

Közyűlési jegyzőkönyv

Időpont: 2026. május 27.-én (szerdán) 17:00 órakor
Helyszín: EVIN Nonprofit Zrt. közös képviseleti iroda, VII. kerület Dohány u. 41. alatt lesz.
Tárgya: A Király u.47. TH elszámoló közgyűlése

Jelen vannak: Tulajdonosok jelenléti ív szerint: 4783 /10 000 TH
Colovic Vanda és Pintér Gabriella az EVIN Nonprofit Zrt., mint a közös képviseletet ellátó szervezet képviseletében

A közös képviselő, az EVIN Nonprofit Zrt. munkatársa köszönti a megjelent Tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett és szabályszerűen összehívott **elszámoló közgyűlés 2026. május 27.-én (szerdán) 17:00 órakor 2263 /10 000 (22,63%)** tulajdoni hányad jelenléttel **nem határozatképes.**

2026. május 27.-én (szerdán) 17:15-re meghirdetett megismételt közgyűlés 4783 / 10 000 Th (47,83%) jelenléttel határozatképes.

A megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonosok által meghatalmazott személyek nevét a Jegyzőkönyvhöz mellékelte és annak elválaszthatatlan részét képező Jelenléti ív tartalmazza. A közös képviselő megnyitja a közgyűlést

Napirendi pontok:

1. Tisztségviselők – levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 fő jegyzőkönyv-hitelesítő – megválasztása, napirendi pontok elfogadása. **Határozathozatal.**
2. 2025. évi gazdálkodásról szóló beszámoló elfogadása. Közös költség hátralékosokkal kapcsolatos tájékoztatás. **Határozathozatal.**
3. Tájékoztatás függőfolyosó felújítási munkáiról. Célbefizetés megtárgyalása. **Határozathozatal.**
4. 2026. évi költségvetés ismertetése és elfogadása, tájékoztatás 2026.-ban várható felújításokról. **Határozathozatal.**
5. Tiszta udvar, rendes ház pályázaton való részvétel. **Határozathozatal.**
6. Közös területek rendeltetésszerű használatának szabályozása és többlethasználati díj megállapítása. **Határozathozatal.**
7. Hiányzó 1 számvizsgáló bizottsági tag megválasztása. **Határozathozatal.**
8. Utcai homlokzaton található üzletek tábláinak / feliratainak bérleti szerződés módosítása. **Határozathozatal.**
9. Bejáratkapu kódjainak megszüntetése, csak proxykorong használat előírása. **Határozathozatal.**
10. Hozzájárulás a 3/46. lakás bérlőjének (Farkas Csaba), hogy légkondicionáló berendezést helyezzen el a tetősíkra. **Határozathozatal.**
11. Hozzájárulás a 8. albetét (Bútorüzlet) tulajdonosának, hogy fűtési berendezés kültéri egységét elhelyezze a társasház udvarán. **Határozathozatal.**
12. OTP Lakástakarék számlán lévő megtakarítás kikérése. **Határozathozatal.**
13. Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. **Határozat nem hozható.**

1.sz. napirendi pont

Tisztségviselők – levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 fő jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása és a napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

A közös képviselő, EVIN Nonprofit Zrt. munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok 47,83%-ának jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő személyekre.

1/2026 (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés megválasztja:

levezető elnökének: Colovic Vandát, jegyzőkönyvvezetőnek: Pintér Gabriella

jegyzőkönyv hitelesítőnek: Márton Ágnes, jegyzőkönyv hitelesítőnek: Dobos Richárdot

A napirendi pontokat és azok sorrendjét elfogadja az alább írtak szerint:

2. Hozzájárulás a 8. albetét (Bútorüzlet) tulajdonosának, hogy fűtési berendezés kültéri egységét elhelyezze a társasház udvarán. **Határozathozatal.**
3. Hozzájárulás a 3/46. lakás bérlőjének (Farkas Csaba), hogy légkondicionáló berendezést helyezzen el a tetősíkra. **Határozathozatal.**
4. 2025. évi gazdálkodásról szóló beszámoló elfogadása. Közös költség hátralékosokkal kapcsolatos tájékoztatás. **Határozathozatal.**
5. Tájékoztatás függőfolyosó felújítási munkáiról. Célbefizetés megtárgyalása. **Határozathozatal.**
6. 2026. évi költségvetés ismertetése és elfogadása, tájékoztatás 2026.-ban várható felújításokról. **Határozathozatal.**
7. Tiszta udvar, rendes ház pályázaton való részvétel. **Határozathozatal.**
8. Közös területek rendeltetésszerű használatának szabályozása és többlehasználati díj megállapítása. **Határozathozatal.**
9. Hiányzó 1 számvizsgáló bizottsági tag megválasztása. **Határozathozatal.**
10. Utcai homlokzaton található üzletek tábláinak / feliratainak bérleti szerződés módosítása. **Határozathozatal.**
11. Bejáratkapu kódjainak megszüntetése, csak proxykorong használat előírása. **Határozathozatal.**
12. OTP Lakástakarék számlán lévő megtakarítás kikérése. **Határozathozatal.**
13. Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. **Határozat nem hozható.**

2. sz. napirendi pont

Hozzájárulás a 8. albetét (Bútorüzlet) tulajdonosának, hogy fűtési berendezés kültéri egységét elhelyezze a társasház udvarán. **Határozathozatal.**

2/2026. (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4600 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 183 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárulását adja, hogy a kültéri egységét elhelyezze a társasház udvarán.

3. sz. napirendi pont

Hozzájárulás a 3/46. lakás bérlőjének (Farkas Csaba), hogy légkondicionáló berendezést helyezzen el a tetősíkra. **Határozathozatal.**

3/2026. (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárulását adja légkondicionáló berendezést helyezzen el a padlásra, a kondenzvíz ereszcsonomára kivezetésről gondoskodnia kell. Amennyiben hatóság felszólítja a társasházat a légkondicionálók törvény szerinti eltávolítására, akkor gondoskodni kell az eltávolításról.

4. sz. napirendi pont

2025. évi gazdálkodásról szóló beszámoló elfogadása. Közös költség hátralékosokkal kapcsolatos tájékoztatás. Határozathozatal.

A meghívó melléklete a 2025. évi gazdálkodás elszámolásának táblázata, mely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét.

A társasház bevételeit 2025. évben is főként a tulajdonosi közös költség befizetések adják, az összes bevétel 23 751 005,-Forint volt az előző évben.

Van olyan tulajdonos aki a felhalmozott közös költség tartozást az évvégére nem egyenlítette ki. A tartozó Tulajdonos tartozásának behajtása ügyvéd bevonásával folyamatban van.

A társasház pénzügyi helyzete 2025. december 31-ei állapot szerint:

Üzemeltetési számla	1 449 563 forint
Fundamenta 797	2 548 632 forint
Fundamenta 797 Hitel	-6 000 000 forint
Fundamenta 789	2 973 407 forint
Fundamenta 789 Hitel	-7 000 000 forint
Megtakarítási számla	1 013 382 forint

LTP megtakarítás

4 262 537 forint

4/2026 (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a Társasház 2025. évi gazdálkodást a számviteli szabályok szerinti beszámolóját -1 190eFt. eredménnyel és 14 936e Ft. mérleg föösszeggel, és közös költség hátralékosokkal szembeni intézkedésekről szóló tájékoztatást elfogadja. A közgyűlés a beszámoló elfogadásával egyidejűleg a Közös Képviselő 2025. évi ügykezelői tevékenységét jóváhagyja.

A közgyűlés felhatalmazza és kéri a Közös Képviselőt, hogy a Tht. 55/B. § (2) bekezdése alapján a közgyűlés által elfogadott beszámolót nyújtsa be az ingatlanügyi hatósághoz.”

A tulajdonos távozott, így a képviselt tulajdonosi hányad 2520 /10 000 TH-ra módosult.

