

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda  
**Időpont:** 2026. április 15-én 16:00 órakor  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(19/37 tulajdonos).

### A részközgyűlés határozatképtelen

**Készült:** 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda  
**Időpont:** 2026. április 15-én 16:15 órakor.  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(19/37 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 (19/37 tulajdonos).

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

*A jelenlévő tulajdoni hányad 20/37 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes*

*1/2026.(04.15.) számú határozat: a 2026. április 15.-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknél Kéri László és Kakucska Péter tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.*

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

*A jelenlévő tulajdoni létszám 20/37 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes*

*2/2026.(04.15.) számú határozat: A közgyűlés 20 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat*

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

Németh Antal a tetőkárának megállapítása miatt egy közgyűlést szükséges tartani, ehhez szükségesek a kárral kapcsolatos dokumentációk.

*3/2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés 20 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja.*

#### **4. 2025-ös év vízdíj elszámolásának megvitatása, határozathozatal**

*4/2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés ..... szavazat igen, ..... szavazat nem, és ..... szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja az elszámolást és a táblázatban kimutatott 35.920 Ft különbözetet 2026. május hónapban jóváírja a tulajdonosok folyószámláján.*

*Korrigálás szükséges, ezért nem szavaztak erről a tulajdonosok.*

#### **5. Közös költség a korábbi részközgyűlésen megszavazottak szerinti elszámolása, alapterület-számítása**

Molnárné Takács Éva számára papír alapon kell megküldeni az elszámolást.

Előzmények: 2013. május 6-án megtartott gyűlés egyik legfontosabb döntése a közös költség alapjául szolgáló területszámítás módosítása volt. Hasznos alapterület: Kuttor János kezdeményezésére bevezették a "hasznos alapterület" fogalmát. Ez annyit jelent erkélyek területe 0%-kal (nem számít bele), a loggiák területe 50%-kal, a tetőtéri lakásoknál pedig csak az 1,90 m feletti belmagasság számít bele a díjfizetésbe. A fűtési költségnél továbbra is a léghőméter (térfogat) veszik alapul, beleértve az 1,90 m alatti fűtött tereket is.

Tények: A Váralja Víziváros Lakásszövetkezet elszámolási rendjét az Alapszabály, a Szervezeti és Működési Szabályzat (SzMSz), valamint a részközgyűlési határozatok együttesen határozzák meg. Az elszámolás alapelve a **tényleges költségek** pontos, épületenkénti felosztása. A Logodi u. 23 számú épületben az úgynevezett „alapterület-számítási reform” több ponton is komoly jogbiztonsági és érvényességi kérdéseket vet fel.

Bár a lakásszövetkezet önkormányzati egysége törekedett az igazságosabb költségmegosztásra, a magyar jogrendszerben az ingatlan-nyilvántartás (köznyelven Földhivatal) adatai élveznek elsőbbséget.

Az alábbi elszámolási szabályok vonatkoznak a szövetkezetre:

### **1. Az elszámolás szintjei és egységei**

**Tényleges költség alapú elszámolás:** A tulajdonosokra a költségeket az igazolt teljesítések és a ténylegesen beérkező fűtésszámlák alapján kell felosztani.

### **5. Fenntartási költség (közös költség) a korábbi részközgyűlésen megszavazottak szerinti elszámolása, alapterület-számítási reform, határozathozattal**

*5. 2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés 20 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja megállapítja, hogy a lakóházban a fenntartási költség (közös költség) felosztása a 2013. május 6-i határozat alapján számított „hasznos alapterületen” (erkély 0%, loggia 50%, belmagasság-korrektúra) alapul. A részközgyűlés rögzíti, hogy a szövetkezet 2024-es Alapszabályának 9.3. pontja értelmében a fizetési kötelezettségeket a lakások **valóságos ingatlan-nyilvántartási területe** alapján kell felosztani. Azt kéri a tulajdonosok, hogy a Logodi 23. közös költség felosztása a részközgyűlés határozata alapján szerepeljen, kéri a szövetkezetet, hogy az alapszabály módosításban legyen benne.*

### **6. A fűtési költséggel kapcsolatos jogbiztonság megteremtésére, határozathozattal**

*6. 2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés ..... szavazat igen, ..... szavazat nem, és ..... szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy kéri az Igazgatóságot/Ügyvezető elnököt, hogy 2026-os fűtésszezon vége után végeztessen el az alábbiakat. Készítsen kimutatást a jelenleg használt „hasznos alapterületek” és a Földhivatalnál bejegyzett hiteles adatok közötti eltérésekről. Amennyiben a bejegyzett adatok műszakilag pontatlanok, kezdeményezze a tényleges adatok felméréstét és az ingatlan-nyilvántartási adatok helyesbítését az Alapszabály 3.1. pontjában kapott felhatalmazás alapján. Amennyiben a lakók továbbra is a nyilvántartástól eltérő „hasznos alapterület” alapján kívánják viselni a költségeket, az Igazgatóság terjesszen a Küldöttgyűlés elé egy olyan Alapszabály-módosítási javaslatot, amely ezt a speciális felosztási kulcsot kifejezetten nevesíti. a részközgyűlés átmeneti rendelkezik arról, hogy tényleges adatok ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig vagy az Alapszabály módosításáig a részközgyűlés a jogviták elkerülése érdekében elfogadja a jelenlegi elszámolást, de rögzíti, hogy a jövőben minden elszámolásnak a közhiteles nyilvántartással összhangban kell állnia. A részközgyűlés mindezek végrehajtására 500.000 Ft keretösszeget biztosít.*

