

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2026. június 15.-én a Bp.VII., Marek J. u. 4. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 5411/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképes a csatolt jelenléti ív alapján, ezt követően megnyitja a közgyűlést.

Ezt követően ismerteti a megjelent tulajdonosokkal a meghirdetett napirendi pontokat:

### Napirendi Pontok:

- 1./ Határozathozatal a közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Napirendi Pontok elfogadása, határozathozatal.
- 3./ Határozathozatal a méretlen elektromos fővezeték hálózat felújításához szükséges banki hitel felvételéről.
- 4./ Egyéb

### 1./2026./06.15./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Pintér Zsófia

Magyari Zsuzsanna

### 2.Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat.

### 2./2026./06.15./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú határozattal elfogadja a meghirdetett napirendi pontokat, azok sorrendjét.

### 3.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a társasház f.év 05.18.-i közgyűlésén elfogadásra került a elektromos hálózat felújításának 42.814.519,-Ft összegű költsége a Báder Bau Kft kivitelezésében.

A mai közgyűlésen a finanszírozásról kell dönteniük, a meghívó mellé megküldött levélben tájékoztatta a tulajdonosokat a banki finanszírozás lehetőségeiről.

Meg kell határozni a nyilatkozatok leadásának valamint az egyösszegű befizetések határidejét a hiteligénylés maximális összegének érdekében.

Részletfizetést vállaló tulajdonosok esetében a közös költség 2027.01.01.-től emelkedne a hiteltörlesztés összegével.

5 éves futamidő esetén társasházi szinten a törlesztés 795.000,-Ft/hó, mely tulajdonosi szinten 391,-Ft/m<sup>2</sup> törlesztő részletet jelent, ennyivel emelkedne a jelenlegi a közös költség összege.

10 éves futamidő esetén társasházi szinten a törlesztés 475.000,-Ft/hó, mely tulajdonosi szinten 233,-Ft/m<sup>2</sup> törlesztő részletet jelent, ennyivel emelkedne a jelenlegi közös költség összege.

Hiteligényléssel kapcsolatos járulékos költségeket, díjakat tartalmazza az ismertető.

Kormányrendelet szabályozza a kamattámogatást, mely az első 5 évben a mindenkori kamatok 70 %-át jelenti, így a jelenleg az induló fizetendő kamat 4,725 %/év.

5 éves futamidővel célszerű számolni, így 2027. 01.01.-től emelkedne a közös költség.

Azok, akik egyösszegben fizetnék be a rájuk eső hitelösszeget, az ő közös költségük ezen beruházást illetően nem emelkedik a törlesztő részlettel. Nyilatkozni kell majd, hogy a tulajdonos a rá eső hitelösszeget milyen módon kívánja megfizetni a társasház felé.

Egyösszegben vagy 5 éves törlesztéssel, emelt közös költség formájában. Aki nem nyilatkozik, vagy ugyan az egyösszegű befizetést választja, de azt határidőben még sem teljesíti, automatikusan az emelt közös költség kerül előírásra. A határozatban fel kell hatalmazni a közös képviselőt a hitelügyintézésrel kapcsolatos teendők bonyolítására.

A nyilatkozattétel határidejére javasolja 07.15.-i, az egyösszegű befizetés határidejére pedig 07. 31.-i dátumot. A jegyzőkönyvvel együtt mindenki részére megküldi a nyomtatványt, kéri, mindenki vegye figyelembe a határidőket.

A levezető elnök elmondja a munkát műszaki ellenőr felügyeli és veszi át, költsége: a nettó beruházási költség 3,5 %-a, azaz 1.180.000,-Ft. Az E.ON nem lát el ellenőrzési feladatokat, ő egy későbbi időpontban plombálja az órákat.

A korábban elkészült és E.ON által elfogadott elektromos tervet módosítani kell, miután annak érvényessége 2026. 01.-hóban lejárt. A módosítás költsége 250.000,-Ft, szerencsére a módosítás tartalma nem befolyásolja a költségvetés összegét.

Tulajdonosi kérdésre elmondja, ha valaki most a részletfizetést vállalja, a futamidő alatt ezen változtatni nem lehet, például lakáseladás miatt. Most az elején minden adat rendelkezésre áll, tehát most meg tudjuk mondani a differenciált költségviselés összegeit /egyösszeg, törlesztés/. Azonban utána egy db hitelszerződés jön létre a társasház és a bank között, tehát nem lesznek tulajdonosi hitelszámlák. Így nem fogjuk tudni megmondani, hogy aktuálisan mennyi összeget kellene befizetni. Tehát a megoldás az lenne, hogy pl. a lakásértékesítés pillanatában meg kell vizsgálni, hogy hány hónap van hátra az 5 év törlesztésből. Össze kell szorozni ezen időszakra vonatkozó emelt közös költség összegét, és ezzel az összeggel el tud elszámolni egymás között az eladó és vevő.

