

1

Társasház 1072 Budapest, Klauzál utca 31.

Közgyűlési Jegyzőkönyv

Felvéve: a 1072 Budapest, Klauzál utca 31. szám alatti társasház 2026. április 29-én 17 óra 45 perckor megtartott a 1072 Budapest, Klauzál utca 31. társasház udvarán a megismételt közgyűléséről.

A közös képviselő megállapította, hogy 17 óra 30 perckor a közgyűlés nem határozatképes, mert azon a tulajdonosok 5001/10000 arányban még nem jelentek meg.

Futaki Zita közös képviselő megállapította, hogy a közgyűlés 17 óra 45 perckor 3371/10000 tulajdoni hányad (th.) arányban határozatképes.

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostársak által meghatalmazott személyek nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza.

A közgyűlés napirendi pontjai:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyv hitelesítők és jegyzőkönyvvezető választás határozathozatal.
2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.
3. 2025. év pénzügyi elszámolásának elfogadása, könyvvizsgáló jelentés ismertetése, közös képviselő részére a jóváhagyás megadása, határozathozatal.
4. 2026. évi költségvetés, közös költség és felújítási munkálatok megbeszélése, határozathozatal.
5. Határozathozatal a Fundamenta megtakarítás felmondásáról/kiutalásáról és felhasználásáról.
6. Határozathozatal a tervezett elektromos hálózat felújítással kapcsolatos OTP hitelfelvételről.

7. OTP LTP illetve Fundamenta megtakarítási szerződés kötelező határozathozatal.

8. Elektromos hálózat felújításra adott árajánlatok megbeszélése, kivitelező kiválasztása, határozathozatal.

9. Határozathozatal a társasház önkormányzati pályázaton való részvételéről – Elektromos hálózat felújítás.

10. Egyéb – határozatot nem igénylő – tulajdonosi kérdések, bejelentések.

1. napirendi pont: Levezető elnök, jegyzőkönyv hitelesítők és jegyzőkönyvvezető választás határozathozatal

A Társasház közgyűlése elé a közös képviselő a tulajdonosi javaslatok alapján, illetve azok híján az alábbi tisztségviselők megválasztását kérte:

Levezető elnöknek: Futaki Zita

Jegyzőkönyvvezetőnek: Futaki Zita

Jegyzőkönyv-hitelesítőknek: Molnár Zsolt és Szalainé Bella Andrea

1/2026/04.29. sz. határozat: (3371/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3371/10000 th. igen szavazattal elfogadta levezető elnöknek Futaki Zitát.

2/2026/04.29. sz. határozat: (3371/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3371/10000 th. igen szavazattal elfogadta Szalainé Bella Andreát jegyzőkönyv hitelesítőnek.

3/2026/04.29. sz. határozat: (3371/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3371/10000 th. igen szavazattal elfogadta Molnár Zsoltot jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

4/2026/04.29. sz. határozat: (3371/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3371/10000 th. igen szavazattal elfogadta jegyzőkönyvvezetőnek Futaki Zitát.

2. napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.

A közös képviselő kérte a Tulajdonosokat, hogy a napirendi pontok sorrendjét fogadják el és szavazásra bocsátotta.

5/2026/04.29. sz. határozat: (3371/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3371/10000 th. igen szavazattal elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat és annak sorrendiségét.

18.10 - perckor tulajdonos érkezett, ezáltal a tulajdoni hányad 3979/10000-re emelkedett.

3.napirendi pont: 2025. évi pénzügyi elszámolásának elfogadása, közös képviselő részére a jóváhagyás megadása, határozathozatal.

A közös képviselő a meghívó mellékleteként megküldte a Tulajdonosoknak a kimutatásokat, ismertette a 2025. évi elszámolást és a rezsicsökkentésből eredő megtakarításokat. Felolvasta a bevételeket és kiadásokat, ismertette a könyvvizsgálói jelentést majd szavazásra bocsátotta az elszámolás elfogadását.

