

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. április 27-én a 1077 Budapest, Dob utca 87. sz. Társasház közgyűlésén, amit a társasházban tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 23,12 %-ban, 2312 /10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 3544 /10 000 th, azaz 35,44 %-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselőtől részéről: Bogár Anikó és Derer Gabriella
Tulajdonosok részéről a mellékelt jelenléti ív szerint:

Név	Emelet	Ajtó	Jelen vannak
	1.	19.	112
	1.	26.	210
	1.	29.	117
	1.	32.	később érkezett
	1.	36.	154
	2.	45.	211
	2.	52.	112
	2.	54.	110
	2.	56.	116
	Fszi	11.	84
	Fszi	13.	155
	Fszi	2.	117
	Fszi	3.	164
	Fszi	4.	153
Erzsébetvárosi Önkormányzat meghatalmazott: Miko Domán Edit			1370
	Üz.	6.	239
	Üzle	1.	később érkezett
	1.	20.	120
Összesen:			3544

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

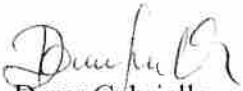
Jelen vannak: 3544 /10 000 th

1/2026. 04.27.sz. Határozat

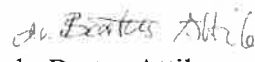
A közgyűlés 3544/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek Bogár Anikót, jegyzőkönyvvezetőnek Derer Gabriellát megválasztja, hitelesítőkné pedig Takács Ádám és dr. Bartus Attila tulajdonostársakat.

Bogár Anikó: a közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat abban az esetben rögzítjük szó szerint, ha azt a hozzászóló külön kéri.


Bogár Anikó
Levezető elnök


Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető


Takács Ádám
Hitelesítő


dr. Bartus Attila
Hitelesítő

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Meghirdetett napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. 2025. évi beszámoló és mellékletei.
4. 2026. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Felújítási alap felhasználása. Célbefizetés.
5. Szálláshely szolgáltatások engedélyezése vagy visszavonása
6. Számvizsgáló bizottság kiegészítése
7. Közös területek használata

Jelen vannak: 3544/10 000 th

2/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3544/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat.

3.2025. évi beszámoló és mellékletei.

Bogár Anikó: a közüzemi díjaknál a 2024. november és 2025. november 30 közötti számlák kerültek kifizetése, mert ezek érkeztek meg december végéig. A számláknál csoportos beszéd van, hogy a számlák mindig időben elutalásra / leemelésre kerüljenek.

A karbantartási és javítási munkálatoknál feltüntettük az elvégzett munkákat, feltüntetve a szerelés helyét is.

Szerencsére 2025-ben kevés váratlan meghibásodás volt, így a tervezett hibaelhárítások összegét nem haladtuk meg.

A biztosítási káreseményeket (viharkárok, csőtörések és helyreállításuk, mind bejelentésre kerültek a biztosítóhoz. A káreseményekből származó bevételeket a bevételek között tüntettük fel (ennek összege 373.029 Ft volt!).

A 2025-ben beadtuk a két udvar közötti tetőfelújítása ügyében a pályázatot. A munka költsége 12.998.949 Ft volt, melyre 3.000.000 Ft vissza nem térítendő és 3.000.000 Ft visszatérítendő támogatást nyertünk, melyet 24 hónap alatt kell visszafizetni. A munkálatok 2026. áprilisban befejeződtek, a munkálatokat műszaki ellenőr és statikus felügyelte! A pályázati támogatás ezt követően érkezik.

Illetve írásbeli szavazás keretén belül, célbefizetéssel elfogadták a fölépcsőház festési munkálatait. A munkálatokra májusban kerül majd sor.

2025-ben már csak a 2023. évi pályázati kölcsön törlesztés volt, melyet 2026.08.31.-ig kell fizetni. 2026-tól már a 2025. évi tetőfelújítást is fizetni szükséges.

A fundamenta szerződésünk 2026. szeptemberben lejár, ezt követően bármikor felhasználható – erre havonta 40,160 Ft-ot fizettünk. Ezen felül havi 184.310 Ft- megtakarítást vezet a társasház felújítási alap képzés címen az OTP-s megtakarítási bankszámlára.