5. sz. napirendi pont

Tájékoztató függőfolyosó felújítási munkáiról. Célbelfizetés megtárgyalása. Határozathozatal.

A társasház közgyűlése 2025. évben megszavazta a 3. emelet függőfolyosójának felújítását, valamint sikeresen pályázott az önkormányzat társasház felújítási pályázatán. Ahhoz, hogy a munka elkészüljön és közben a társasház pénzügyi üzemeltetése se kerüljön veszélybe, szükséges a munka kifizetése érdekében egyszeri célbelfizetést előírni 1600 Forint/m² értékben.

5/2026. (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 2085 / 10 000 Th igen, 140 / 10 000 Th nem és 295 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy dönt, hogy a célbelfizetés ír elő a tulajdonosok részére 1.600,- Forint / m² értékében, amelyet a tulajdonosoknak a társasház üzemeltetési számlájára kell 2026.07.31.-ig befizetni.

A tulajdonos érkezett, így a képviselt tulajdonosi hányad 4783 /10 000 TH-ra módosult.

6. sz. napirendi pont

2026. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

Szintén a meghívó melléklete a 2026. évi költségvetési javaslat. A költségvetés az ismert árak figyelembevételével készült

A társasház zökkenőmentes üzemeltetéséhez és a társasház műszaki állapota miatt a közös képviselet javasolja a közös költség emelést a költségvetési táblázat szerint.

A vízátalány számítása a 2025. teljes és tényleges fogyasztás alapján készült, a 2026-ban a nem vízórás tulajdonosok vízdíjfizetési kötelezettsége szintén a költségvetési táblázatban található.

6/2026 (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett elfogadja a 2026. évi költségvetést. 2026. június 1-től:

Javasolt közös költség vízórával rendelkező tulajdonosoknak:

408,-Ft/m²/hó

Ebből kerüljön a felújítási számlára havonta:

20,-Ft /m²/hó

Ebből szemétszállítás:

31,- Ft /m²/hó

A vízórával rendelkező tulajdonosoknak

1x 600.-Ft/év /m³ közös vízhasználat.

Vízdíj vízórával nem rendelkező tulajdonosoknak:

116,-Ft/m²/hó összesen

7. sz. napirendi pont

Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által meghirdetett „Tiszta utca rendes ház” pályázaton. Határozathozatal.

A közös képviselet tájékoztatja a tulajdonosokat a pályázat részleteiről, illetve feltételeiről.

7/2026. (V.27.) Határozat:

A VII. ker. Király u. 47. társasház közgyűlése 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett, úgy dönt, hogy részt vesz a 19/2022. (IV.13.) önkormányzati rendelete és Budapest

3



Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési Bizottságának (a továbbiakban: Városüzemeltetési Bizottság) 226/2026. (III.31) határozata alapján az Önkormányzat kiírta a „Tiszta utca, rendes ház 2026.” pályázaton.

A pályázati kiírásban szereplő felételeket megismerte és azokat elfogadja.

Az alábbi opcionális többlet munkát vállalja:

graffiti mentesítés, járda havi két alkalomnál gyakoribb nagynyomású mosása, vizes takarítása.

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

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

8. sz. napirendi pont

Közös területek rendeltetésszerű használatának szabályozása és többlethasználati díj megállapítása.

Határozathozatal.

Több tulajdonos és lakó jelezte az elmúlt hónapokban a közös képviselet felé, hogy pár lakásban élők folyamatosan nem tartják be a házirendet, a tulajdonosok többszöri figyelmeztetés ellenére sem tartatják be a házirendet bérlőikkel, ezzel zavarják a többi ott lakó nyugalma, szemetelnek közös területen, illetve folyamatosan idegeneket engednek be a társasház területére, a társasház közös területét szórakozó helyként használják, illetve folyamatosan lomokat tárolnak közös területen.

8/2026. (V.27) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy dönt, hogy közös területen TILOS bármit tárolni. A közös képviselet felszólítás után a közös költség számlára terhelheti az elszállítás költségét.

