsgálat és a méretlen szakasz javítása, összesen **332.556 Ft** értékben.
- **Lift:** A lift karbantartása mellett (169.200 Ft) szükség volt eseti javításokra is **190.700 Ft** összegben.
- **Üzemeltetés:** A kertgondozás (236.000 Ft) és a takarítás (364.000 Ft) folyamatos volt a lakók kényelme érdekében.

3/2026.(II.09.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés 7 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. A közgyűlés elfogadta, hogy 942 Ft / négyzetméter vízdíj jóváírás történjen vízőrával nem rendelkező lakások esetében 2026 március hónapban.

Szik Júlia megjegyezte a takarítás nem megfelelő, és a házkörüli rend sem felel meg az elvártaknak. Sörözni látta a házterületén a vállalkozót. Mérjük fel az udvari pad telepítésének lehetőségét.

Perczelné Makai Jolán javasolta, hogy a 223. sort egyéb kiadás címen jelezzük a beszámolóban, hogy ez egy technikai megjegyzés.

4. 2026 évi felújítási javaslat, célbefizetés meghatározása, határozathozatal.

A 2025-ös évben az épület több ajánlatot kapott a bejárati ajtó mázolására, a bejárat előterének liftig tartó tisztasági festésére, illetve a külső kerítés fa deszkázatának felújítására, ami a Csapláros 15/A 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.

4/2026.(II.09.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés szavazat 7 igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a megvitatott felújítási munkálatokból megszavazza 153.660 Ft-os (Külső kerítés fa elemek csiszolása és lazúrozása, leszereléssel együtt.) ajánlatot, a munkálatokat célbefizetéssel finanszírozza.

Tulajdonosok megjegyezték, hogy a bejárati ajtó cseréire szorul, mert nincs vagyónvédelem. Írásbeli szavazáson fognak erről dönteni, 3 beérkező ajánlatból fognak dönteni. 60 napon belül valósuljon meg, és a megtakarítási számláról lesz a felújítás tervezve.

Tulajdonosok jelezték, hogy esőelvezető eres csöpög, szerelésre szorul.

Komplett lépcsőház festésre ajánlatbekerés.

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

A 2026-os évre vonatkozóan a cél a stabil üzemeltetés fenntartása és a szükséges felújítások fedezetének biztosítása.

Előirányzott díjtételek (2026)

- Közös költség: 241 Ft/m²
- Felújítási alap: 60 Ft/m²
- Szövetkezeti hozzájárulás: 72 Ft/m² (nem tagoknak 101 Ft/m²)
- Műszaki vízdíj: 300 Ft/albetét/hó (hiteles órával rendelkezőknek)

2026. évi bevételi és kiadási terv

A 2026-os évre 4.067.916 Ft bevétellel és ugyanennyi kiadással kalkulálunk.

Kiemelt tervezett tételek 2026-ban:

- Karbantartás és felújítás: Jelentősen megemeltük a keretet (1.421.072 Ft), amelyből 941.072 Ft-ot egyéb felújítási munkálatokra szánunk.
- Közművek: A rezsiköltségekre (szemét, áram, víz, csatorna) összesen 370.000 Ft-ot terveztünk be.
- Szolgáltatások: A lift karbantartása, a takarítás és a kertgondozás díjai a piaci árakhoz igazodva lettek betervezve.
- Fontos határidő: A Fundamenta Lakástakarékpénztári megtakarítás 2026 augusztusában jár le, ami további forrást biztosíthat a jövőbeni felújításokhoz.

5/2026. (II.09.) számú határozati javaslat: A részközgyűlés 7 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést a közös költség mértéke 241,- 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.



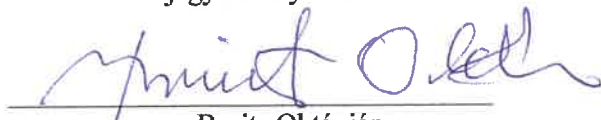
Csenger Tamás
levezető elnök



Csenger Máté
jegyzőkönyvvezető



Rózsa Gábor
jegyzőkönyv hitelesítő



Burits Oktávián
jegyzőkönyv hitelesítő