Ezen felül mutatjuk be a táblázatban az ügyviteli és egyéb költségeket, amelyek állandó költségek a ház életében (közös képviselő, takarítás, épületbiztosítás, egyéb ügyviteli költségek, bankköltség).

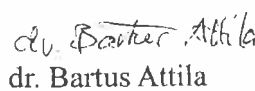
Évente több alkalommal igyekeztünk egyenlegközlőt küldeni a tulajdonosok részére, ezen felül telefonos és e-mailes megkeresések történtek. Ezen részletezést a „behajtások ügyében megtett intézkedések” c. tábla mutatja. Szerencsére az egyenlegközlőket követően a tulajdonosok többsége rendezte esetleges elmaradását, így a fizetési fegyelem jelentősen javult. Behajtási eljárást nem kellett indítani 2025-ben.

A 2025. évre a közös költségben előírt víz és csatornadíj összege 598.400 Ft. Ezzel szemben 431.924-Ft volt az elfogyasztott víz és csatornadíj. A nem vízárazó lakóknak jóváírás jár a csatolt táblázat alapján.


Bogár Anikó
Levezető elnök


Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető


Takács Ádám
Hitelesítő


dr. Bartus Attila
Hitelesítő

Az év végi vízdíj elszámolásnál derült ki, hogy a fszt. 15. és a 2.em.51. tulajdonosnak megszűnt év közben a vízóra szerződése. Az eltérés oka, hogy négy tulajdonosnak megszűnt év közben a vízóra szerződése. Sajnos erről sem ő/ők, sem a Vízművek nem tájékoztatta irodánkat. A közös költség módosítást 2026.01.01.-től javítottuk neki/nekik, a 2025. évre pedig nagyobb összeget kell fizetnie/ük az év végi vízdíj elszámolás alapján.

Érkezett 1em 32., 3742 th-ra emelkedett a jelenlévők tulajdoni hányada.

Tulajdonos: szeretném jelezni, hogy az első lépcsőház végig ázik, pont ott, ahol a korábbi célbefizetésből festeni szeretnénk. Nekem a lakásomnál elkészült a csatorna és azóta nem ázik.

Tulajdonos: a fsz1-től még mindig ázik a lakásom, volt kint szerelő és elmondta, hogy meg kellene bontani falat a szomszédtól, aki nem engedte.

Bogár Anikó: a külső falon látszik, hogy cserélve lett a cső, vissza is lett vakolva, de megnéztetjük még egyszer a szerelővel

Jelen vannak: 3742 /10 000 th

3/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3742/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0 /10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a 2025. évi vízdíj elszámolást. Jóváírás esetén a jóváírás napja a közgyűlés napja / fizetési határidő 2026. május 31.

Jelen vannak: 3742/10 000 th

4/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3589/10000 th igen, 153/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a közös képviselő 2025. évről szóló teljes beszámolóját és a tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja és hozzájárul ahhoz, hogy a beszámoló beadásra kerüljön a Földhivatalba.

Nem szavazat: fsz4

4. 2026. évi költségvetési terv. Pályázati lehetőségek. Lakáskassza felhasználása. Felújítási alap felhasználása. Célbefizetés.

Bogár Anikó: a 2026. évi költségvetésnél a 2025 évi tényleges fogyasztásokkal számoltuk. A karbantartásoknál és javításoknál figyelembe vettük a tavaly végzett javításokat, továbbá kalkuláltunk a 2026-ban még várható javításokkal. Az egyes szolgáltatásoknál 5-10%-os áremelkedéssel tervezünk.

A költségvetési tervben az alábbi beruházások elvégzését javasoljuk:

A már fent említett 2025. évi tetőfelújítási munkálatok, melyet áprilisban be is fejeztek. A munka költsége 12.998.949 Ft volt, melyre 3.000.000 Ft vissza nem térítendő és 3.000.000 Ft visszatérítendő támogatást nyertünk, melyet 24 hónap alatt kell visszafizetni. A munkálatokat műszaki ellenőr és statikus felügyelte! A pályázati támogatás ezt követően érkezik.

A nyeregetetőhöz tartozó kéményjárda is felújításra kerül, 1.052.050 Ft értékben.