Közös területen csak az alábbi dolgok tárolhatóak:

- kerékpárok a kerékpártárolónál
- mozgássérült szállító jármű kijelölt helyen

A közös területen tárolt lomokat, holmikat 2026.05.31.-ig a tulajdonosuk elszállítani köteles, ellenkező esetben a közös képviselet intézkedik annak elszállításáról vagy területhasználati díjat állapít meg.

9. sz. napirendi pont

Hiányzó 1 számvizsgáló bizottsági tag megválasztása. Határozathozatal.

A társasház törvény alapján a társasházak Számvizsgáló Bizottsága 3 főből áll. A Társasháznál hiányzik a 3. fő, a közös képviselet javasolja a hiányzó tag megválasztását.

9/2026. (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy megválasztja Dobos Richárdot Számvizsgáló Tagnak.

10. sz. napirendi pont

Utcai homlokzaton található üzletek tábláinak / feliratainak bérleti szerződés módosítása. Határozathozatal.

A társasház utcai homlokzatán (közös terület) üzlettáblák kerültek elhelyezésre, amelyek után csak a Gyógyszertár fizet bérleti díjat, amely szerződést frissíteni szükséges, illetve el kell dönteni, hogy a többi üzletnek is kell-e fizetni közös terület bérlelése után bérleti díjat.

10/2026. (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy minden a társasház közös tulajdonú homlokzatára elhelyezett tábláért havonta 15.000,- Ft./db/hó bérleti díjat (de minimum 1 m2 után) fizessen meg a társasháznak és kössön szerződést a társasházzal.



11. sz. napirendi pont**Bejáratkapu kódjainak megszüntetése, csak proxykorong használat előírása. Határozathozatal.**

A társasház területére folyamatosan illetéktelenek járnak be, többször feltörték a padlást is, illetve megrongálták a bejárat kaput is. A közös képviselő javasolja, hogy csak proxys beléptetés legyen a társasház kapuján.

Ebben a napirendi pontban nem hoznak határozatot, de kéri a soron következő közgyűlésre újra kerülnön napirendi pontba tűzve.

12. sz. napirendi pont**OTP Lakástakarék számlán lévő megtakarítás kikérése. Határozathozatal.**

Az OTP LTP megtakarítás megtakarítási időszak már régen lejárt, javasoljuk a megtakarítás felhasználását a függőfolyosók felújítására felhasználni.

12/2025. (V.27.) Határozat:

A Közgyűlés 4783 / 10 000 Th igen, 0 / 10 000 Th nem és 0 / 10 000 Th tartózkodás mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy kéri az OTP LTP megtakarítás kiutalását a társasház üzemeltetési számlájára.

13. sz. napirendi pont**Egyéb a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható.**

A Csányi utca felől az Önkormányzat tulajdonában lévő pince ajtaja rossz és tele van dobálva szeméttel, így kéri a közös képviselőt, hogy szólítsa fel a tulajdonost az ingatlan rendben tartására.

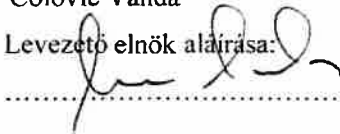
Mivel több kérdés és hozzászólás nem hangzott el, a levezető elnök -kor a közgyűlést bezárta.

Dátum, hely: Budapest, 2026.05.27.

Levezető elnök neve:

Colovic Vanda

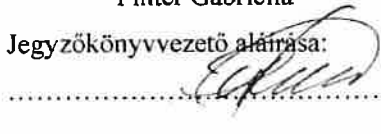
Levezető elnök aláírása:



Jegyzőkönyvvezető neve:

Pintér Gabriella

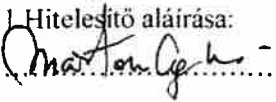
Jegyzőkönyvvezető aláírása:



1. Hitelesítő neve:

Márton Ágnes

1. Hitelesítő aláírása:



2. Hitelesítő neve:

Dobos Richárd

2. Hitelesítő aláírása:

