

Közös képviselő:

**Vemtek Kft.**

cím: 1132 Budapest, Visegrádi utca 9.  
 telefon: +36-1-786-4486, +36-30-910-8508  
 fax: 06-1786-4948  
 e-mail: varalja@greenhousetarsashaz.hu

Lakásszövetkezet:

**VVL Lovas út 35.-36.**  
 H-1012 Budapest, Lovas út 35.-36.

## Tisztelt Tulajdonos!

Ezúton meghívom a(z) **VVL Lovas út 35.-36. Lakásszövetkezet** (cím: H-1012 Budapest, Lovas út 35.-36.)

## RÉSZKÖZGYŰLÉSÉRE

A közgyűlés helye: VVLSZ központi iroda 1012 Logod u.19.

A közgyűlés ideje: 2026. március 12. 17:30

### Napirendi pontok:

**1. Határozatképesség megállapítása, levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása, határozathozatal.**

1/2026.(III. 12.) számú határozati javaslat: A részközyűlés .....szavazat igen, ..... szavazat nem, és ..... szavazat tartózkodás mellett az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnöknek: .....

Jegyzőkönyvvezetőnek: .....

Jegyzőkönyv hitelesítőknél: .....

**2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.**

2/2026.(III. 12.) számú határozati javaslat: A részközyűlés ..... szavazat igen, ..... szavazat nem, és ..... szavazat tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat.

**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 ..... szavazat igen, ..... szavazat nem, és ..... szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja.

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

A 2026-os évre a közös képviselő 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 ..... szavazat igen, ..... szavazat nem, és ..... szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy elfogadja a 2025. 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.

Felhívom a T. Tulajdonosok figyelmét, hogy a Lakásszövetkezeti Törvényben foglaltak szerint a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzhető, ha az alapszabály ettől eltérően nem rendelkezik. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes

**A megismételt közgyűlés időpontja és helye: 2026. március 12. 17:45, VVLSZ központi iroda 1012 Logod u.19.**

Kérem a megjelenni nem tudó Tulajdonosokat, hogy a jelen meghívóhoz mellékelt meghatalmazást kettő tanú jelenlétében aláírtnak és a képviselő részére eljuttatni szíveskedjenek!



Kelt: Budapest, 2026. február 25.

P.H.

Vémann Szabolcs

## MEGHATALMAZÁS

**Alulírott** *Tulajdonos*

**Cím:** \_\_\_\_\_ **Szem.ig.sz.:** \_\_\_\_\_

**A.n.:** \_\_\_\_\_ **Szül. hely és idő:** \_\_\_\_\_

meghatalmazom \_\_\_\_\_

**Lakcím:** \_\_\_\_\_ **Szem.ig.sz.:** \_\_\_\_\_

**A.n.:** \_\_\_\_\_ **Szül. hely és idő:** \_\_\_\_\_

hogy a Lakásszövetkezeti közgyűlésen tulajdonosi jogosítványaim gyakorlásában teljeskörűen képviseljen.

**Jelen meghatalmazás érvényessége:**

- VVLSZ központi iroda 1012 Logod u.19., 2026. március 12. 17:30 (közgyűlés)

- VVLSZ központi iroda 1012 Logod u.19., 2026. március 12. 17:45 (megismételt közgyűlés)

....., 20.....

\_\_\_\_\_  
Meghatalmazó

\_\_\_\_\_  
Meghatalmazott

**Előttünk, mint tanúk előtt:**

1. **Név:** \_\_\_\_\_ **Aláírás:** \_\_\_\_\_

**Cím:** \_\_\_\_\_

**Szem.ig.sz.:** \_\_\_\_\_

2. **Név:** \_\_\_\_\_ **Aláírás:** \_\_\_\_\_

**Cím:** \_\_\_\_\_

**Szem.ig.sz.:** \_\_\_\_\_

Szövetkezeti hozzájárulás havonta 94.132,- Ft

Fenntartási költség (közös költség) mértéke 170,- forint, 2026. március 31-ig, **2026. áprilistól: 220 Ft/nm**