Könyvvizsgálói jelentés: A pénzügyi beszámoló tény adatai a naplófőkönyv záró adataival egyezők. A bankszámla kivonatok záró egyenlege megegyezik a naplófőkönyvben rögzített záró egyenleg adataival. A naplófőkönyvbe rögzített könyvelési tételek bizonylatolása megfelelő.

A szakértői vizsgálat során a Klauzál utca 31. számú Társasház 2025. évi beszámolóját – melyben a mérlegfőösszeg: 26.583.187.- forint, a tárgyévi eredmény 2.624.241.- forint- annak részeit és

tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes jogszabályok szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy a 2025. évi beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleménye szerint a 2025. évi beszámoló a Társasház 2025. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

A levezető elnök tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a mérleg beszámolót a földhivatal részére a 2025. évi elszámolás és beszámoló elfogadását követően megküldi. Ezt követően az alábbi határozatok születtek.

6/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3979/10000 th. igen szavazattal úgy határozott, hogy a rezsicsökkentésből eredő megtakarításokat a Társasház felújításra fordítja.

7/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3979/10000 th. igen szavazattal elfogadta a 2025. évi elszámolást és a közös képviselő részére a jóváhagyást megadta.

4. napirendi pont: 2026. évi költségvetés, közös költség és felújítási munkálatok megbeszélése, határozathozatal.

A közös képviselő tételesen ismertette a 2026. évi költségvetési tervet, annak felújítási munkálatait a Tulajdonosokkal megvitatták, ahol több hozzászólás is volt a Tulajdonosok részéről.

A kommunális hulladékgyűjtő edényekkel kapcsolatban több probléma is felmerült. Gyakran előfordul az is, hogy a hulladékot átkutatják, az edényeket felborítják, majd azokat nem helyezik vissza eredeti állapotukba.

A lakók biztonsága és a rend fenntartása érdekében felmerült a kukatároló lezárásának javaslata. A tervek szerint a kapualjban tolózáras kapurács kerülne kialakításra, amelyen keresztül csak token/proxyval lehetne bejutni.

Így hosszabb távon csökkenhetne az épületbe történő illetéktelen behatolás, és rendezettebbé válhatna a környezet.

8/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellen szavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3979/10000 th. igen szavazattal elfogadta a Társasház 2026. évi költségvetési tervét.

A közös költség 2026.05.01-től:

- Üzemeltetési költség: 250,-Ft/m²/hó
- Vízdíj: 140,-Ft/m²/hó.
- Felújítási alap: 50,-Ft/m²/hó.

5.napirendi pont:Határozathozatal a Fundamenta megtakarítás felmondásáról/kiutalásáról és felhasználásáról.

A közös képviselő tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a társasház által fenntartott Fundamenta megtakarítási szerződés lejárt. A szerződésre állami támogatás már nem érkezik, ugyanakkor a számla fenntartása után továbbra is számlavezetési díjat kell fizetni.

A tulajdonosok a tájékoztatást követően megtárgyalták a szerződés további fenntartásának, illetve a megtakarítás összegének kiutalásának lehetőségét, és az alábbi határozatot hozták:

9/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellenszavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3979/10000 th. igen szavazattal elfogadta a lejárt Fundamenta megtakarítás

felmondását és normál felmondással a kiutalását, szerződésszám:4847959-601, melynek összegét a társasház számla számára kéri kiutalni 10400205-50526675-70521007, melynek összege majd az elektromos hálózat felújítására lesz majd felhasználva.

6. napirendi pont: Határozathozatal a tervezett elektromos hálózat felújítással kapcsolatos OTP hitelfelvételről

A közgyűlésen ismertetésre kerültek az OTP Bank által, a tervezett elektromos hálózat felújításának finanszírozására készített, 5, 8 és 10 éves futamidejű hitelajánlatok. Az ajánlatok a törlesztési kötelezettséget lakásonkénti bontásban tartalmazzák.

