

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvételre került: 2026. április 23. napján 17,30 órakor a 1074 Budapest, Madách I. út 10. szám alatti Társasház közgyűlésén.

Helyszín: Budapest, VII. kerület, Madách I. út 10. (fszt. aula)

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. április 23. napjának 17,45 órájára összehívott megismételt közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes. (47 albetét)

1. napirendi pont

A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőjének, valamint a jegyzőkönyvvezetőnek, a megválasztása

A közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 1.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, (3630/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 2.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú szavazattal (3630/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Lakner Mátyás és Boha Krisztina tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőnek. A meghirdetett napirendi pontokat a közgyűlés egyhangzóan elfogadta.

2. napirendi pont

A társasház (2025.01.01.-2025.12.31.) éves elszámolásának ismertetése, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása

A közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a társasház 2025. január 01. - 2025. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2026. évre vonatkozó költségvetés tervezetét.

A számvizsgáló bizottság a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását ellenőrizte, megállapította, hogy a társasház könyvelése mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak a könyvelés pontosan átlátható.

A számvizsgáló bizottság elfogadta a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását, azt a közgyűlésnek elfogadásra javasolja. 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 közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 3.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú szavazattal (3630/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2025. január 01.-től 2025. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés 3630/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

A közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 4.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú szavazattal (3630/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

3. napirendi pont

2026. évi költségvetés tervezetének megtárgyalása, határozathozatal

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2026. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére a 2026. évben szükség volt. A szolgáltatói díjak, a liftügylet a kazán karbantartási, fűtői díj is emelkedett. A javasolt közös költség előleg összege 2026. május 01-től vízárával rendelkező ingatlanok esetén 462,-Ft/m²/hó, vízárával nem rendelkező ingatlanok esetén 534,-Ft/m²/hó. A tulajdonosok javaslatára 2026. május 01-től vízárával rendelkező ingatlanok esetén 470,-Ft/m²/hó, vízárával nem rendelkező ingatlanok esetén 540,-Ft/m²/hó összegű lesz a közös költség összege.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni az ingatlanjára vonatkozó 2026. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

A közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 5.sz. Határozat: A közgyűlés egyhangú szavazattal (3630/10000-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 előleg összege vízárával rendelkező ingatlanok esetén 470-Ft/m²/hó, vízárával nem rendelkező lakások esetén 540,-Ft/m²/hó.

4. napirendi pont

Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása, szükséges határozathozatal. (elektromos hálózat felújítás, lift felújítás, költségmegosztó felszerelés radiátorokra)

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a lift felújítása már régóta húzódik. Megállapításra került, hogy a felújításhoz szükséges összeg a társasház rendelkezésére áll. A korábban bekért árajánlatot a műszaki ellenőr felülvizsgálta, aki azt túlzónak találta. Emiatt a közös képviselő újabb árajánlatok bekérését indította el. A cél a legkedvezőbb műszaki tartalom és ár-érték arány megtalálása.

A közös képviselő beszámol arról, hogy a főelosztó és fsz.-i alapvezeték cseréje sikeresen megtörtént. A következő lépés a társasház méretlen fővezetékeinek felújítása, amelyre 50 millió forintos árajánlat érkezett. A közös képviselő ismertette a banki hitelkonstrukciókat, valamint a célbefizetés lehetőségét. A tulajdonosok megvitatták a lehetőségeket, és a magas hitelkamatok miatt a hitelfelvételt elvetették. Ehelyett 1 éves időtartamú, két részletben teljesítendő célbefizetés mellett döntöttek.

- **I. ütem (1-6. hónap):** 25 millió forint. A befizetésekből a társasház megvásárolja a szükséges anyagokat.
- **II. ütem (7-12. hónap):** 25 millió forint. A befizetésekből a kivitelezés további költségeit (munkadíj, egyéb) fedezi.

A közgyűlés 3630/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 6.sz. Határozat: A közgyűlés (3590/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 40/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy dönt, hogy a társasházi méretlen elektromos fővezetékek felújítását a Bifon Kft. 50 millió forint összegű árajánlata alapján a beérkezett célbefizetés figyelembevétele mellett megrendeli.

A közgyűlés 1570/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat erről a határozatról, majd testületi ülésen dönt. (2060/10000)

2026. (04.23.) 7.sz. Határozat: A közgyűlés (1530/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 40/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy az a társasházi méretlen elektromos fővezetékek felújításához szükséges 50.000.000,-Ft-ot, célbefizetéssel fizeti meg. A beruházás fedezetéül egyéves időtartamra szóló célbefizetést ír elő a tulajdonosok részére, féléves bontásban. Az első hat havi befizetés az anyagbeszerzésre 25.000.000,-Ft (10.085,-Ft/m²), 2026. október 31-ig, a második hat havi befizetés, 25.000.000,-Ft (10.085,-Ft/m²), a fennmaradó költségeket fedezi 2027. április 30. napjáig.