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. áprilistól: 69,93 Ft/nm.**

Technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a iteles vízórával rendelkezők részére

rovatszám	rovatnév	2025. nyitó	2025. záró
<b>01 + 02</b>	<b>BANKSZÁMLÁK + PÉNZTÁR</b>	<b>4.273.446 Ft</b>	<b>3.593.763 Ft</b>
<b>01</b>	<b>BANKSZÁMLÁK</b>	<b>4.273.446 Ft</b>	<b>3.593.763 Ft</b>
011	88000019-86651585-00000000 (Fundamenta megtakarítás)	449.648 Ft	1.052.432 Ft
012	11600006-00000000-26976909 (Megtakarítási számla)	894.783 Ft	451.938 Ft
013	11600006-00000000-26976875 (Üzemeltetési számla)	1.468.225 Ft	355.819 Ft
014	88000019-84773548-00000000 (Fundamenta megtakarítás)	1.460.790 Ft	1.733.574 Ft
<b>02</b>	<b>PÉNZTÁR</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>
021	pénztár	0 Ft	0 Ft

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
<b>1</b>	<b>BEVÉTELEK</b>	<b>4.437.871 Ft</b>	<b>4.664.373 Ft</b>	<b>5.544.202 Ft</b>
<b>111</b>	<b>Nem adóköteles bevétel</b>	<b>4.413.871 Ft</b>	<b>4.664.373 Ft</b>	<b>5.544.202 Ft</b>
11101	Közös költség	3.549.871 Ft	4.595.404 Ft	4.244.574 Ft
11103	Víz fogyasztási díj	0 Ft	0 Ft	218.764 Ft
11104	Káreseménnyel kapcsolatos biztosítói térítés	0 Ft	68.818 Ft	0 Ft
11106	Banki kamat	0 Ft	151 Ft	0 Ft
11110	Felújítási díj	864.000 Ft	0 Ft	1.080.864 Ft
<b>112</b>	<b>Adóköteles bevétel</b>	<b>24.000 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>
11202	Bérbeadás bevétele	24.000 Ft	0 Ft	0 Ft
<b>2</b>	<b>KIADÁSOK</b>	<b>4.437.871 Ft</b>	<b>5.344.056 Ft</b>	<b>5.544.202 Ft</b>
<b>21</b>	<b>KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>4.437.871 Ft</b>	<b>5.344.056 Ft</b>	<b>5.329.086 Ft</b>
211	Anyagköltség	0 Ft	97.922 Ft	100.000 Ft
21105	Egyéb anyagköltség	0 Ft	97.922 Ft	100.000 Ft
212	Közüzemi díjak, szolgáltatások	2.254.561 Ft	3.872.106 Ft	2.896.934 Ft
2121	Közüzemi díjak	1.129.500 Ft	1.300.361 Ft	1.311.000 Ft
212101	Szennyvízdíj	400.000 Ft	518.944 Ft	520.000 Ft
21210101	Csatornadíj	400.000 Ft	518.944 Ft	520.000 Ft
212102	Vízdíj	220.000 Ft	279.754 Ft	300.000 Ft
21210201	Vízdíj	220.000 Ft	279.754 Ft	300.000 Ft
212103	Szemétszállítás díja	471.000 Ft	470.804 Ft	471.000 Ft
21210301	Szemétszállítás díja	471.000 Ft	470.804 Ft	471.000 Ft
212104	Villamosenergia (áram) díja	30.000 Ft	15.223 Ft	20.000 Ft
21210401	Villamosenergia (áram) díja	30.000 Ft	15.223 Ft	20.000 Ft
212106	Gázdíj	8.500 Ft	15.636 Ft	0 Ft
21210601	Gázdíj	8.500 Ft	15.636 Ft	0 Ft
2122	Szolgáltatások	617.000 Ft	1.020.312 Ft	624.000 Ft
212203	Posta, levélfeladás	0 Ft	16.062 Ft	0 Ft
212207	Ügyvédi díj	0 Ft	304.800 Ft	0 Ft