A tulajdonostársak az ajánlatok megvitatását követően úgy döntöttek, hogy a beruházás finanszírozásához az OTP Bank 8 éves futamidejű hitelét veszik igénybe.

A tulajdonostársak továbbá úgy határoztak, hogy azok a tulajdonostársak, akik a rájuk eső költséghányadot hitelfelvétel nélkül, egy összegben kívánják megfizetni, a célbefizetést legkésőbb 2026. június 15. napjáig teljesítsék a társasház bankszámlájára.

A célbefizetési táblázat, amely a tulajdonosokra vonatkozó egyösszegű befizetési kötelezettségeket tartalmazza, a közgyűlési meghívó mellékleteként egyénileg került kiküldésre az érintett tulajdonosok részére.

10/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

A társasház közgyűlése 0 nem szavazattal, 499 tartózkodás mellett, 3998 igen szavazattal úgy határozott, hogy 8 éves futamidejű OTP-hitelt igényel.

Azon tulajdonosok, akik az elektromos hálózat felújításának költségét egy összegben, célbefizetéssel kívánják teljesíteni, 2026. június 15-ig utalhatják át a teljes összeget a társasház K&H bankszámlájára 10400205-50526675-70521007, amelyre a közös

sát,
6
7
költséget is fizetik. Az egyösszegű befizetés részleteiről és pontos összegéről a Meghívóhoz mellékelte táblázat nyújt tájékoztatást, de mindenki számára elküldésre kerül újra.

7. napirendi pont: OTP LTP illetve Fundamenta megtakarítási szerződés kötése, határozathozatal.

A társasház korábbi Fundamenta-szerződése kiutalásra kerül, ezért egy új, 5 éves futarnidejű szerződés indításáról döntöttek, havi 100 000 Ft, majd az alábbi határozat született.

11/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

A Társasház közgyűlése egyhangúlag, azaz 0/10000 th. ellenszavazat, és 0/10000 th. tartózkodás mellett 3979/10000 th. igen szavazattal úgy határozott, hogy Fundamenta lakáskassza megtakarítást indít 5 éves futamidővel, havi 100.000 Ft megtakarítási összeggel, melynek a számlanyírási díját a társasház vállalja.

8. napirendi pont: Elektromos hálózat felújításra adott árajánlatok megbeszélése, kivitelező kiválasztása, határozathozatal.

Az ajánlattételi felhívásra négy ajánlat érkezett be az alábbi gazdasági társaságoktól:

- * VOLT-WERK'98 Kft. 46 224 345 FT
- * F.V.R.S. Gázművek Kft. 51 999 878 FT
- * Astra Multiservice Kft. 51 023 980 FT

A beérkezett ajánlatok határidőn belül érkeztek meg, és nyilvántartásba vételre kerültek. Az elektromos hálózattal kapcsolatban egy kivitelező is jelen volt a Gázművek Kft. részéről, Nagy Attila képviselőjében. Minden tulajdonosi kérdésre válaszolt, részletesen ismertette a kivitelezés időtartamát, hogy mikor és hol nem lesz áram, hány fővel dolgoznak, valamint hogy mikor tudják megkezdeni a munkát, amennyiben őket választják.

Szerelési technológia a Gázművek Kft. részéről Nagyvárad
Attila elmondása szerint

A felújítási munkát célszerű az új felszálló vezetékrendszer kiépítésével kezdeni, majd ennek elkészülte után folyamatosan rákötni a lakások új betáp vezetékeire. Majd ezt követően szabad a régi rendszer megszüntetését elkezdni.

Megfelelő kapacitással az új felszálló rendszer néhány nap alatt kiépíthető, így ezt követően egyedi egyeztetés alapján lehet a lakások mérőhely szabványosításával foglalkozni. Így az adott fogyasztók a minimális ideig maradnak áram nélkül.

