

ADATLALI KAPUN ÉRKEZETT

12887/25
2025 APR 08.



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



AVDH Bélyegző

Kerületi Erzsébetvárosi Hivatal	
Központi iroda	
X/252-1/2025	
2025 APR 08.	
Adószám:	12422971
Ügyintéző:	JEN

Azonosító:EPAPIR-20250407-8686

Küldő

Dátum: 2025.04.07

Viselt

Hivatkozási szám:

Szület

Azonosító: EPAPIR-20250407-8686

Anyja

Témacsoport azonosító: EGYEB

Szület

Témacsoport neve: Egyéb

Szület

Ügytípus azonosító: EGYEB_UGY

Nem természetes személy

Ügytípus neve: Egyéb

Nem természetes személy adószáma: 12422971

Címzett

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
1073, Budapest
Erzsébet körút 6

Tárgy:

Tiszta utca rendes ház pályázat

Kedves Juhászné Farkas Matild,

Csatoltan küldöm pályázatunkat.

Köszönettel,

Mellékletek száma: 1

Fájlnév

Méret

Elhelyezkedés

Fájl SHA-256
lenyomata

Dembinszky_41_tisz 8.0 MB
ta_utca.pdf

KRX/OCD/Payload/I
D-2 6A5FE6EB011247A
02379233C0450487
1B7EE59EC12A2B2
81BECFE65C794D
802B

***Pályázó Társasház:
1071 Budapest, Dembinszky utca 41.***



Budapest, 2025. március 28.

***Készítette: Flamingó Kft. (Bogár Anikó üv.)
(1071 Budapest, Dembinszky utca 41. sz. társasház közös képviselője)***

TARTALOMJEGYZÉK
- Dembinszky utca 41 -

Jelentkezési adatlap	1
Társasházi közös képviselőt igazoló okirat	2
Közgyűlési határozat a pályázaton való részvételről	4
Vállalt többlet munkák nyilatkozata	14

JELENTKEZÉSI ADATLAP

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete a „Tiszta utca, rendes ház” pályázat létrehozásáról szóló 19/2022. (IV. 13.) önkormányzati rendelete és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Városüzemeltetési Bizottsága 114/2025. (III.18.) döntése alapján kiírt

„Tiszta utca, rendes ház 2025. pályázathoz

Sorszám¹: Benyújtás dátuma²: 2025.hónap,.....nap.....óra..... perc

I. A pályázó neve: Dembinszky utca 41 társasház

Címe: 1071 Budapest, Dembinszky utca 41

A védnökség alá vett, illetve takarítási kötelezettségbe tartozó közterület címének helyszínének rögzítése, amellyel részt kívánnak venni a pályázaton: Dembinszky utca 41. sz. társasház előtti járdaszakasz

Bankszámlaszáma: 11707024-20414900

Adószáma: 27013256-1-42

A pályázó képviselőjének neve: Flamingó Ingatlankezelő Kft.

Levelezési címe: 1078 Budapest, Marek József utca 31.

Telefonszáma: +3630 687 8747 Email címe: info@tarsashazak.com

Értesítés módja: elektronikus

Elektronikus elérhetőség (ügyfélkapu, cégkapu): 12422971-2-13

II. Nyilatkozat arról, hogy jelen jelentkezési adatlaphoz csatolásra került a pályázó képviselőt igazoló okirat másolata (1. melléklet) (pl. alapító okirat, vonatkozó közgyűlési döntés) valamint a pályázó közgyűlésének pályázati részvételre vonatkozó döntése (2. melléklet)

A közös képviselői jegyzőkönyv csatolásra került a pályázathoz, valamint a pályázaton való indulással kapcsolatos jegyzőkönyv is.

IV. Nyilatkozat arról, hogy vállalnak-e egyszeri plusz pontért többlet feladatot (3. melléklet), és ha igen, milyen feladatot, milyen gyakorisággal.³

nagynyomású járdamosás, vizes takarítás – havi két alkalommal. Graffiti és matrica mentesítés - folyamatosan.


Jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy Pályázóként részt kívánok venni a „Tiszta utca, rendes ház 2025.” évi pályázaton, a pályázati kiírást, a részvételi feltételeket megismertem és tudomásul vettem, kötelezőnek elfogadom.

Hozzájárulok ahhoz, hogy jelen adatlapon rögzített adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezéseit betartva, a pályázat kiírója, a támogató Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, a pályázat bonyolítója, a helyszíni ellenőrzést végző, a támogatási döntést előkészítő- és a támogatási döntést meghozó szerv a pályázattal, a pályázati eljárással és a támogatási döntéssel összefüggésben kezelje.

Tudomásul veszem, hogy az Infotv. 1. melléklete alapján a pályázatok alapvető adatai és a pályázatok eredménye az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.erzsebetvaros.hu) nyilvánosságra kerülnek.

Mint a pályázat benyújtója felelősséget vállalok arra vonatkozóan, hogy a pályázati eljárás során általam benyújtott anyagban szereplő természetes személyek adatainak kezelése jogszerűen történt, az érintettek a szükséges tájékoztatást megkapták.

Dátum: Budapest, 2025. március 28.



.....

pályázó képviselőjének aláírása

¹ Polgármesteri Hivatal tölti ki

² Polgármesteri Hivatal tölti ki

³ Amennyiben vállalnak többlet feladatot, a többlet feladat elvégzését igazoló fényképes beszámolót legkésőbb 2026. január 20. napjáig a pályázat benyújtásával megegyező módon szükséges benyújtani.

JEGYZŐKÖNYV

a Budapest VII. kerület Dembinszky utca 41. szám alatt található Társasház 2024. szeptember 17. napján tartott megismételt közgyűlésről

dr. Zimmer Györgyi közös képviselő köszönti a megjelent Tulajdonosokat és megállapítja, hogy az első időpontra meghirdetett és szabályszerűen összehívott közgyűlés 2024. szeptember 17.-én 17:00 órakor 3815/ 10 000 tulajdoni hányad jelenléttel nem határozatképes.

2024. szeptember 17.-én 17:15-re meghirdetett megismételt közgyűlés 4150/10 000 tulajdoni hányad jelenléttel határozatképes.

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostársak által meghatalmazott személyek nevét a Jegyzőkönyvhöz mellékelte és annak elválaszthatatlan részét képező Jelenléti ív tartalmazza.

1. Napirendi pont

Ügyrendi kérdések megtárgyalása. Határozathozatal.

a közös képviselő javaslatokat kér a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és két jegyzőkönyv hitelesítő személyére.

1/2024. (IX.17.) sz. Határozat

A közgyűlés 41,5% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 58,5%) megválasztja dr. Zimmer Györgyöt levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, Makkai Krisztiánt és Hegedűs Gergőt hitelesítőkné, valamint a közgyűlési meghívó szerinti napirendi pontok tárgyalását elfogadja. Továbbá megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes.

2) napirendi pont

Döntés a Társasház jelenlegi közös képviselőjének lemondásának elfogadásáról. Határozathozatal.

2/2024. (IX.17) sz. Határozat

A közgyűlés 41,5% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 58,5%) úgy dönt, hogy azonnali hatállyal elfogadja a jelenlegi közös képviselő lemondását és új közös képviselőt választ. A leváltott közös képviselő köteles minden nála lévő dokumentumot legkésőbb 30 napon belül átadni az új közös képviselőnek (az átadott anyagokról részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet kell készítenie).

3) napirendi pont

Döntés a Társasház új közös képviselőjének megválasztásáról. Határozathozatal.

3/2024. (IX.17) sz. Határozat

A közgyűlés 37,55% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 3,95% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 58,5%) úgy dönt, hogy 2024. szeptember 17. napjával megválasztja a Flamingó Ingatlankezelő Kft.-t (székhelye: 2014 Csobánka, Pataksor utca 3. adószám: 12422971-2-13, ügyvezető: Bogár Anikó, iroda címe: 1078 Bp. Marek József utca 31. 33-as kapucsengő, telefon: +3630 687 87 47, e-mail: info@tarsashazak.com) új közös képviselőnek.

4) napirendi pont

Döntés a Társasház bankszámla feletti rendelkezési jogának átadásáról az új közös képviselőnek. Határozathozatal.

4/2024. (IX.17.) sz. Határozat

A közgyűlés 37,55 % tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 3,95% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 58,5%) úgy dönt, hogy az új közös képviselőnek megválasztott Flamingó Ingatlankezelő Kft. a Társasház folyószámlái (bankszámlái) feletti rendelkezési jogot átadja. A rendelkezési jog kiterjed a személyes és az online ügyintézésre is.

5) napirendi pont

Döntés a Társasház új közös képviselőjének megbízási szerződéséről. Határozathozatal.

5/2024. (IX.17.) sz. Határozat

A közgyűlés 37,55% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 3,95% tulajdoni hányad tartózkodás mellett (nincs jelen 58,5%) úgy dönt, felhatalmazza a Számvizsgáló Bizottságot (legalább két tag aláírása szükséges), hogy az új közös képviselő megbízási szerződését aláírassa. Továbbá úgy dönt, hogy a közös képviselő havi megbízási díja nettó 2800 Ft + áfa / albetét / hónap, valamint a könyvelési szofver díja 100 Ft + áfa / albetét / hónap.

6.napirendi pont

Egyéb a Társasházat érintő kérdések megvitatása. Határozat nem hozható.

A levezető elnök 2024. szeptember 17.-én 17.45 perckor a Közgyűlést berekeszti.

.....
Levezető elnök

.....
Hitelesítő

.....
Jegyzőkönyvvezető

.....
Hitelesítő

Jegyzőkönyv

Készült 2025. március 26-án a 1071 Budapest, Dembinszky u.41. sz. Társasház közgyűlésén, melyet a Közös Képviselői Irodájában, 1078 Budapest, Marek József utca 31.-ben tartottunk.

Bogár Anikó köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a jelenléti ív kitöltése és összesítése után közgyűlésen 17:15 órakor a tulajdonosok 46,50%-ban, 4650/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltek magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképtelen. Ismételt közgyűlés került megtartásra 17:30- kor.

A megismételt közgyűlésen jelen vannak: 5093 /10 000 th, azaz a 50,93%-a így a megismételt közgyűlés határozatképes.

Jelenlévők a Közös Képviselői részéről: Bogár Anikó, Derer Gabriella

Devosa Gábor önkormányzati képviselő röviden ismerteti a lakossági pályázati lehetőségeket. Májusban fogják kiírni a lépcsőházi helyiségre a pályázatot, úgy fogják előterjeszteni, hogy a háznak előnyös legyen.

Tulajdonosok részéről:


NÉV	Emelet	Ajtó	Jelen vannak
Varga Máté	Fsz.	06.	103
Önkormányzat (meghatalmazott: Mátyási Attila)			1830
Endre Lászlóné (meghatalmazott: Makkai Krisztián)	I.	16.	214
Lelkes Miklós Imre	I.	18.	214
Berzsenyi Erika (meghatalmazott: Bogár Anikó)	I.	21.	107
Kovács Andrea	I.	26.	107
Murmann Lászlóné (meghatalmazott: Makkai Krisztián)	II.	31.	214
Jelenfi Hanna	II.	34.	107
Széplaki Norbert Ferenc (meghatalmazott: Bogár Anikó)	II.	41.	111
Hegedűs Gergő Máté	III.	42.	225
Dr. Dominyak Diana Anett (meghatalmazott: Bogár Anikó)	III.	43.	206
Váradai Vilmos Ödönne	III.	48.	248
Rada Ferenc, Radáné Farkas Ilona (meghatalmazott dr Rada Tímea)	III.	50.	169
Tomán Szilvia, Brunaud (meghatalmazott: Hegedűs Gergő Máté)	III.	54.	114
Makkai Krisztián	IV.	55.	225
Hegy Balázs	IV.	57.	225
Nagy Istvánné, Kissné Nagy Angéla, Nagy Erika (meghatalmazott: Makkai Krisztián)	IV.	58.	114
Tóth István (meghatalmazott: Makkai Krisztián)	IV.	61.	158
Ifj. Merkl László, Merkl Lászlóné (meghatalmazott: id Merkl László)	IV.	62.	291
Kovács András	IV.	65.	111
Simon Barbara Mária (meghatalmazott: Makkai Krisztián)	IV.	67.	114
Összesen:			5093


1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)

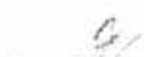
Jelen vannak: 5093/10 000 th

1/2025. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 5093 10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek megválasztja Bogár Anikót, hitelesítőknek pedig Makkai Krisztián és Hegedűs Gergő Máté tulajdonos társakat.


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Makkai Krisztián
Hitelesítő


Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

A közgyűlésen a határozatok szó szerint kerülnek rögzítésre. A hozzászólásokat, ha valakik kéri szó szerint viszonlatni a jegyzőkönyvben, az kérjük külön jelezze.

2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása

Meghirdetett napirendi pontok:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. Elektromos felújítás. Pályázat. Hitelfelvétel. Célbefizetés
4. Közös tulajdonban álló WC helyiségek hosszú távú kizárólagos használatba adása, vagy értékesítése
5. Hátsó ereszdeszka felújítása
6. Lift létesítése - igényfelmérés
7. Szervezeti és működési szabályzat módosítása
8. A Társasház kéményfejeinek felújítása a kémény ellenőrzési jegyzőkönyv alapján, árajánlat bekérés, szükség esetén munkamegrendelés

Jelen vannak: 5093 /10 000 th

2/2025. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 4868 /10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elfogadja a meghívóban feltüntetett napirendi pontokat, az alábbiak szerint:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők)
2. Szavazásra terjesztett napirendi pontok elfogadása
3. Közös tulajdonban álló WC helyiségek hosszú távú kizárólagos használatba adása, vagy értékesítése
4. Elektromos felújítás. Pályázat. Hitelfelvétel. Célbefizetés
5. Hátsó ereszdeszka felújítása
6. Lift létesítése – igényfelmérés
7. Szervezeti és működési szabályzat módosítása
8. A Társasház kéményfejeinek felújítása a kémény ellenőrzési jegyzőkönyv alapján, árajánlat bekérés, szükség esetén munkamegrendelés

3. Közös wc-k hosszú távú használatba adása, értékesítése

Levezető elnök: megkerestük a közös wc-k melletti ingatlan tulajdonosokat, mert két lakó részéről már érkezett jelzés, hogy hosszabb távra bérbe vennék a mellettük levő wc-t, van, aki összeépítené a lakásával. Sajnos az értékesítéshez a társasházi törvény szerint 2/3, de az ingatlannyilvántartási törvény szerint pedig 4/5-ös támogatottság szükséges, amíg a törvényt nem módosítják, úgy addig ezzel talán nehezebb foglalkozni (illetve jelentős ügyvédi és műszaki költségek jönnek hozzá az alapító módosításával és a vázrajz készítéssel, ami a vevőt / vevőket terheli). Ilyen esetekben a közös tulajdonú helyiségeket hosszabb távra szokták tartósbérletbe adni egy nagyobb összegért cserébe, a használatba vételt követően pedig közös költség mértékével megegyező használati díj fizetése lesz. A helyiségek nagyon rossz állapotban vannak, a rendbe hozásuk is jelentős költséggel jár. Az összegyűlt pénzt a közös területek felújítására tudják használni.

Néhány tulajdonost érdekelne a mellettük levő közös wc. A felajánlott összegek nem egyeznek, van egy kis eltérés, ha a felajánlott összeget és az évek számát nézzük. A számvizsgáló bizottság javaslata, hogy legyen egy egységes határozat és egységesítsük az árakat is



Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Makkai Krisztián
Hitelesítő



Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

Flamingó

Tulajdonos: fsz 6-os lakás tulajdonosa vagyok, én megvásárolnám inkább mert nem éri meg rövid távra kibérelni. Felújítjuk és majd 10 év múlva azt mondják, hogy mégis csak kell vissza a háznak, ezt nem szeretném. nekem azóta áll a felújításom, mióta ez a felvetés felmerült. Elég jó ajánlatot tettem ezért a 7m2 helyért.

Tulajdonos: azt gondolom, ha már meg lehet venni, a háznak ez egy érték, és hogy mennyit tud hozni, az megegyezés kérdése. Azt kell eldönteni kinek mit ér meg a helyiség.

Tulajdonos: amennyiben el tudnánk adni ezeket a helyiségeket nagyot dobna a ház büdzséjén, több felújítást is el lehet végezni akár.

Tulajdonos: ahhoz, hogy ezeket a helyiséget rendbe tegye az, aki megveszi, arra rá kell költeni nem kevés pénzt.

Tulajdonos: én azt gondolom, hogy nem mindegy, hogy ki mire használja. Ha valaki csak tárol benne, az is más van, aki a lakáshoz csatolja. Nem megoldás, hogy odaadjuk csak annyiért amennyi van. Ha eladásra kínálja a ház és aki megveszi és a lakáshoz csatolja, növeli a lakás értékét, majd fél év múlva eladja több pénzért. Kell egy egészséges középútat találni, hogy mind a két félnek előnyös legyen.

Tulajdonos: én tettem egy ajánlatot 40-50 évre 2 millió forintba, amit maximum tudok fizetni az a 2,5 millió, de az a plafon.

Tulajdonos: nekem azért hiteles ez az ár, mert kb 3,5 millióba fog a végén megállni a felújítással együtt.

Tulajdonos: eddig úgy volt, hogy havi 8500.-Ft az 1 évre 96.000.-Ft,

Tulajdonos: eddig bérleményre volt meghirdelve nem eladásra

Tulajdonos: határozzunk meg egy alap limitet, és ha valaki rá licitál akkor az viszi.

Tulajdonos: áram és víz van bent?

Levezető elnök: igen

Tulajdonos: a kerékpár tárolónak majd, ami ki lesz alakítva a bérleti díja kb 60 ezer Ft/hó lesz, ennek meg csak 8500.-Ft? Valahogy nem arányos.

Tulajdonos: egész háznak jó lenne, ha inkább megvennék, vagy mondjuk 99 évre adnánk ki bérletre, mert annyival kevesebb hitelt kellene felvennünk például.

Tulajdonos: ha hosszútávra bérelném ki, akkor is át lehet alakítani?


Önkormányzat: 99 évre bérletnél az állagos piaci ár felét szokták kérni vételárnak iránymutatásként. Az Önkormányzat csak lakásokat ad el. Lakások esetén, ha van mellette ilyen helyiség, akkor egyezkedést szoktunk javasolni.

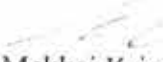
Tulajdonos: ezeket a helyiségeket már felbecsültettük értékebecskövel is.

Tulajdonos: egy alsó határt mindenképpen szabunk meg.

2,5 millióért oda tudjuk adni 99 évre a fsz 6-nak, mindenki megszavazta, önkormányzat nem szavazhat

Önkormányzat: értékesítésnél az Önkormányzat elkéri a 18,30% tulajdoni hányadra a részét, nem kapja meg egy az egybe a társasház a pénzt.


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Makkai Krisztián
Hitelesítő


Hegedüs Gergő Máté
Hitelesítő

Jelen vannak: 3038/10 000 th. (Önkormányzat nem szavaz 1830th)

3/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 3263 /10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy bérbe adja hosszú távra a közös wc-ket az alábbi feltételekkel:

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy ügyvédet bizzon meg egy minta szerződés előkészítésére.

A használatba adás egyéb feltételei: a használati szerződést a szerződés elkészültét követő 15 munkanapon belül alá kell írni, illetve a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül a társasház számlájára történő átutalással egyenlíti ki a közgyűlés által meghatározott összeget.

Az ingatlan kitakarítása, felújítása saját költségen történik, a szerződés aláírását követő 1 éven belül, ebből a társasház nem vállal feladatot és költséget

1 darab ejtővezeték meghagyása szükséges – szükséges felmérni melyik használható erre a célra -, mert a feljebb levő wc-ket továbbra is használják. A fő strang, ha felújításra szorul, akkor a tulajdonosok és a társasház 50-50%-ban fizetik a felújítási költséget.

Tulajdonos változás esetén a jogutódra a szerződésben szereplő határidőig jár a használati jog, ezt követően új összeg megváltása szükséges, vagy helyre kell állítani az eredeti állapotot. Tulajdonos váltás esetén az tulajdonos köteles értesíteni erről a vevőt. A lakás eladása esetén a használati jog öröklődik.

Amennyiben a közgyűlés a kizárólagos használat időtartama alatt bármikor a Helyiség elidegenítéséről határoz, és Kizárólagos Használó azt meg kívánja vásárolni, úgy a tulajdonostársak rögzítik, hogy a Helyiség megvásárlására az elővásárlási jogával esetlegesen élő többi tulajdonostárs közül a Kizárólagos Használót választják, aki a vételárba a jelen határozat alapján kifizetett többlethasználati díjat beszámíthatja

A Helyiség négyzetméterére számított közös költség a kizárólagos használat időtartama alatt megegyezik a vízóra nélküli lakások négyzetméterére számított mindenkor közös költséggel, ezt a közös költséget, valamint a Helyiségre eső közüzemi díjakat a Kizárólagos Használó viseli.