A társasház által igénybe vett hitel a tulajdonosonkénti törlesztése nem lesz kevesebb azáltal, hogy lesznek esetleg egyösszegű befizetők. Egyrészt mindenki kizárólag a saját ingatlana után fizet, valamint akik egyösszegben fizetnek, kiesnek a törlesztésből. Így az arányosan kevesebb hitelösszeg, arányosan kevesebb tulajdoni hányadra oszlik, mely párhuzamban van a teljes hitelösszeg teljes tulajdoni hányadra történő osztásával, mindkét esetben egy állandó értéket fogunk kapni.

Baricz Márk Zoltán kérdésére elmondja, a felújítás a lakásokban lévő mérőórákig tart, ez képezi a közös tulajdon részét. Kivitelezői bejárás során a helyszínen egyeztet a vállalkozó a tulajdonossal, szabványos-e a villanyórája, szükséges-e kihelyezni. Az ebből adódó kőműves helyreállítási munkák elvégzésre kerülnek.

Szabó János kérdésére elmondja, most nem volt előzetes felmérés, akinél már szabvá-

nyos a mérő, kérdés, mikor történt meg a szabványosítás, ugyan ez vonatkozik arra az esetre, ahol a fővezeték csere történt meg a lakásig. A felújítás megkezdése előtt kerül erre a bejárásra sor, minden természetesen dokumentálva és fényképezve lesz. A tételes elszámolás ez alapján készül majd el.

Ozsvári Lajos kérdésére elmondja, az egyösszegű befizetést a társasház számlájára kell beutalni, a képviselő a ház megtakarítási számlájára átvezeti a jobb kamatozás érdekében. Ebben az évben ilyen jellegű munkára nincs önkormányzat pályázati lehetőség. Tavalyi évben még volt lehetőség pályázni, emlékezete szerint kb három millió Ft összegű támogatást lehetett elnyerni, a különbözetet célbefizetéssel kellett volna biztosítani. Kerületi szinten a 350,-Ft/m<sup>2</sup> összegű vízállás közös költség alacsonynak számít. Háza-  
kat nem lehet összehasonlítani ebből a szempontból, mindegyiknek más a paramétere, más a műszaki adottsága, az is sokat számít, mennyi bevétele van a háznak pl. bérbe-  
adásból. A kivitelező már 2024. évben is a legkedvezőbb ajánlatot adta, hosszú évek óta dolgozik a kerületben, megfelelő referenciával rendelkezik. A vállalkozói szerződés min-  
den fontos kérdést tartalmazni fog, úgy mint a pénzügyi ütemezést, kezdési és befejezési határidőket, kötbért, felelősségbiztosítás, garancia kérdése,.....A szerződés szerves ré-  
szét képezi az elfogadott költségvetés.

Az, hogy mikor fog kezdődni a munka, mikor kell biztosítani a bejutást a lakásokban, jelenleg nem tudja megmondani. Az augusztus hónap rámege a hitelszerződés elbírálá-  
sára, megkötésére, ezt követően tud egyeztetni a vállalkozóval. Pozitív esetben ősszel el  
tudjuk kezdeni a munkát, de ezt nagymértékben befolyásolja az időjárási helyzet is.

A munka kezdési és befejezési időpontjáról a tulajdonosok tájékoztatást kapnak.  
Előrelépést jelentene, ha a nyilatkozatok visszaküldésével egyetemben a tulajdonosok  
megküldnék a mérőórákról készült fotót, melyen jól látszik a gyári szám, mérőóra ál-  
lása, valamint rögzítésre kerül a tulajdonos elérhetősége. A munkát ezek megküldése  
mellett a szolgáltató engedélyével lehet megkezdeni.

Tulajdonosi kérdésre elmondja, hiába fotózzák le éves leolvasásnál az órát, más egység  
foglalkozik a műszaki résszel, más a számlázásnál.

Az önkormányzat képviselője elmondja, szolgáltatónál dolgozik, a különböző egységek,  
osztályok nem beszélnek, nem egyeztetnek egymással. Így igaz, be kell küldeni a fotókat  
a munka megkezdése előtt.

