

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. március 30-án 18:15 órakor 1075 Budapest Kazinczy utca 8. sz. társasház megismételt közgyűlésén.

Helye: 1076 Budapest, Thököly út 30 (Közös képviselő iroda)

Jelen vannak: Tulajdonosok 4311 / 10 000 tulajdoni arányban.

Lingel Roland közös képviselő

Napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása
2. Műszaki bejárásról tájékoztatás, határozathozatal
3. 2025. év elszámolásának elfogadása, határozathozatal.
4. 2026. év tervének elfogadása, határozathozatal.
5. 2026. évi közös költség terv elfogadása, határozathozatal.
6. 2026. évi munkálatok megbeszélése, határozathozatal.
7. Ltp kiutalásról döntés, határozathozatal.
8. 7.kerület külső homlokzati pályázatról tájékoztatás, határozathozatal.
9. Felújítási hitelről tájékoztatás, határozathozatal.

1.Napirendi pont:

Lingel Roland köszönti a megjelent tulajdonosokat. Levezető elnöknek javasolják Lingel Rolandot. Szavazás után levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés 4311 / 10 000 T.H. arányban határozatképes. Javasolja jegyzőkönyvvezetőnek Lingel Rolandot, jegyzőkönyv hitelesítőnek Kun Margitot és Tomcsányi Balázst.

1.sz.Határozat:

A közgyűlés levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Lingel Rolandot, jegyzőkönyv hitelesítőnek Kun Margitot és Tomcsányi Balázst választja meg és a közgyűlés elfogadja a meghirdetett napirendi pontok megtárgyalását.

2.sz.Napirendi pont:

A közös képviselő megtartja a jelen lévő tulajdonosoknak a műszaki bejárásról a tájékoztatást:

Utcai homlokzat:

A homlokzat általános állapota elhanyagolt, rengeteg hiányossággal, ami csak teljes körű felújítással orvosolható. Felújításnál az alábbiakra kell fokozott figyelmet fordítani:

- Földszinti kváderek javítása.
- Osztópárkányok javítása.
- Párkány fedések cseréje.
- Eresz alatti, és ablakok körüli stukkók teljes javítása, pótlása.
- Lábazati műkő újra stokkolása.
- Kapu javítása, újrafestése.
- Airbnb lakatok elhelyezésének újragondolása.

Belső homlokzat:

A háznak két, egy belső, és egy külső udvara van melyet egy teljes értékű nyaktag választ el. A külső, és belső udvari homlokzatok állapota alig tér el egymástól. Mindkettőnél szükség van egy vakolatjavításra, és a teljes újra festésre, egységes megtervezett színezéssel. Ügyelni kell az utólag elhelyezett kábelcsatornák bevézésére. A klímák kültéri egységeinek elhelyezését szabályozni kell, és meg kell szüntetni a kondenzvíz szabad kivezetését. Erre van már utólag a berendezésre ráhelyezhető párologtatók.

A légudvar homlokzata gyakorlatilag vakolat nélküli téglá. Minden csatlakozó lakótér energetikailag minősíthetetlen. A csapadékvíz elvezetést korrekt módon meg kell oldani.



A lépcsőházak festése lehet, hogy egyidős az épülettel. Szükséges a vakolás festés, a lépcsőkarok alsó felületét is beleértve. A fellépők helyi hibáit ki lehet javítani műgyanta alapú keverékekkel. A korlátokat rozsdamentesíteni, és festeni kell.

Tető:

A tető ácsszerkezetének állapota nagyon vegyes. Sok a tönkre menő félben lévő elem. A kötőgerendák szétcsúsztak, számos szakszerűtlen javítás történt, a szarufák, egy része súlyosan behajlott.

A szerkezeti elemeket egyenként át kell vizsgálni, és az eredmények függvényében kell a felújítás műszaki tartalmát meghatározni.

Végig kell vizsgálni az összes fiók-, és kötőgerenda kapcsolatot, és a szétcsúszásokat javítani kell.

A padlásról az évek során összegyűlt építési/bontási törmeléket célszerű minél előbb eltávolítani.