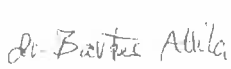
Illetve írásbeli szavazás keretén belül, célbefizetéssel elfogadták a fölépcsőház festési munkálatait. A munkálatokra májusban kerül majd sor.

Felmerült már korábban a lakók részéről az igény, hogy zöldítsenek kicsit. Kiírta a főváros az Égi Éró Fű pályázatot. Március 04-éig kellett beadni a pályázatot. Az Égig Éró Fű pályázaton 3.500.000.-Ft vissza nem térítendő támogatást lehet nyerni, és indulnánk a VII kerület Növényesítési pályázaton is, ahol (a tavalyi kiírás szerint) 400.000.-Ft a maximum támogatási összeg. Ezt a pályázatot előzetesen beadtuk több lakótárs kérésére, mert 2026.03.04. volt a beadási határidő. Pozitív elbírálás esetén ezt közgyűlési határozatnak meg kell erősítenie.


Bogár Anikó
Levezető elnök


Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető


Takács Ádám
Hitelesítő


dr. Bartus Attila
Hitelesítő

A tervezett megvalósítási költségek kb 5.042.077 Ft csöpögtető rendszerrel (ebből 260.000 Ft + áfa a tervező díja, melyből 160.000 Ft + áfa már kifizetésre került, a többit nyertes pályázat esetén kell). Erre a legjobb esetben 3.500.000 Ft támogatás lehet nyerni.

A kerületi pályázatot is kiírták már, itt 400.000 Ft vissza nem térítendő támogatást lehet nyerni.

A munkálatok ügyében a 6. albetét (hátsó udvari kisház tulajdonosai) kivitelezői oldanák meg és nagy részben az onnan kivett anyagok újra hasznosításával valósulna meg a kivitelezés, növényesítés.

Tulajdonos: tele van még mindig a hátsó udvar sittel, deszkákkal, azt nem lehet elvitetni onnan?

Tulajdonos: a sittel elvisszük természetesen. A kert megvalósítására van bőven időnk, júniusban lesz előreláthatólag aláírva a támogatási szerződés a fővárosi önkormányzattal, előtte remélhetőleg kész lesz a kisház felújítása is.

Tulajdonos: szépek szép lesz így a hátsó udvar, de ki fogja gondozni, locsolni?

Tulajdonos: Csepegtető rendszer lesz kialakítva, ez benne is van a tervezetbe, nagyon kevés vízhasználattal. Remélem, hogy ez a projekt és a szép udvar és annak gondozása egy kicsit összehozza a ház lakóit. A háznak a felújítása egy kicsit elhúzódik, én már rég be szerettem volna költözni, de az ügyintézés menete nagyon lassú.

Érkezett Üzlet1, 4149 th-ra emelkedett a jelenlévők tulajdoni hányada.

Jelen vannak: 4149/10 000 th

5/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3785/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 364/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indulni kíván az Égig Éró Fű pályázaton. A támogatás elnyerése esetén a támogatási szerződés aláírására felhatalmazza a közös képviselőt.

Tartózkodik: fsz4, 2em45

Jelen vannak: 4149/10 000 th

6/2026.04 27.sz. Határozat

A Budapest VII. Dob utca 87. sz. alatti társasház közgyűlése 3996/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 153/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt „Növényesítés” pályázaton.

A közgyűlés a pályázati feltételeket ismeri és elfogadja.

A tervezett növényesítési munkálatok várható összes bekerülési költsége kb. 1.000.000, - Ft.

A társasház önrésze: 400.000, - Ft.

Az önkormányzattól igényelt támogatás: 400.000, -Ft

A közgyűlés úgy dönt, hogy nem vállal a támogatást igénybe vevő többlet önrészt.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a pályázattal kapcsolatos feladatok ellátására (Pályázati adatlap meghatározott forma szerinti pontos kitöltése, szerződéskötés, a munkálatok megtörténtét igazoló számlák határidőn belüli benyújtása)

A tulajdonosok vállalják a növények folyamatos gondozását.