rovatszám	rovatnév	2025. terv	2025. tény	2026. terv
212210	Takarítás	512.000 Ft	569.600 Ft	512.000 Ft
21221001	Takarítás	512.000 Ft	569.600 Ft	512.000 Ft
212221	Ügyviteli költségek	0 Ft	33.200 Ft	0 Ft
212222	Duguláselhárítás	90.000 Ft	87.290 Ft	100.000 Ft
212235	Tűzoltó készülék ellenőrzés	15.000 Ft	9.360 Ft	12.000 Ft
2123	Karbantartási, hibaelhárítási, felújítási költségek	508.061 Ft	1.551.433 Ft	961.934 Ft
212301	Villanyszerelés	60.000 Ft	0 Ft	60.000 Ft
212306	Tetőjavítás, tetőfedő, bádogos munkák	0 Ft	419.837 Ft	0 Ft
212308	Kertész, kertgondozás	300.000 Ft	464.150 Ft	400.000 Ft
21230801	Kertész, kertgondozás	300.000 Ft	464.150 Ft	400.000 Ft
212309	Víz-, gáz-, csatorna-, fűtés szerelés	50.000 Ft	215.000 Ft	0 Ft
21230901	Víz-, gáz-, csatorna-, fűtés szerelés	50.000 Ft	215.000 Ft	0 Ft
212310	Egyéb karbantartások, felújítások	48.061 Ft	452.446 Ft	501.934 Ft
212324	Ereszcsatorna, csapadékvíz elvezető javítás, tisztítás	50.000 Ft	0 Ft	0 Ft
213	Egyéb kiadások	2.182.310 Ft	1.373.548 Ft	2.332.152 Ft
21303	Biztosítás	225.000 Ft	272.085 Ft	242.000 Ft
21304	Bankköltség	80.000 Ft	88.153 Ft	96.568 Ft
2130401	Bankköltség	75.000 Ft	88.153 Ft	95.000 Ft
2130403	Lakástakarék pénztár bankköltsége	5.000 Ft	0 Ft	1.568 Ft
21305	Különféle egyéb szolgáltatások	1.013.310 Ft	1.013.310 Ft	1.129.584 Ft
21309	LTP megtakarítás	864.000 Ft	0 Ft	864.000 Ft
217	Egyéb ráfordítások	1.000 Ft	480 Ft	0 Ft
2173	Helyi önkormányzati adók	1.000 Ft	480 Ft	0 Ft
217302	Iparűzési adó	1.000 Ft	480 Ft	0 Ft
<b>22</b>	<b>Ráfordításként nem érvényesíthető kiadás</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>215.116 Ft</b>
223	Egyéb kiadás	0 Ft	0 Ft	215.116 Ft

Összesen (valamennyi alábbi listában szereplő albetét), 2025. január - 2025. december:

Albetétek egyenlege összesen:	-3.452 Ft (hátralék)
Tartozások:	-191.678 Ft
Túlfizetések:	188.226 Ft

Albetétek egyenlegei, 2025. január - 2025. december:

	nyitó	előírás	befizetés	záró
Külön + közös tulajdon összesen:	-143.666 Ft	-4.455.190 Ft	4.595.404 Ft	-3.452 Ft