Mivel feltárás nem történt, így csak vélelmezni lehet, hogy a zárófödém állapota megfelelő, nem látható süllyedés.

A tetőhéjalás összességében nem megfelelő, a javítások sehol nem történtek az eredeti cserépfedésnek megfelelően. Nagyon hullámos, aminek oka mind a lécezés előregedése, mind a szarufák behajlása. Felújítás során nem javasolt a richtolás, hanem elem cserével, vagy a szarufához erősített pallóval kell a síkot biztosítani.

Az ereszdeszkázatot mindkét udvarban, és az utcafronton is fel kell újítani.

Bádogos szerkezetek:

A cserépfedés felújítása kötelezően magával hozza az összes bádogszerkezet cseréjét, beleértve a fal-, és kéményszegélyeket, vápabádogozásokat, függő-, és lefolyó csatornákat, valamint a kibúvókat bevilágítókat. Meg kell vizsgálni, hogy a macskalépcsők alkalmasak e a bádogszegélyek fogadására.

Folyosók:

A függőfolyosók jelentős része már nem az eredeti szerkezetű, hanem zsaluzott monolit betonszerkezet. A peremgerendák hagyományosan melegen hengerelt U szelvények. A mozaiklap burkolat kezd tönkre menni, több lap már mozog, felvált. A víz bejut a burkolat alá, és a folyamat önmagát erősítővé válik, és sajnos a peremtartókat korrodálja a víz. Ez a folyamat magától nem áll le. A fugák egyre nagyobbak lesznek, és az ismételt fugázás nem segít. Javítás módja, a burkolat felbontása, új lejtésképzés, és szigetelés után új csúszásmentes burkolatot lerakása. Szükséges a peremtartók felső övének részleges pótlása.

Korlátok:

A korlátok állapota elfogadható, de kisebb javítás, pótlás szükséges. Célszerű rozsdamentesíteni, és újra mázolni.

Pince:

A pince több mint rossz állapotú. Először célszerű lomtalanítani, főleg a közlekedést gátló darabok eltávolítandók. Van boltozott, és vannak acélgerendás poroszsüveg földem területek. Rendkívül bonyolult szinte labirintus szerű az alaprajz. Ajánlott a föld-padót lebetonozni, mert a talajból nem tud kipárologni a nedvesség, és a falak is levakolhatók, vagy mészfestékekkel lefesthetők. Az elzárt területek állapotára vonatkozó megállapítások nem tehetők.

Udvar:

Az első udvar burkolata, lejtésviszonyai megfelelőek, de az erős mohásodást nem indokolhatja a tartós napsütés hiányának lehetősége. Célszerű lenne a csatornarendszer kamerázása, illetve a vízvezeték bontás nélküli törésvizsgálat. A hátsó udvar állapota megfelelő.



Felújítás javasolt sorrendje:

1. Utcai homlokzat teljes körű felújítása. (Pályázat miatt)

2. Tető felújítása.

3. belső homlokzat teljes körű felújítása.

4. Függőfolyosó felújítása.

A közös képviselő válaszol a feltett kérdésekre és szavazásra bocsátja a műszaki bejárásról megtartott tájékoztató elfogadását.

3.sz.Napirendi pont:

A közös képviselő megtartja a jelen lévő tulajdonosoknak a 2025 éves elszámolást. A közös képviselő válaszol a feltett kérdésekre és szavazásra bocsátja a 2025. éves elszámolás elfogadását.

3.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy elfogadják a közös képviselő által kiküldött 2025.évi gazdasági elszámolást. A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

4.sz.Napirendi pont:

A közös képviselő megtartja a jelen lévő tulajdonosoknak a 2026 éves tervezett költségvetést, majd válaszol a feltett kérdésekre és szavazásra bocsátja a 2026. éves tervezett költségvetés elfogadását.

4.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a közös képviselő által kiküldött 2026. éves gazdasági tervet elfogadja.

A közgyűlés a határozatot az alábbi szavazati arányok mellett fogadja el:

Igen szavazat: 4 168 / 4 311 T.H.