Tartózkodik: fsz4

Bogár Anikó: javasolt lenne indulni idén a Tiszta utca rendes ház pályázaton. A pályázat elbírálása 2027-ben várható. A pályázat célja a Társasház takarítási kötelezettségébe tartozó közterület tisztítása, tisztán és gyommentesen tartása. Havi 1 képpel kell a járda tisztítást dokumentálni az önkormányzat felé. A társasház épülettakarítója készít fotót, amikor a járdamosást végzi és tovább küldi a közös képviselőnek. Az elkészített képeket mi küldjük be az önkormányzatnak. A fényképes beszámoló alapján az önkormányzat vissza nem térítendő támogatásban részesíti a Társasházat. Javasoljuk, hogy Társasházuk induljon az önkormányzati pályázaton a kiírást követően.

Tulajdonos: amikor leesett az a nagy hó év elején, a ház előtt legnagyobb meglepetésemre le volt takarítva az utca szakasz, az udvaron jómagam és még két lakótárs segített a hó eltakarításában.



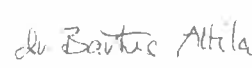
Bogár Anikó
Levezető elnök



Dérer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Takács Ádám
Hitelesítő



dr. Bartus Attila
Hitelesítő

Jelen vannak: 4149 / 10 000 th

7/2026.04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3996/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 153/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indul a „Tiszta utca, rendes ház 2026” pályázaton.

tartózkodik: fsz4

Bogár Anikó: az égig érő fű megvalósítását meg kell előlegezni!! Ha bejön a felújítási munka támogatása, akkor abból tudjuk finanszírozni, ha nem lesz nagyobb váratlan kiadás.

Tulajdonos: A tetőfelújítás az szerintem előrébb való és fontosabb, mint a zöldítés, vagy a szépészeti munka.

Tulajdonos: Ez azt jelenti, hogy a lépcsőház akkor nem lesz idén kész?

Bogár Anikó: fel kell állítani egy sorrendet, és ahogy a pénzek megérkeznek, annak függvényében lehet majd a munkákat megvalósítani. A tetőfelújítást csak is pályázattal és célbefizetéssel tudjuk megvalósítani. A közös költség, jelenleg 330 Ft / m² havonta, akkor 920.690 Ft a havonta befolyó összeg. A havi kiadás pedig a 2025. évi kölcsön törlesztéssel együtt havi 1.382.398 Ft!!! Szeptembertől lecsökken 165.160 Ft-tal (mert lejár a 2023. évi tető kölcsön, ami 125.000 Ft, valamint a fundamenta 40.160 Ft) -ekkor a havi kiadás 1.217.238 Ft. Havi 296.548 Ft hiányzik így a költségvetésből, ez plusz 113 Ft / m²/hó.

Idén szakértői igazolást követően lehet bármilyen pályázaton indulni. Ennek költsége kb. 150.000 Ft + áfa / tetőszakasz.

A lakáskassza megtakarítást csak jövőre tudjuk felhasználni, mért év végén jár le, kiutalás január körül várható és emiatt azt lehet majd az égig érő fű pályázatra a megtakarítás részét kikérni.

A következő legrosszabb állapotú tetőszakasz az utcai tető. Felújítási költsége Viello Kft ajánlata alapján 10.358.946 Ft, ez a legkedvezőbb, a többi drágább.

Ha az égig érő fű pályázaton nyerünk akkor annak a kivitelezését el lehet csúsztatni jövő évre, mert a szerződéskötéstől számított egy éven belül kell megvalósítani és 6 hónap hosszabbítást lehet kérni. Így akkor a pénzeket lehet rangsorolni: ha a tetőfelújításra eszközöljük a célbefizetést, akkor ahogy bejönnek a pénzek, meg tud valósulni a tető felújítása is és a lépcsőház felújítása is az idén. Az égig érő fűre is meg kell előlegezni az összeget, de akkor arra jó lehet a fundamenta részlegesen.

Tulajdonos: a kapualj is benne van a festési munkákban?

Bogár Anikó: Nincsen és nincs is értelme a kapualjra nincs értelme költeni, mert ha kell elektromos felújítás lesz majd a jövőben akkor úgyis szétfűrik, mert a főelosztót a kapualjban kerül kialakításra és onnan végig vésik a teljes földszintet.

Tulajdonos: a tetőfelújításnál az ereszdeszkát azt nem csinálják meg?

Bogár Anikó: az ereszdeszkát majd, ha tetőfelújítások befejeződnek, akkor egybe meg lehet csináltatni. Addig csak veszélytelenítés, mert nincs értelme a vakolásra költeni, csak elmenne a ház pénze a kisjavításokra.

Tulajdonos: én voltam fent megnézni a tetőszakaszt, a keresztlécek a kezembe maradtak.

Tulajdonos: Mi a különbség a kapott ajánlatok közül a tető felújítás ügyében?

Bogár Anikó: a tetőfelújításra beérkezett árajánlatok közötti különbség, az egyikük kicserélné a csatornát, de az nem rég lett kicserélve, a másik nem. Bontás után esélyes, hogy egyes szarufavégeket fel kell újítani, ez mind plusz költség lehet.

A munkálatok csak és kizárólag célbefizetésből valósíthatóak meg! Ha kb. 10% tartalék kerettel számolunk, akkor a munka költsége kb. 11.550.000 Ft. Maximum 7.000.000 Ft támogatás nyerhető, amelyből 3.500.000 Ft-ot 24 hónap alatt kell visszafizetni (ez megint havi 145.833 Ft többlet kiadás).

A pályázaton csak balesetveszély igazolását követően tudunk indulni, a szakértői vélemény díja kb. 150.000 Ft + áfa. A közgyűlésen el kellene döntenie, hogy szeretnénk-e indulni, mert az jelentős célbefizetést jelent: kb 3415 Ft-ot kell kellene négyzetméterenként befizetni néhány hónap alatt -ez kb. 9 millió forint befizetését jelenti a munkakezdésig.



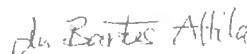
Bogár Anikó
Levezető elnök



Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Takács Ádám
Hitelesítő



dr. Bartus Attila
Hitelesítő

Tulajdonos: közös költséget is kell emelni, ha jól értem, hogy év végére maradjon is pénze a háznak.
 Bogár Anikó: igen, ez is szerepel a meghívóban, illetve azért is szükséges mert magasabb a kiadás, mint a bevétel.
 Az átlag közös költség a már 400 Ft négyzetméterenként az általunk kezelt házakban, sőt, van, ahol 600 Ft.
 Önkormányzat: megerősítem, már jóval e fölött vannak máshol a négyzetméter árak.

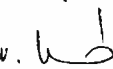
Jelen vannak: ²⁷⁷³ 4149/10 000 th (Önkormányzat nem szavaz (37074) javul: )
8/2026.04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 2516/10 000 th igen, ~~4370/10 000 th~~ nem, 263/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 2025-ös lépcsőház felújításra befizetett célbefizetést átminősíti tetőfelújításra.

A társasház az új célbefizetésről az alábbiak szerint határoz:

Célbefizetés célja: tetőfelújítás a 2026. évi pályázattal történő megvalósítás ügyében.

A célbefizetés összege: 3420 Ft/m², amit 9 hónapon keresztül (380/m²/hó) kell befizetni a közös költséggel, mindig tárgyhó 15-ig 2026.05.15.-től 2027. január 31.-ig.

Tartózkodik: fsz4, 2em54; Nem szavazat: Önkormányzat. 

Tulajdonos: tegyük javaslatot a szociálisan rászorulóknak, hogy kisebb egységekben is fizethessenek.

Tulajdonos: a lépcsőház festését sem érdemes sokáig halasztani, mert az árak csak emelkedni fognak.

Bogár Anikó: határozatot kell hoznunk, hogy kikéri a ház a lakáskassza megtakarítását.

Jelen vannak: 4149 /10 000 th

9/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3886/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 263/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a lejárt Fundamenta Lakáskassza szerződése (szerződés szám: 8551787-200) ügyében az alábbiak szerint dönt:

- kéri a megtakarítás kiutalását hitelfelvétel nélkül. A kiutalt összeget Égig érő Fű pályázat megvalósítására fogja elkölteni 120 napon belül. A kiutalást a társasház OTP -nél vezetett üzemeltetési számlájára (számlaszám: 11707024-20398813) kéri kiutalni.

