

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. március 2-án 15:00 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(0/40 tulajdonos).

A részközgyűlés határozatképtelen

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. március 2-án 15:15 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(5/40 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 (5/40 tulajdonos).

Bemutatkozott Strama Lili takarító vállalkozó, és Gurzó György gondnok vállalkozó. Takarító vállalkozótól egy ajánlatot várunk az épületfelmérés után.

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

A jelenlévő tulajdoni hányad 5/40 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

1/2026.(III.2.) számú határozat: a 2026. március 2-i közgyűlés levezető elnöknek Csender Tamást, jegyzőkönyvvezetőjének Csender Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Dr. Angyal Pál és Balásy Péter tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A jelenlévő tulajdoni létszám 5/40 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

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

3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

Az alábbiakban terjesztjük elő a Toldy Ferenc utca 64. szám alatti társasház 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját.

Átláthatóság és stabilitás:

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 vezettünk be, amely hatékonyabbá tette a gazdálkodásunkat.

Ez az új struktúra nem csupán a számok szintjén jelent változást: egy olyan modern, transzparens szemléletet honosítottunk meg, ahol minden egyes befizetett forint útja pontosan nyomon követhető. Megszüntettük a feleslegesen bonyolult rovatszámokat, és a kiadásokat logikai egységekbe rendeztük, így Önök is pontosabb képet kapnak arról, mire fordítjuk a közös forrásokat. Ez a hatékonyságnövelés tette lehetővé, hogy pénzügyi stabilitásunkat a változó gazdasági környezetben is megőrizzük, sőt, tartalékainkat tovább gyarapítsuk.

2025. évi pénzügyi beszámoló

A 2025-ös év a stabil gazdálkodás jegyében telt:

- Pénzkészlet alakulása: A ház likviditása kiváló, a bankszámlák és megtakarítások együttes záró egyenlege 2025 végén 33 619 500 Ft volt, ami jelentős növekedés a nyitó 31 416 986 Ft-hoz képest.
- Bevételek: A tényleges bevételek összesen 14 706 538 Ft-ot tettek ki. Ebből a közös költség befizetések 14 705 267 Ft-ot jelentettek, ami mutatja a tulajdonosi közösség példás fizetési fegyelmét.
- Kiadások: A tervezettnél jóval kedvezőbben alakultak a költségek. A 14,8 millió forintos keretből mindössze 11 291 034 Ft-ot használtunk fel, ami tudatos és takarékos gazdálkodást tükröz.

Részközségi ülésen a tulajdonosok a 212-es sor alatt található felsorolt számokat vitatják. A 212-es sor alábontása legyen megküldve e-mailben a tulajdonosok számára.

3/2026.(III.2.) számú határozat: A részközségi ülés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. A 2025 évben keletkezett vízdíj különbözet 488.576 Ft kiterhelésre kerül 2026 április hónapban a vízőrával nem rendelkező tulajdonosok számára a csatolt táblázat alapján.

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

2026. évi a folyamatosság és értéknövelés

A 2026-os esztendőre vonatkozó célunk egyértelmű: **az elmúlt közel két év alatt megkezdett sikeres munkát és a ház pénzügyi stabilitását tovább erősítjük.**

Nem csupán fenntartani kívánjuk az elért eredményeket, hanem szándékunkban áll tovább folytatni ezt a következetes szakmai munkát a tulajdonosok érdekét képviselve, mind pénzügyi, műszaki és szakmai szinten.

Stratégiánk három pillérre épül:

1. **Pénzügyi stabilitás:** A 2026-os költségvetést (18,03 millió Ft) úgy terveztük meg, hogy a inflációs környezet ellenére is tartsuk a korábban bevezetett fegyelmet. A közös költséget (272 Ft/m²) és a felújítási alapot (100 Ft/m²) úgy határoztuk meg, hogy az biztosítsa a ház folyamatos fejlődését.
2. **Műszaki színvonal emelése:** A felújítási alap célzott felhasználásával (tervezett 4,26 millió Ft-os bevétel) olyan állagmegóvó és értéknövelő beruházásokat készítünk elő, amelyek hosszú távon csökkentik a ház fenntartási költségeit és növelik az ingatlanok piaci értékét.
3. **Szakmai képviselet:** Célunk, hogy a tulajdonosok mentesüljenek az üzemeltetés napi gondjai alól, tudva, hogy a ház ügyeit proaktív, szakértő kezek irányítják, akik a legapróbb részletekre is ügyelnek (legyen szó a kapuautomatika javításától az ereszsatorna tisztításáig).

Összegzés: Az elmúlt két év bizonyította, hogy a transzparens gazdálkodás és a szakmai elkötelezettség kézzelfogható eredményeket hoz. Köszönjük a tulajdonosi közösség támogatását, és ígérjük, hogy 2026-ban is ugyanezzel a lendülettel és precizitással dolgozunk közös otthonunkért.