*Ebben nem szavazott a közgyűlés.*

### **7. 2026. évi költségvetés. A közös költség mértékének meghatározása, határozathozatal.**

*A költségvetési terv 4012 sora tévesen lett tervezve, 90.000 Ft helyett 900.000 Ft. Ez korrigálásra szorul.*

*7./2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés 14 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 6 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést a fenntartási költség (közös költség) mértéke lakások és üzletek esetében 380,- forint négyzetméterenként, fenntartási költség közös költség mértéke garázsok, gépkocsibeállók vonatkozásában 83 Ft/négyzetméterenként, felújítási alap*

200,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m<sup>2</sup>, nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m<sup>2</sup>. A szövetkezeti hozzájárulás 169.982 Ft/hó/épület. Vízdíj: 2.713 Ft/fő, személydíj: 1.369 Ft/fő. A közgyűlés kéri, hogy legyen egy tartalékösszeg félrerakva a ház alatt lévő szennyvízcsatorna vizsgálatára.

## **8. A fűtési költségek elszámolása, határozathozattal**

Tájékoztató a fűtésköltség léghőmér (m<sup>3</sup>) alapú felosztásához

1. A fűtés nem síkban, hanem térben történik. A radiátorok nem a padlót (négyzetmétert) fűtik, hanem a szobában lévő levegőt (térfogatot). A fizikai tény az egy 4 méter magas polgári lakásban majdnem kétszer annyi levegőt kell felmelegíteni, mint egy 2,5 méteres panellakásban, még ha az alapterületük pontosan ugyanakkora is. Ha alapterület alapján fizetünk, az alacsonyabb belmagasságú lakók (pl. tetőtér, szuterén) burkoltan kifizetik a nagy belmagasságú lakások fűtésének egy részét. Ez méltánytalan.

2. Miért kell az 1,90 m alatti részeket is számolni?

Bár az ingatlan-nyilvántartásban ezek nem számítanak „hasznos területnek”, a fűtés szempontjából kulcsfontosságúak. Hőleadás és légáramlás: A meleg levegő kitölti a teljes teret, a 190 cm alatti részeket is. A radiátor ugyanúgy dolgozik ezekért a köbméterekért. Hővesztés: A tetőtéri ferde falak (amik sokszor 190 cm alattiak) érintkeznek legközvetlenebbül a külvilággal. Itt szökik ki a legtöbb hő. Ha ezeket kihagynánk a számításból, akkor pont a legnagyobb energiaigényű falszakaszokat hagynánk ki az elszámolásból.

3. Miért ez a legigazságosabb módszer mérőóra nélkül?

Amíg nincs egyedi hőmennyiségmérő minden lakásban (ami több milliós beruházás lenne a háznak), addig csak becsülni tudjuk a fogyasztást. Alapterület (m<sup>2</sup>): Csak a padlót nézi, a belmagasságot figyelmen kívül hagyja. (Igazságtalan az alacsonyabb lakásokkal szemben). Léghőmér (m<sup>3</sup>): Figyelembe veszi a lakás tényleges méretét és a fűtendő levegő mennyiségét. (Szakmailag a legkorrektebb közelítés).

A cél az, hogy mindenki annyit fizessen, amennyi hőt a lakása valóban felvesz. Mivel a házunkban eltérőek a belmagasságok, a négyzetméter alapú elosztás torzít: az alacsonyabb lakások tulajdonosai jelenleg finanszírozzák a nagyobb belmagasságú lakások fűtését. A léghőmér alapú elszámolás bevezetése a fizikai törvényszerűségeket követi, így mindenki a saját életterének megfelelő, igazságosabb részarányt fogja viselni a közös gázszámlából.

8./2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés 20 szavazat igen, 0 nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a fűtési költségek felosztása nem alapterület, hanem a lakások **térfogata (léghőmétere)** alapján történik. Ebben az esetben — az üzemeltetési költségekkel ellentétben — az 1,90 m alatti belmagasságú fűtött tereket is teljes mértékben figyelembe kell venni az elszámolás során az alábbiak alapján.

## **9. A fűtési költségárvok meghatározása, határozathozattal**

9./2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés 19 szavazat igen, 1 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2026-os évben az alábbi elszámolást alkalmazza. VVLSZ Logodi u. 23. központi gázfogyasztását két részre kell bontani. A teljes költség 70%-át fűtési célú, 30%-át pedig melegvíz-előállítási költsége. **Fűtési költség (70%)**, ennek felosztása a lakások tényleges térfogata (léghőmétere, m<sup>3</sup>) alapján történik. A számítás során az 1,90 m alatti belmagasságú fűtéssel rendelkező tereket is teljes mértékben figyelembe vesszük. **Melegvíz-költség (30%)**, egyedi vízmérők hiányában ez a hányad a lakásba bejelentett/életvitelszerűen ott tartózkodó személyek száma alapján kerül felosztásra/ alapterület alapú felosztás is erre a 30%-ra

**10. Kéri László tulajdonos VVLSZ küldött jelölt megbízása, határozathozatal, határozathozatal**

10/2026.(04.15.) számú határozat: A részközgyűlés 19 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 1 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja Kéri László tulajdonos jelentkezését és megválasztja az épület küldöttének.



---

Csenger Tamás  
Levezető elnök



---

Csenger Máté  
Jegyzőkönyvvezető



---

Kéri László  
jegyzőkönyv hitelesítő



---

Kakucska Péter  
jegyzőkönyv hitelesítő