A közgyűlés felhatalmazza Bogár Anikó (Flamingó Kft) közös képviselőt, hogy az OTP LTP-nél / Fundamentánál egyedül járjon el a szerződés ügyében.

Tartózkodik: fsz4, 2em54

Jelen levők az alábbiakban maradnak: A tető folytatása az elsődleges cél, utána ahogy van pénz a fölépcsőház festésére, illetve várhatóan 2026 végén megvalósul az Égig érő fű, részben a Fundamentából, részben a rendelkezésre álló pénzüsszegekből.

Bogár Anikó: most annyian vagyunk jelen, hogy meg tudjuk szavazni a kerületi felújítási pályázaton való indulást is

Jelen vannak: 4149/10 000 th

10/2026.04.27.sz. Határozat

A Budapest VII. kerület Dob utca 87.szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) 4149/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodás szavazati aránnyal úgy dönt, hogy

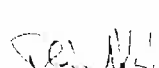
1. indul Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: Bizottság) 12/2026. (I.26.) határozatával elfogadott 2026. évi társasház felújítási pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás),

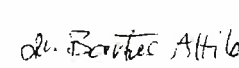
2. a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja,

3. a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre, a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződésmódosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt,


 Bogár Anikó
 Levezető elnök


 Déder Gabriella
 Jegyzőkönyvvezető


 Takács Ádám
 Hitelesítő


 dr. Bartus Attila
 Hitelesítő

A benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

· a felújítási munka megnevezése:

Utcai félnyereg tető felújítása

· pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt bekarikázni, csak egy pályázati típus jelölhető meg)

A pályázati kiírás II. fejezet 2. pontja szerint:

gázkizárt / rendeltetést gátló / homlokzatfelújítás

· az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 11.529.301, -Ft azaz tizenegymillió-ötszázhuszonkilencezer-háromszázegy forint;

· a kért támogatás összege: 7.000.000, -Ft, azaz hétmillió forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)

A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.

A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

A társasház közgyűlése megállapítja, hogy a pályázati anyagban foglalt adatok hitelességéért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

Bogár Anikó: tavalgy megvalósult a kerekpár tároló pályázat keretén belül az első udvaron az előtető, pár kerekpártámaszt lehetne alá tenni

Tulajdonos: jövőre az első udvarra éig érő fű és akkor lehetne a kerekpár tárolóval foglalkozni

Bogár Anikó: még a kapuval kellene foglalkozni, vagy megerősíteni, vagy felújítani, erre egyetlen egy árajánlat érkezett be, majdnem 4 millió forintos, ezt kicsit eltűzottnak találtam, de még várunk árajánlatot

Tulajdonos: más házaknál, van belül egy rács esetleg azt lehetne itt is

Tulajdonos: a vasrács az gyorsabban csukódik. Lehetne a kukákat is a rácson belülre tenni majd, nem fogják szétűrni legalább.

Tulajdonos: a közbiztonság érdekében jó lenne a rács szerintem is.

Jelen levők abban maradnak, hogy inkább egy belső, új rács létesítése legyen, proxyolvasóval. Egy nagy, egy szárnyas rácsos ajtó a terv.

Jelen vannak: 4149/10 000 th

11/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3886/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 263/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a társasház 2026. évi átbeszélt, módosított költségvetési tervét.

Tartózkodik: fsz4, 2em54

Jelen vannak: 4149/10 000 th

12/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3366/10 000t th igen, 783/10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy dönt, hogy a közös költséget 2026. június 1.-től az alábbiak szerint állapítja meg:

-közös költség: 400,- Ft / m² / hó (a 365,- Ft és a 400,- Ft közötti különbség – általános tartalékképzés okán – közvetlenül a felújítási számlára kerül átvezetésre)

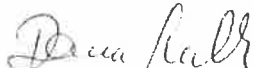
Vízórával nem rendelkező (vagy nem bejelentett vízórás) tulajdonosok a közös költségen felül

-víz és csatorna díja: 100 Ft / m² / hó víz- és csatornadíjat kötelesek megfizetni.

(a tételes tulajdonosonkénti táblázatot a „1077 Budapest, Dob utca 87 sz. társasház 2026. évre vonatkozó közös költséghez való hozzájárulás összege külön tulajdonban lévő lakásonkénti bontásban” dokumentum tartalmazza.)



Bogár Anikó
Levezető elnök



Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Takács Ádám
Hitelesítő



dr. Bartus Attila
Hitelesítő

A közös költségben felújítási hozzájárulás mértéke 70 Ft/m²/hó, azaz havi 184.310.-Ft, amely elkülönítve kerül elhelyezésre a társasház OTP-nél vezetett „megtakarítási számláján” minden hónapban.

2026-ban a felújítási célú megtakarítás számlán lévő összeg felhasználása/kiutalása a költségvetési terv szerint történik a beruházási munkákra.

Nem szavazat: 1em32, 1em26, fsz4, 2em54, 2em52

5.Szálláshely szolgáltatás engedélyeztetése vagy visszavonása

Bogár Anikó: az önkormányzat tájékoztatása alapján 2026. január 1. napjától hatályba lépett a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 46/2025. (XII.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet), amely a magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát szabályozza.

A Rendelet értelmében társasházi megállapodás hiányában 2027. január 1. napjától az adott ingatlan 0 napra használható szálláshely-szolgáltatás céljára. Amennyiben a társasház rendelkezik kifejezett hozzájárulással (közgyűlési határozat, SZMSZ vagy alapító okirat egyértelmű rendelkezése), úgy a tevékenység évente 365 napon át folytatható.

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység 2027. január 1. napjától kizárólag társasházi megállapodás birtokában folytatható. Ez a kötelezettség a 2019. január 6. előtt nyilvántartásba vett szálláshelyekre is kiterjed.

A társasház korábbi hozzájárulásának visszavonása esetén a szálláshely-szolgáltató az ingatlant egy naptári éven belül 0 napra használhatja szálláshely-szolgáltatás céljára, azaz a tevékenységet nem folytathatja.

Az önkormányzat weboldalán található nyilvántartás szerint a fsz 15. ingatlan rendelkezik szálláshely szolgáltatási engedéllyel

Tulajdonos: arra van lehetőség, hogy akiknek az előző években megszavaztuk, hogy engedélyezzük a szálláshelyszolgáltatást, azok foglalkoznak rövid távú lakáskiadással, mert ezek szerint csak a fsz15-nek van engedélye?

Bogár Anikó: határozatokban vissza lehet keresni, hogy kinek szavazta meg a ház.

Tulajdonos: én nekem is megszavazta a ház, de végül visszaköltöztem.

Tulajdonos: utána kellene nézni a fsz1-nek mert szerintem ott biztos, hogy rövid távra van kiadva, naponta váltakoznak a vendégek és nagyon hangosak

Jelen vannak: 4149/10 000 th

13/2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 1506/10000 th igen, 1581/10 000 th nem, 1062/ 10 000 th tartózkodással a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata 46/2025. (XII.10.) önkormányzati rendelete alapján úgy határoz, hogy a fszt 15. részére továbbra is engedélyezi a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet, hogy egy naptári éven belül 365 napon át használhassák szálláshely-szolgáltatás céljára.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a határozatot az érintett szálláshely-szolgáltatók részére kiadja, és szükség esetén a kereskedelmi hatóság felé igazolja.

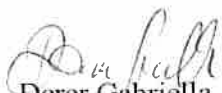
Nem szavazat: Önkormányzat, 2em45

Tartózkodik: fsz4, 2em54, 2em56, fsz3, Üzlet1, 2em52

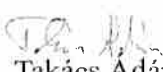
A HATÁROZAT NEM KERÜLT ELFOGADÁSRA!



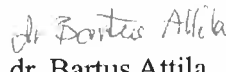
Bogár Anikó
Levezető elnök



Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Takács Adám
Hitelesítő



dr. Bartus Attila
Hitelesítő

Bogár Anikó: javasolt lenne egy általános határozat a szálláshely ügyben a lakók jelenlegi álláspontjának függvényében

Jelen vannak: 4149/10 000 th

14./2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 2372/10000 th igen, 1370/10 000 th nem, 407/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata 46/2025. (XII.10.) önkormányzati rendelete alapján közgyűlési határozathoz köti a társasházban található lakásokban a szálláshely-szolgáltatási (magánszálláshely vagy egyéb szálláshely) tevékenység végzését, amennyiben beszerzi a szomszédos érintett ingatlanok hozzájárulását 2/3-át

Nem szavazat: Önkormányzat

Tartózkodik: Üzlet1

6.Számvizsgáló Bizottság kiegészítése

Bogár Anikó: a közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani. Sinkovics Évi jelezte, hogy édesanyja egészségi állapota és kora miatt már nem tudja vállalni a feladatot, kérjük helyette válasszon a társasház másik számvizsgálót.