Nagy gondossággal kell eljárni a régi és az új rendszer párhuzamos üzemelése esetén és a biztonsági előírásokat maximálisan be kell tartani.

A bizonytalan régi hálózati nyomvonalak miatt kellő számú hálózatfeltárást és nyomvonalkeresést kell beiktatni.

Természetesen a munka ütemezését és a szakaszos áramtalanítást a tulajdonosokkal időben ismertetni kell.

A szintleágazó dobozoknak a tervben kiírt plombálható kivitelűeknek kell lennie.

A lakások a jelenlegi teljesítménnyel maradnak a hálózaton, így aki többletenergiát igényelne, azt előre jelezze.

A kivitelezés megkezdése előtt el kell dönteni, hogy a lépcsőház egyéb vezetékei (telefon, kaputelefon, TV) jelenlegi körülmények között maradnak vagy sem, mert vésés esetén célszerű egyszerre a falba süllyeszteni.

A vésésnél fokozott óvatossággal kell eljárni, mert bizonyos falszakaszok válaszfal jellegűek, így nem bírják az erős vésést.

A tulaj-
aján-

A tulajdonosok jelezték a képviselőnek, hogy a három meglévő ajánlat mellé még legalább kettőt kérjenek be, és a kivitelező személyéről, valamint arról, hogy kivel pályáznak az elektromos hálózat felújítására, a következő közgyűlésen döntsenek.

12/2026/04.29. sz. határozat: (3979/10000 th.)

Társasház közgyűlése egyhangúlag – azaz 0/10000 tulajdoni hányad ellen szavazat és 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett, 3979/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal – úgy határozott, hogy a közös képviselő a meglévő három ajánlat mellé további legalább két ajánlatot kér be. A kivitelező személyéről, valamint arról, hogy mely kivitelezővel nyújtanak be pályázatot az elektromos hálózat felújítására, a következő közgyűlés dönt.

9. napirendi pont: Határozathozatal a társasház önkormányzati pályázaton való részvételéről – Elektromos hálózat felújítás.

A 8-as napirendnél tárgyalva a következő közgyűlésen lesz eldöntve az idei pályázat ezért a napirendi pont elnapolásra került.

10. Egyéb – határozatot nem igénylő – tulajdonosi kérdések, bejelentések.

Tulajdonosi kérés alapján 2026.-ban a közös képviselő hívjon össze új közgyűlést az elektromos hálózat munkálatok megtárgyalása és megszavazása céljából, továbbá kérjen még plusz két kivitelezői ajánlatot, tehát összesen legalább öt ajánlat legyen.

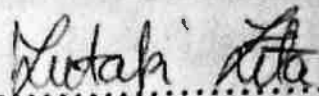
Kérjük, hogy az SZMSZ tervezetéhez kapcsolódó észrevételeiket 2026. május 18-ig küldjék meg a társaság e-mail címére: klauzalutca31tarsashaz@gmail.com

A jelenlévők ugyanakkor egyebet előadni, megtárgyalni nem kívántak.

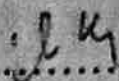
A jegyzőkönyvvezető megjegyzi, hogy jelen jegyzőkönyv – a határozati javaslatok és a határozatok kivételével – nem szó szerinti leirat, azonban igyekszik a közgyűlés szövegű átadására.

Mivel más kérés, bejelentés nem történt, ezért a levezető elnök megköszönte a megjelent tulajdonostársaknak a részvételt, majd a közgyűlést 19 óra 29 perckor lezárta.

Kmf.

.....


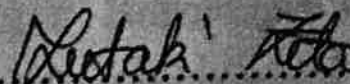
Levezető elnök
Futaki Zita

.....


Jegyzőkönyv-hitelesítő
Molnár Zsolt

.....


Jegyzőkönyv-hitelesítő
Szalainé Bella Andrea

.....


Jegyzőkönyvvezető
Futaki Zita