Részközségi ülésen a tulajdonosok a 212-es sor alatt található felsorolt számokat vitatják. A 212-es sor alábontása legyen megküldve e-mailben a tulajdonosok számára. Részközségi ülésen a tulajdonosok a 40701-es sor alatt található felsorolt számokat vitatják. A 40701-es sor alábontása legyen megküldve e-mailben a tulajdonosok számára.

4/2026.(III.2.) számú határozat: A részközgyűlés szavazat 5 igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést. 2026 évre vonatkozólag a havi fenntartási költség (közös költség) mértéke 272,- Ft, garázsok esetén 272,-Ft, négyzetméterenként, változatlanul, felújítási alap 100,- forint négyzetméterenként változatlanul, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m², nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m², nem vízórás közös költség 2026. április 1-től 235.87- forint négyzetméterenként, technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétként a hiteles vízórával rendelkezők részére. Szövetkezeti hozzájárulás mértéke 2026. év vonatkozásban 275.224 Ft /hónap, változatlanul.

5. Döntés a Budapest 1015, Szabó Ilonka u. 63C. IV. emelet 9. szám alatti lakás feletti födémáttörés bővítéséhez és az ehhez szükséges tartószerkezeti átalakításokhoz való tulajdonosi hozzájárulás megadásáról, határozathozatal

A tulajdonos (Balásy Péter) a lakás feletti, 17 cm vastag monolit vasbeton födémén meglévő áttörést szeretné bővíteni. Mivel a födém jelenleg a tetőszerkezet szarufáit is alátámasztja, a szakvélemény szerint a bővítés csak egy speciális acél kiváltószerkezet (HEA160 gerendák és egy acéloszlop) beépítésével valósítható meg biztonságosan. A statikai számítások alapján az átalakítás után a szerkezet megfelelő lesz, a többletterhelés 10%-on belül marad, így a ház többi részének megerősítése nem szükséges.

5/2026.(III.2.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, és elfogadja a Nógrádi Máté (MMK: 12-00457) statikus tervező által készített szakvéleményt. A Szövetkezet hozzájárul a IV/9. alatti lakás födémének részleges bontásához és az acél kiváltószerkezet beépítéséhez az alábbi feltételekkel: 1. A kivitelezés során kötelező a szakvéleményben előírt vibrációmentes, gyémánttechnológiás vágás és az ideiglenes aládúcolás alkalmazása. 2. A munkálatok teljes költsége, a műszaki vezetés, valamint az épület közös szerkezeteiben esetlegesen okozott károk megtérítése a kérelmező lakáshasználót terheli. 3. Az acélszerkezetek előírt tűzvédelmi bevonatának vagy burkolatának elkészítése a lakáshasználó kötelessége. 4. A lakáshasználó köteles a munkálatok megkezdése előtt a szövetkezet igazgatóságának bemutatni a kivitelező nyilatkozatát a technológia betartásáról. 6 évig az építető tulajdonos vállalja az átalakítással kapcsolatos garanciális hibák kijavítását.

6. Döntés a Szabó Ilonka utca 63/A,B,C. szám alatti épület villamos hálózatának élet- és tűzveszélyt elhárító, kötelező felújításáról a 2025. 11. 07-i felülvizsgálati jelentés alapján.

A tavalyi év folyamán megbíztuk Hosszu Attila villamos biztonsági felülvizsgálót, hogy készítsen egy jelentést. Ebben a ház elektromos hálózatát NEM MEGFELELŐNEK minősítette. A közvetlen áramütés- és tűzveszély elhárítása érdekében a lakásszövetkezet épülete az alábbiakról dönt.

5/2026.(III.2.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás úgy dönt, hogy a közvetlen áramütés- és tűzveszély elhárítása érdekében elrendeli a társasházi főelosztó és a mért/méretlen fővezeték hálózat teljes cseréjét. Felhatalmazza a Vemtek Kft-t, mint ügyvezetőt a VVLSZ Szabó Ilonka 63/A,B,C épülettel kapcsolatban, hogy haladéktalanul rendelje meg a felújításhoz szükséges villamosmérnöki terveket. A tervek alapján beérkezett kivitelezői árajánlatokról a következő (rendkívüli) részközgyűlésen/küldöttgyűlésen dönt a tagság. A felújítás részeként kötelezően kiépítendő a hatályos szabályoknak megfelelő tűzeseti főkapcsoló és a 10 ohm alatti értékű földelést is alakíttassa ki.

7. Tisztújítás, dr. Angyal Pál és dr. Csaba Lászlóné küldöttek lemondása miatt, határozathozatal.

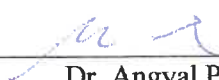
7/2026.(III.2.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy elfogadja a küldött lemondását és helyette a részközgyűlésen Balásy Péter tulajdonost választja meg az épület küldöttének.



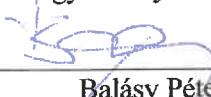
Csenger Tamás
levezető elnök



Csenger Máté
Jegyzőkönyvvezető



Dr. Angyal Pál
jegyzőkönyv hitelesítő



Balásy Péter
jegyzőkönyv hitelesítő