5. napirendi pont

Erzsébetváros Önkormányzatának 6/2017 (II.17.) rendeletmódosítása kapcsán lehetőség van az épület előtt elhelyezkedő, engedélyezett vendéglátó teraszok esetében az önkormányzat részére befizetett

közterület használati díj 20%-nak megigénylésére. Határozathozatal.

A társasházban üzemeltetett éttermek terasza után befizetett közterület használati díj 20%-át is kérelmezi a társasház.

Megérkezett Drexler Zsuzsanna tulajdonos (140/10000) A közgyűlés 3770/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 8. sz. Határozat: A közgyűlés (3770/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) kéri, hogy a közös képviselő a 6/2017 (II.17.) rendeletmódosítás alapján a 1075 Budapest, Madách I. út 10. Társasházban üzemeltetett éttermek terasza után befizetett közterület használati díj 20%-át is kérelmezze a társasház részére

6. napirendi pont

A helyi önkormányzat 46/2025.(XII.10.) rendelete szerint szálláshely- szolgáltatási tevékenység 2027.01.01-től kezdődően kizárólag társasházi hozzájárulással folytatható, azaz a 2019.01.06. napja előtt nyilvántartásba vett szálláshely-szolgáltatónak is rendelkezni kell azzal. Fentiek alapján az 1/4. sz. lakás Trábert Ivett és a 2/4. lakás Tóthné Budai Eszter tulajdonosok kéri a tulajdonosok hozzájárulását a szálláshely-szolgáltatás további folytatásához.

Trábert Ivett tulajdonos a 1075 Budapest, VII. ker. Madách I. út 10. 1/4. alatti lakásban szálláshely-szolgáltatási tevékenységet kívánnak folytatni, a tevékenységvégzéséhez a társasház-közösség hozzájárulása szükséges, határozathozatal. (kérelem csatolva)

Tóthné Budai Eszter tulajdonos a 1075 Budapest, VII. ker. Madách I. út 10. 2/4. alatti lakásban szálláshely-szolgáltatási tevékenységet kívánnak folytatni, a tevékenység végzéséhez a társasház-közösség hozzájárulása szükséges, határozathozatal. (kérelem csatolva)

Megérkezett Matzon Linda tulajdonos (100/10000), Papp Hunor (140/10000) és Tóth Balázs tulajdonosok a 6. 7. 8. és 9. napirendi pontban adtak meghatalmazást. A közgyűlés 4270/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

A közgyűlés 4270/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 9. sz. Határozat: A közgyűlés (2210/10000-ed IGEN szavazattal, 2060/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul Trábert Ivett tulajdonos a 1075 Budapest, VII. ker. Madách I. út 10. 1/4. (34202/4/A/20) szám alatti lakásának szálláshelyként történő hasznosításához azzal a feltétellel, hogy a tulajdonos biztosítja az üzemeltetés folyamatos felügyeletét, az elérhetőségek kihelyezését, valamint a társasház rendjének és biztonságának betartását.

A közgyűlés 4270/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 10. sz. Határozat: A közgyűlés (2210/10000-ed IGEN szavazattal, 2060/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul Tóthné Budai Eszter tulajdonos a 1075 Budapest, VII. ker. Madách I. út 10. 2/4. (34202/4/A/49) szám alatti lakásának szálláshelyként történő hasznosításához azzal a feltétellel, hogy a tulajdonos biztosítja az üzemeltetés folyamatos felügyeletét, az elérhetőségek kihelyezését, valamint a társasház rendjének és biztonságának betartását.

7. napirendi pont

A MOTO PIZZA képviseletében Holics Máté kérelmet terjesztett elő a Madách Imre út 10. társasház felé, a 1075 Bp. Madách I. út 8. társasház előtti közterületen vendéglátó terasz üzemeltetésére vonatkozóan. A hatályos önkormányzati rendelet értelmében a közterület-használati engedély kiadásának az a feltétele, hogy az érintett társasházak (az érintett ház, valamint az azt jobbról és balról határoló házak, valamint a szemközti épület) tulajdonosi közössége egyszerű többséggel jóváhagyja a kérelmet a terasz elhelyezéséről. A kérelem szerint a terasszal kapcsolatban az elmúlt évekhez képest semmilyen változtatás nem történik, az továbbra is a MOTO PIZZA előtt helyezkedne el, 7-8 asztallal, 1 db napernyővel. Az elrendezésről szemléltető alaprajz készült. A megvilágítást érintően sem történne változás. A Telep és a Moto Pizza közösen vállalja, hogy saját költségén elvégzi a társasház előtti, fa pergolák mentén elhelyezett növényládák felújítását és esztétikai megújítását, hozzájárulva ezzel a közterület rendezettebb megjelenéséhez.

Ahhoz, hogy a MOTO PIZZA a 1075 Budapest, VII. kerület, Madách Imre út 8. sz. alatti épület előtti közterületen vendéglátó teraszt üzemeltessen a társasház-közösség hozzájárulása szükséges.

Határozathozatal.

A közgyűlés 4270/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 11. sz. Határozat: A közgyűlés (2210/10000-ed IGEN szavazattal, 2060/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul ahhoz, hogy a MOTO PIZZA a 1075 Budapest, VII. kerület, Madách Imre út 8. sz. társasház előtti közterületen vendéglátó terasz üzemeltetésére vonatkozó közterület-használati engedélyt megszerezze.

8. napirendi pont

A Telep-Art Galéria Kft. tulajdonosa és ügyvezetője Fábián Gergő kérelmet terjesztett elő a Madách Imre út 10. társasház felé, a 1075 Bp. Madách I. út 8. társasház előtti közterületen vendéglátó terasz üzemeltetésére vonatkozóan. A hatályos önkormányzati rendelet értelmében a közterület-használati engedély kiadásának az a feltétele, hogy az érintett társasházak (az érintett ház, valamint az azt jobbról és balról határoló házak, valamint a szemközti épület) tulajdonosi közössége egyszerű többséggel jóváhagyja a kérelmet a terasz elhelyezéséről. A kérelem szerint a terasszal kapcsolatban az elmúlt évekhez képest semmilyen változtatás nem történik, az továbbra is a TELEP előtt helyezkedne el, 14 asztallal. A megvilágítást érintően sem történne változás. A Telep és a Moto Pizzéria közösen vállalja, hogy saját költségén elvégzi a társasház előtti, fa pergolák mentén elhelyezett növényládák felújítását és esztétikai megújítását, hozzájárulva ezzel a közterület rendezettebb megjelenéséhez. Ahhoz, hogy a Telep-Art Galéria Kft. a 1075 Budapest, VII. kerület, Madách Imre út 8. sz. alatti épület előtti közterületen vendéglátó teraszt üzemeltessen a társasház-közösség hozzájárulása szükséges. Határozathozatal.

A közgyűlés 4270/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 12. sz. Határozat: A közgyűlés (2210/10000-ed IGEN szavazattal, 2060/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul ahhoz, hogy a Telep-Art Galéria Kft. a 1075 Budapest, VII. kerület, Madách Imre út 8. sz. társasház előtti közterületen vendéglátó terasz üzemeltetésére vonatkozó közterület-használati engedélyt megszerezze.

9. napirendi pont

A Side Cocktail Bar, Bottle Side Kft. képviselőjében Enyedy Barnabás kérelmet terjesztett elő a Madách Imre út 10. társasház felé, a 1075 Bp. Madách I. út 10. társasház előtti közterületen vendéglátó terasz üzemeltetésére vonatkozóan. A hatályos önkormányzati rendelet értelmében a közterület-használati engedély kiadásának az a feltétele, hogy az érintett társasházak (az érintett ház, valamint az azt jobbról és balról határoló házak, valamint a szemközti épület) tulajdonosi közössége egyszerű többséggel jóváhagyja a kérelmet a terasz elhelyezéséről. A kérelem szerint 25 m² terasz működéséhez szükséges a hozzájárulás. Ahhoz, hogy a Side Cocktail Bar, Bottle Side Kft., 1075 Budapest, VII. kerület, Madách Imre út 10. sz. alatti épület előtti közterületen vendéglátó teraszt üzemeltessen a társasház-közösség hozzájárulása szükséges. Határozathozatal.

A közgyűlés 4270/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

2026. (04.23.) 13. sz. Határozat: A közgyűlés (2210/10000-ed IGEN szavazattal, 2060/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) hozzájárul ahhoz, hogy a Side Cocktail Bar, Bottle Side Kft. a 1075 Budapest, VII. kerület, Madách Imre út 10. sz. társasház előtti közterületen vendéglátó terasz üzemeltetésére vonatkozó közterület-használati engedélyt megszerezze.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 19:20 perckor lezárásra került.


Bányai Istvánné
(levezető elnök)

Lakner Máttyás
(jegyzőkönyv hitelesítő)


Bányai Istvánné
(jegyzőkönyvvezető)

Boha Krisztina
(jegyzőkönyv hitelesítő)