

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2026. május 06. napján 17,30 órakor a 1073 Budapest, Dob u. 94-96. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Dob utca 94-96. Th. udvar

Jelen vannak: Bányai Istvánné - közös képviselő
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2026. május 06. napjának 17,45 órájára összehívott megismételt közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes.

1. Napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőinek, valamint a jegyzőkönyvvezetőnek a megválasztása.

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 1. sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 2. sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bere Mária és Kádár Attila tulajdonostársakat jegyzőkönyv hitelesítőeknek.

2. Napirendi pont

A társasház 2025. január 01. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolásának ismertetése.

A közös képviselő elmondja, hogy a közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a 2025. január 01. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2026. évre vonatkozó költségvetés tervezetét.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a számvizsgáló bizottság két tagja ellenőrizte a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását, megállapították, hogy a könyvelés pontos és átlátható, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak.

A fentiekre tekintettel a számvizsgálók elfogadták a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását, azt a közgyűlésnek elfogadásra javasolják.

A közös képviselő részletesen bemutatta a 2025. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

A tulajdonosok kéri, hogy a nagy összeggel tartozó tulajdonossal szemben (Multihome Nyrt.) a végrehajtási eljárást a társasház indítása meg.

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 3. sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2025. január 01. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés egyhangú határozattal (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

R K

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 4. sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. Napirendi pont

2026. évre vonatkozó költségvetés tervezetének megtárgyalása és határozathozatal.

A kiküldött terv szerint a közös költség összege vízórával rendelkező lakások esetén **344 Ft/m²/hó**, vízórával nem rendelkező lakások esetén **407 Ft + 9 Ft/m²/hó (vízdíj túllépés) = 416 Ft/m²/hó**. A parkolási díj belsős 6.000,- Ft / hónap, parkolási díj külsős 13.500,- Ft / hó változatlan maradt. A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni a rá, illetve az ingatlanjára vonatkozó 2026. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 5. sz. határozat:

A közgyűlés (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2026. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. Így 2026. május 01-től a közös költség összege vízórával rendelkező lakások esetén **344 Ft/m²/hó**, vízórával nem rendelkező lakások esetén **407 Ft + 9 Ft/m²/hó (vízdíj túllépés) = 416 Ft/m²/hó** 2027. április 30-ig.

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 6. sz. Határozat:

A közgyűlés (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta, hogy 2026. május 01-től a belső parkolási díj: 6.000 Ft/hó.

A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (05.06.) 7.sz. Határozat:

A közgyűlés (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta, hogy 2026. május 01-től a külső parkolási díj: 13.500 Ft/hó.

4. Napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása, finanszírozásához /hitel, célbefizetés/ szükséges határozathozatal. (teljes tetőfelújítás, árajánlat csatolva, elektromos-hálózat felújítása)

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a társasház tetőfelújításának szükségessége hosszú évek óta ismert. A korábban bekért árajánlat alapján a négy tetősík teljes felújítása megközelítőleg 60.000.000 Ft összegű beruházást jelentene a társasház számára.

A közös képviselő ismerteti továbbá, hogy a társasház elektromos hálózata nagyon rossz műszaki állapotban van, korábban már két alkalommal vezetékgés történt a falban. Az előzetes becslések alapján a társasházi méretlen elektromos fővezetékek felújítása, valamint a lakásokhoz tartozó villanyórák szabványosítása várhatóan mintegy 45.000.000 Ft költséget jelentene.

A tulajdonosok részletesen megvitatták, hogy a társasház jelenlegi pénzügyi lehetőségei mellett melyik beruházás elvégzése indokolt elsőként. A közös képviselő ismertette a banki hitelkonstrukciókat, valamint a célbefizetés lehetőségét. A tulajdonosok a magas hitelkamatokra tekintettel a hitelfelvételt nem támogatták, és úgy döntöttek, hogy a társasház meglévő megtakarításának felhasználásával, valamint célbefizetés elrendelésével elsőként az elektromos hálózat felújítását kívánják előkészíteni, míg a tetőfelújítást későbbi időpontra halasztják.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az elektromos hálózat felújításával kapcsolatban elektromos tervet, árazatlan költségvetést és ezek alapján kivitelezési árajánlatokat készíttessen.

A társasház a méretlen elektromos fővezetékek felújításához szükséges 45.000.000,- Ft összeget a meglévő megtakarításából és 35.000.000 Ft összegű célbefizetés útján biztosítja.

R K

A tulajdonosok a célbefizetést két ütemben határozták meg:

I. ütem: 2026. június 1. – 2026. november 30. között 17.500.000,- Ft, amelyből a szükséges anyagbeszerzés történik meg.

II. ütem: 2026. december 1. – 2027. május 31. között további 17.500.000,- Ft, amely a kivitelezési és egyéb kapcsolódó költségeket fedezi.

A közgyűlés 2519/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat erről a határozatról, majd testületi ülésen dönt. (1849/10000)

2026. (05. 06.) 8. sz. Határozat: A közgyűlés (2519/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy dönt, hogy a társasházi méretlen elektromos fővezetékek felújítását elvégezteti, amelyet a társasház meglévő megtakarításából és célbefizetéssel finanszíroznak. Valamint felhatalmazza a közös képviselőt elektromos hálózat felújítás kapcsán elektromos terv, árazatlan költségvetés és ezek alapján árajánlat megrendelésére.

A közgyűlés 2519/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat erről a határozatról, majd testületi ülésen dönt. (1849/10000)

2026. (05. 06.) 9. sz. Határozat: A közgyűlés (2519/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy dönt, hogy a társasházi méretlen elektromos fővezetékek felújításához szükséges 35.000.000,- Ft összeget célbefizetés útján biztosítja. A tulajdonosok a célbefizetést két ütemben határozzák meg: az első hat havi befizetés összege 17.500.000,- Ft (9.294,- Ft/m²), fizetési határidő: 2026. november 30., a második hat havi befizetés összege 17.500.000,- Ft (9.294,- Ft/m²), fizetési határidő: 2027. május 31..

5. Napirendi pont

Ingyenes padlásfödém szigetelés ajánlatának megtárgyalása, határozathozatal. (tájékoztató csatolva)

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat az ingyenes padlásfödém szigetelési program lehetőségéről. Elmondja, hogy a program kedvező lehetőség lehet a társasház számára, mivel annak igénybevétele a társasházra vonatkozó pénzügyi kötelezettséggel nem jár. Ez a program korábban vidéki épületek szigetelésére vonatkozott, amelyet budapesti társasházakra is kiterjesztettek. A közös képviselő javasolja, hogy a fenti munkák kizárólag megfelelő műszaki felügyelet mellett kerüljenek elvégzésre, ezért indítványozza szakember megbízását. A műszaki ellenőrzés díjazására 200.000 Ft keretösszeg elfogadását javasolja.

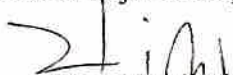
A közgyűlés 4368/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

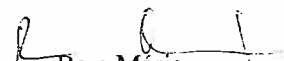
2026. (05.06.) 10. sz. Határozat:

A közgyűlés egyhangú határozattal (4368/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy dönt, hogy az ingyenes padlásfödém szigetelés munkálatait a közös képviselő rendelje meg. A közgyűlés elfogadta, hogy a fenti munka ellenőrzésére a társasház szakembert bíz meg, amelynek költségére 200.000 Ft összeget biztosít.

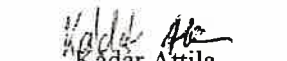
Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 19:10 perckor lezárásra került.

Leírva: 2026. május 06. napján


Bányai Istvánne
(levezető elnök)


Bere Mária
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Bányai Istvánne
(jegyzőkönyvvezető)


Kádár Attila
(jegyzőkönyv hitelesítő)