albetét	Külön tulajdon költségviselő	Egyenlegek			
		nyitó	előírás	befizetés	záró
[9020500002] Lovas út 35-36. / földszint / 1. (lakás)	Gyuranecz Mária	2.570 Ft	-219.397 Ft	228.683 Ft	11.856 Ft
[9020500003] Lovas út 35-36. / földszint / 2. (lakás)	Faragó Gabriella	0 Ft	-269.854 Ft	269.854 Ft	0 Ft
[9020500004] Lovas út 35-36. / földszint / 3. (lakás)	Mesterházy Miklós	38.085 Ft	-253.294 Ft	238.440 Ft	23.231 Ft
[9020500005] Lovas út 35-36. / földszint / 4. (lakás)	Búza Gergely, Búza Benedek	-328.117 Ft	-269.854 Ft	631.764 Ft	33.793 Ft
[9020500006] Lovas út 35-36. / 1. emelet / 5. (lakás)	Meggyesi Istvánné	5.034 Ft	-253.294 Ft	248.260 Ft	0 Ft
[9020500007] Lovas út 35-36. / 1. emelet / 6. (lakás)	Dr. Mód György László	-16.753 Ft	-264.303 Ft	283.296 Ft	2.240 Ft
[9020500008] Lovas út 35-36. / 1. emelet / 7. (lakás)	Párkányi Judit	24.669 Ft	-276.435 Ft	252.586 Ft	820 Ft
[9020500009] Lovas út 35-36. / 1. emelet / 8. (lakás)	Ifj. Recska Sándor	17.623 Ft	-253.294 Ft	189.591 Ft	-46.080 Ft
[9020500010] Lovas út 35-36. / 1. emelet / 9. (lakás)	Grabarics Józsefné, Grabarics Gergely (kiskorú)	56.766 Ft	-186.780 Ft	197.000 Ft	66.986 Ft
[9020500011] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 10. (lakás)	Ungár István, Ungár Katalin	-34.041 Ft	-296.854 Ft	330.895 Ft	0 Ft
[9020500012] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 11. (lakás)	Kéri Andrea	1.138 Ft	-259.875 Ft	259.314 Ft	577 Ft
[9020500013] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 12. (lakás)	Takács Sándor	22.522 Ft	-268.032 Ft	246.315 Ft	805 Ft
[9020500014] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 13. (lakás)	Szép László Tamás, Szép László Tamásné	0 Ft	-276.435 Ft	276.435 Ft	0 Ft
[9020500015] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 14. (lakás)	Kupcsulikné Dr. Antusek Alíz, Kupcsulik András	-22.466 Ft	-276.435 Ft	298.998 Ft	97 Ft
[9020500016] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 15. (lakás)	Nagy Lajos	62.114 Ft	-253.294 Ft	200.000 Ft	8.820 Ft
[9020500017] Lovas út 35-36. / 2. emelet / 16. (lakás)	Molnár Gizella	68.230 Ft	-171.108 Ft	0 Ft	-102.878 Ft
[9020500018] Lovas út 35-36. / G1. (garázs)	Búza Gergely, Búza Benedek	-28.236 Ft	-40.632 Ft	98.236 Ft	29.368 Ft
[9020500019] Lovas út 35-36. / G2. (garázs)	Takács Sándor	-1.179 Ft	-40.632 Ft	41.811 Ft	0 Ft
[9020500020] Lovas út 35-36. / G3. (garázs)	Szép László Tamás, Szép László Tamásné	-2.785 Ft	-40.632 Ft	15.929 Ft	-27.488 Ft
[9020500021] Lovas út 35-36. / G4. (garázs)	Nagy Lajos	0 Ft	-40.632 Ft	50.000 Ft	9.368 Ft
[9020500022] Lovas út 35-36. / G5. (garázs)	Faragó Gabriella	9.264 Ft	-40.632 Ft	31.368 Ft	0 Ft
[9020500023] Lovas út 35-36. / G6. (garázs)	Kéri Andrea	-18.923 Ft	-40.632 Ft	59.820 Ft	265 Ft
[9020500024] Lovas út 35-36. / G7. (garázs)	Meggyesi Istvánné	-7.870 Ft	-40.632 Ft	48.502 Ft	0 Ft
[9020500025] Lovas út 35-36. / G8. (garázs)	Gyuranecz Mária	-2.580 Ft	-40.632 Ft	43.212 Ft	0 Ft
[9020500026] Lovas út 35-36. / G9. (garázs)	Ifj. Recska Sándor	11.308 Ft	-40.632 Ft	14.092 Ft	-15.232 Ft
[9020500027] Lovas út 35-36. / G10. (garázs)	Györfői Dezsőné	-39 Ft	-40.964 Ft	41.003 Ft	0 Ft
Külön tulajdon összesen:		-143.666 Ft	-4.455.190 Ft	4.595.404 Ft	-3.452 Ft