Miután a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szava-  
zásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, a tulajdonosi részvétel időköz-  
ben 6448/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

*Az önkormányzat képviselője a szavazáson nem vett részt*  
*\*jav. /*  
*Sitay*

### 3./2026./06.15./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5716/10000 th igen, <sup>0</sup>732/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy  
dönt, hogy:

a./ A Társasház a 7./2026./05.18./ sz. határozat szerint elfogadott méretlen elektromos  
fővezeték hálózat felújítását illetően /a Bäder Bau Kft., 42.814.519,-Ft összegű ajánla-  
tával/ a Társasház a teljes beruházási összeg minimum 10 %-át önerőként, a fennma-  
radó részt, de maximum 38.532.000,-Ft-ot hitelből finanszírozza, melyet az OTP Banktól  
kíván igénybe venni. A konstrukció forint alapú, államilag kamattámogatott cash flow  
alapú hitel. Futamidő: 60 hónap.

b./ A Tulajdonosoknak lehetősége van 2026. július 15.-ig a közös képviselő [sumegine.erin@gmail.com](mailto:sumegine.erin@gmail.com) email címére küldendő üzenettel nyilatkozni arról, hogy milyen módon (egy összegben vagy 5 évi törlesztő-részletben) kívánják megfizetni a tulajdonukra jutó beruházási hitelösszeget a Társasház felé. Az a Tulajdonos, aki a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, annak az 5 évi részletnek megfelelő közös költség többlet kerül terhelésre a közös költség folyószámláján.

c./ A közgyűlés úgy határoz, hogy lehetőséget ad a Tulajdonosok részére, hogy a tulajdonukra jutó beruházási hitelösszeget egy összegben fizessék meg a Társasház felé. Amennyiben az egyösszegű befizetést teljesítik a megadott határidőben, akkor ez esetben őket az „d)” pont szerinti közös költség emelés nem érinti. Az egyösszegű befizetés határideje: 2026. július 31.

Amennyiben a közös képviselő által megadott időpontig a vállalt befizetés nem érkezik meg a Társasház számlájára, úgy az 5 éves futamidőnek megfelelő közös költség többlet kerül terhelésre a tulajdonosi közös költség folyószámlán.

d./ Határozatba foglalják, hogy a Tulajdonosok vállalják a hitel adósságszolgálatát biztosító közös költségük fizetését a hitel futam idejére. A közös költség megemelésének összege 2027.01.01.-től, albetétenként eltérő Ft/hó, ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát. A közös költség emelés összege 5 évre: 391,-Ft/m<sup>2</sup>/hó. A Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a Tulajdonosokra eső hitelrész közös költségként behajtható.

e./ A beruházás és a hitelügylet lebonyolításával a Társasház közös képviseletét ellátó Erin Center Bt-t bízta meg a Társasház, melynek ügyvezetője: Sümegi János Istvánné. A megbízás határozatlan idejű. A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház közös képviselőjét, hogy az OTP hitelhez szükséges, a finanszírozó által kért okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, a biztosítékokat rendelkezésre bocsássa, a kapcsolódó kivitelezői/vállalkozó szerződéseket és a kölcsönszerződést aláírja.

f./ A Társasház vállalja, hogy OTP Banknál vezetett üzemeltetési /11707024-20331472/ számlán bonyolítja a felújítással és hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

A közgyűlés elfogadja az elektromos terv módosításának 250.000,-Ft költségét.  
A közgyűlés a felújítási munka felügyeletére, átvételére műszaki ellenőrt bíz meg, díjazása 1.180.000,-Ft.

#### 4.Napirendi Pont:

##### Egyéb

-Levezető elnök: a korábban kiküldött tájékoztató alapján a csatlakozói gázvezetékhalózat felülvizsgálatára f.hó 22.-én 16.00 – 18.00 óra között kerül sor, minden ingatlanba biztosítani kell a bejutást.

-Tulajdonosok kérése, a közös képviselő küldjön körbe e-mailt, az önkormányzati bérlőknek is, hogy a kutyatartók tartsák be a házirendbe leírtakat, sok esetben a közös területen végzik el a kutyák a dolgukat!

-Udvar belső oldalán lévő lámpa villog, az udvarra lehelyezett bontott anyagokat illeté-

kes lakó szállíttassa el.

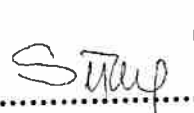
-Tulajdonosi felvetésre a levezető elnök elmondja, a villanyhálózat felújítási munkái után vissza lehet térni a légkondi kérdésére. Jelenleg közgyűlési határozat szükséges a közös területre történő kihelyezés miatt, de lehet majd általános jellegű határozatot hozni annak érdekében, hogy ne kelljen ebben a kérdésben havonta közgyűlést összehívni. Az általános határozat tartalmazni fogja majd a kihelyezés feltételeit, amennyiben ezeket a kérelmező részéről megvalósulnak, a közös képviselő is kiadhatja az engedélyt. Remélhetőleg a jövő évi elszámoló közgyűlésen már napirenden lesz ez a kérdés.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelentek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.



Sümegi Jánosné  
levezető elnök



Sümegi Jánosné  
jegyzőkönyvvezető



Magyari Zsuzsanna  
hitelesítő



Pintér Zsófia  
hitelesítő