Nem szavazat: 0 / 4 311 T.H.

Tartózkodás: 143 / 4 311 T.H.

5/a.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a közös költség mértéke nem emelkedik marad a 2025. éves szinten.

A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

5/b.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a társasház 10 000 000 forint célbefizetést rendel el 6 hónapra felosztva. A közös képviselő táblázatot küld ki a célbefizetés mértékéről a jegyzőkönyv mellékleteként. A célbefizetés mértéke 1 000 ft / tulajdoni hányad.

A határozat megszavazása előtt a 7. kerületi Önkormányzat meghatalmazottja jelzi, hogy az Önkormányzat nem vesz részt a szavazásban. Így az 5/b számú határozat esetén a jelenlévők tulajdoni hányada 3 121 / 10 000.

A közgyűlés a határozatot az alábbi szavazati arányok mellett fogadja el:

Igen szavazat: 2 978 / 3 121 T.H.

Nem szavazat: 143 / 3 121 T.H.

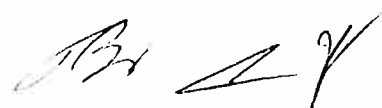
Tartózkodás: 0 / 3 121 T.H.

6.sz.Napirendi pont:

A közös képviselő válaszol a feltett kérdésekre és szavazásra bocsátja a 2026. évben elvégzendő munkálatokat.

6.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a 2026 évben a kötelező karbantartási munkálatokon kívül, a következőket végezteti el:



6/a számú határozat:

Studio Takt Kft ajánlatát fogadják el a külső homlokzat és a homlokzati tetősík felújításának tervezési, statikai és faanyagvédelmi munkáival kapcsolatban. A vállalkozói szerződés megkötésére Lingel Roland közös képviselőt hatalmazza meg a közgyűlés. A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

6/b számú határozat:

Palló József műszaki ellenőr ajánlatát fogadják el a külső homlokzat és a homlokzati tetősík felújításának tervezési, statikai és faanyagvédelmi ellenőrzési munkáival kapcsolatban. Palló József összesen bruttó 500 000 ft kap az előkészületekben történő közreműködéséért, amely összeget le kell vonjon a műszaki ellenőrzésének díjából a beruházás megvalósulásának esetén. A vállalkozói szerződés megkötésére Lingel Roland közös képviselőt hatalmazza meg a közgyűlés. A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

6/c számú határozat:

Minden más munka amelyet tartalmaz a 2026. évi gazdasági költségvetés vagy azonnali hibaelhárítási munkálatok. A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

7.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a társasházi lakástakarékpénztár kiutalásáról a következő közgyűlésen hoznak döntést, melynek várható időpontja 2026 május vége. A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

8.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy az idei évben elindulnak a 7. kerületi Önkormányzat által kiírt külső homlokzat felújítási pályázaton. A pályázati részleteket és a kivitelező kiválasztását a társasház csak a hatályos tervek mellet tudja elfogadni. A közgyűlés a határozatot ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadja.

9.sz.Határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a következő közgyűlésen dönt a hitelfelvételről, de előreláthatólag legalább 20 000 000 forint áthidaló költsönre lesz szüksége a társasháznak az idei beruházások megvalósításához.

Több hozzászólás nem lévén a Közös képviselő a közgyűlést bezárta. A levezető elnök felhívja a jelenlévők figyelmét, a 2003. évi CXXXIII. számú társasházi törvény 42.§ (1-2) alapján, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Jelen közgyűlési jegyzőkönyvet elolvastuk és kijelentjük, hogy az abban leírtak a közgyűlésen elhangzottaknak megfelelnek.

K.m.f.

Lingel Roland Gábor e.v.

1148 Bp., Nagy Lajos király útja 85/c.
Nyilv.: 54785252 - KISADÓZO
Adószám: 55956728-1-42
elnök

Lingel Roland Gábor e.v.

1148 Bp., Nagy Lajos király útja 85/c.

Nyilv.: 54785252 - KISADÓZO

Adószám: 55956728-1-42

jegyzőkönyvvezető

jkv. hitelesítő