### Lovas u. 35-36. 2025. évi vízdíj elszámolás

Név	Albetét típusa	Szint	Ibetét azonosító)betét területe (m Albetétben lakók száma zórával felszerelés alapján besze				Tényleges fogyasztás	Különbözet előírás	
							571 968 Ft	798 698 Ft	218 794 Ft
Gyuranecz Mária	lakás	földszint	1	68	1	nincs	14 016 Ft	17 888 Ft	4 900 Ft
Faragó Gabriella	lakás	földszint	2	72	2	nincs	49 152 Ft	67 891 Ft	18 598 Ft
Mesterházy Miklós	lakás	földszint	3	72	1	nincs	38 400 Ft	54 580 Ft	14 952 Ft
Búza Gergely	lakás	földszint	4	72	2	nincs	49 152 Ft	67 891 Ft	18 598 Ft
Meggyesi Istvánné	lakás	1. emelet	5	72	1	nincs	38 400 Ft	54 580 Ft	14 952 Ft
Dr. Mód György László	lakás	1. emelet	6	74	1	nincs	39 168 Ft	55 726 Ft	15 266 Ft
Hajszik Gábor	lakás	1. emelet	7	74	2	nincs	49 920 Ft	69 038 Ft	18 912 Ft
Ifj. Recska Sándor	lakás	1. emelet	8	72	1	nincs	38 400 Ft	54 580 Ft	14 952 Ft
Ungár István	lakás	2. emelet	10	72	2	nincs	49 152 Ft	67 891 Ft	18 598 Ft
Kéri Andrea	lakás	2. emelet	11	74	1	nincs	39 168 Ft	55 726 Ft	15 266 Ft
Szép László Tamás	lakás	2. emelet	13	74	2	nincs	49 920 Ft	69 038 Ft	18 912 Ft
Kupcsulíkné Dr. Antusek Aliz	lakás	2. emelet	14	74	2	nincs	49 920 Ft	69 038 Ft	18 912 Ft
Nagy Lajos	lakás	2. emelet	15	72	1	nincs	38 400 Ft	54 580 Ft	14 952 Ft
Molnár Gizella	lakás	2. emelet	16	47	1	nincs	28 800 Ft	40 251 Ft	11 026 Ft
				<b>989</b>	<b>20</b>		<b>571 968 Ft</b>	<b>798 698 Ft</b>	<b>218 794 Ft</b>

2025.01-04. hóig	2 688 Ft	Ft/fő/hó
2025.05-12. hóig	48Ft	Ft/m2/hó
2025.01-04. hóig	167Ft	
2025.05-12. hóig	300Ft	technikai vízdíj

01,12. hó számla ellenőrizve a vízórák miatt!

<b>Egyszeri előírás/m2:</b>	<b>232,24Ft</b>	<b>plusz egyedibe előírni a fsz.1.</b>
<b>2026-ra javasolt díj:</b>	<b>69,93Ft</b>	

technikai vízdíj 04.hóigai vízdíj 05-12.hóig 300.-

Gyuranecz Mária	lakás	földszint	1	68	1	1 800 Ft
Grabarics Józsefné	lakás	1. emelet	9	48	3	3 068 Ft
Takács Sándor	lakás	2. emelet	12	74	4	3 068 Ft
						<b>7 936 Ft</b>