Jelen vannak: 4149/10 000 th

15./2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 4149/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy felmenti Tóth Józsefnét tisztsége alól, megköszöni eddig munkáját.

A közgyűlés számvizsgáló bizottsági tagnak választja: Tóth Zoltán tulajdonostársat.

Jelenlegi számvizsgáló bizottsági tagok: Dr. Bartus Attila, Takács Ádám, Tóth Zoltán

7. Közös területek használata

7.1. pince használati díj megállapítása

Még 2012-ben a régi közös képviselő szerződést kötött a kaputól (szemben állva) balra található ingatlan mögötti pince bérlete ügyében.

A bérlemény a társasház kizárólagos tulajdona, amelyet a Bérlok raktározási célra vesznek igénybe.

Tulajdonos: A pincerészt raktárnak és kisebb részt műhelynek használjuk. Az 1000 Ft/hasznos nm díjat el tudom fogadni, továbbiakat a házi piaci viszonyok alapján csak ha szükséges.

Jelen vannak: 4149/10 000 th

16./2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3774/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 375/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a Színpad Automatika Kft. (1. albetét) által használt terület használati díját az alábbiak szerint állapítja meg:

1000.-Ft/m² /hó 2026. június 01-től

Tartózkodik: fsz4, 2em54, 2em52



Bogár Anikó
Levezető elnök



Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Takács Ádám
Hitelesítő



dr. Bartus Attila
Hitelesítő

7.2. 6. albetét – hátsó udvari kisház közös terület használata

Tulajdonos: a hátsó kisház körül szeretnénk állagmegóvás miatt WPC burkolatot lerakni járőfelületként a beton burkolatra. Majd, ha megvalósul a növényesítés is, az Égi Éró Fű pályázat keretén belül, a kert közötti járdarész is ebből a burkolatból lenne kirakva.

Jelen vannak: 4149/10 000 th

17./2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3769/10000 th igen, 117/10 000 th nem, 263/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös használatú hátsó udvaron WPC burkolat kerüljön lerakásra az udvar zöldítési terv keretein belül

Nem szavazat: 1em29

Tartózkodik: fsz4, 2em54

Bogár Anikó: sajnos megint eteti valaki a galambokat, leszórják az ételt és a beleszórják a virágtartó edényekbe is. Többször felszólítottuk a lakókat, de ugyanúgy folytatják tovább
Tulajdonos: újra kell küldeni felszólítást neki, hogy a takarítás költségeit ráterheljük a tulajdonosra.

Távozott: 1em19, fsz2, fsz3, a jelen lévők tulajdoni hányada 3756 th-ra csökkent.

Jelen vannak: 3756/10 000 th

18./2026. 04.27.sz. Határozat

A közgyűlés 3756/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/ 10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy birtokvédelmi eljárást indít Vesztl Fannival szemben (2em.55), amennyiben nem függeszti fel a galambok etetését. A birtokvédelmi eljárás elindítása ügyében a közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt. Az alátámasztó anyagokat és bizonyítékokat a közös képviselő részére a lakók küldik meg.

Egyebek:

A fszt 2, fszt 11 és fszt 13 jelezte, hogy gond van a kaputelefonnal.

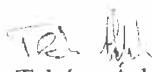
Bogár Anikó: A szerelőnek megadjuk az önök számát és fogja önöket keresni. Amennyiben lakáson belüli a probléma, úgy azt a lakóknak kell fizetnie, ha központi a probléma, akkor a ház fizeti.



Bogár Anikó
Levezető elnök



Derer Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Takács Ádám
Hitelesítő



dr. Bartus Attila
Hitelesítő