Az ingatlanban önálló lakás, iroda nem alakítható ki.

A használatbavételi szerződés lejáratát után a helyiség bérlésének megújítása, vagy új bérlő szerződéskötése csak közgyűlési határozat mellett, az akkor megállapított négyzetméter díjon lehetséges.

Önkormányzat nem szavaz 1830th

Jelen vannak: 3263 /10 000 th

4/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 3263 /10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a társasház a földszint 6-os számú lakás (hrsz.: 33346/A/7) mellett, a földszinti, az udvaron bal oldalt található, XXXII. jelű tulajdonú WC helyiséget („Helyiség”) hosszú távra a földszint 6-os számú lakás (hrsz.: 33346/A/7) mindenkor tulajdonosának (jelenlegi tulajdonos: Varga Máté) (a továbbiakban: Kizárólagos Használó) kizárólagos használatába adja a 3/2025.03.26.sz. határozatban foglalt feltételekkel, egyúttal felhatalmazva a közös képviselőt az e feltételeket tartalmazó szerződésnek a társasház képviseletében történő megkötésére: a kizárólagos használatba adás 99 évre szól, határozott időre, azonnali 2,5 millió Ft többlethasználati díj megfizetése ellenében történik, mely összeg megfizetését a Kizárólagos Használó



Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Makkai Krisztián
Hitelesítő



Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

egyösszegben a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül a társasház számlájára történő átutalásával egyenlíti ki. A Kizárólagos Használó a kizárólagos használat időtartamára a Helyiséget egybenyithatja a külön tulajdonát képező szomszédos lakással, a Helyiséget felújíthatja, alakíthatja. A kizárólagos használat időtartamának lejártával Kizárólagos Használó az egybenyitás megszüntetésére és az eredeti állapot helyreállítására köteles. A szerződéskötés feltételeit a 3/2025. 03.26 sz. Határozati javaslat rögzíti.

Tulajdonos: a 4em 61 lakás tulajdonosa használja az egyik közös wc-ét, ha eladja akkor kompenzációt kér a háztól.

Tulajdonos: én a 2em34-es lakás tulajdonosa vagyok, egyelőre még gondolkodom, hogy megvegyem-e. Levezető elnök: Vétesiné a mai napig nem jött be, hogy szerződést kössön, de ha a ház másnak adja ki, vagy eladja, akkor igényt tart arra az összegre, amit már eddig ráköltött. A meghívóban tévesen van megjelölve, a bal oldalt használja, nem a jobb oldalt.

Tulajdonos: nincs szerződése, de már el kezdte felújítani, és most szeretné ezt az összeget vissza?

Valahogy ez nekem nem tiszta, ha nincs szerződése sem, akkor nem kezdek el felújítani.

Levezető elnök: állítólag mindenről van papírja. A régi közös képviselő abban hibázott, hogy a pincére és a wc-re nem kötött szerződést a bérlőkkel, hanem használati nyilatkozatot íratott velük alá.

Tulajdonos: azok a lakók mindenféleképpen előnyt élveznek, akiknek mellette van a lakásuk.

Tulajdonos: az ilyen helyiségeket csak tulajdonnal rendelkező bérelhet.

Tulajdonos: van a házban tulajdona kettő is.

Tulajdonos: lehet neki ajánlani 99 évre

Levezető elnök: bárki, aki szeretné hosszabb távra bérelni fel lehet ajánlani, hogy addig, amíg nem érkezik hosszabb távra ajánlat addig lehetne rövidtávra kiadni. Alsó határnak a 15 éves bérleti idő jó lenne.

Önkormányzat: az önkori is olcsóbban adja a bérleményeket, de ez nagyon kevés így.

Jelen vannak: 5093 /10 000 th

5/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 5093 /10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a közös wc-re a bérleti díj 2025. március 27-től havi 15.000.-Ft/hó és 1 éves szerződésre szól

Jelen vannak: 5093 / 10 000 th

6/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 5093/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy amelyik közös wc-re nem kötnek szerződést 2025 április 30-ig, azt a társasház lezárja.

4. Elektromos felújítás. Pályázat. Hitelfelvétel. Célbefizetés

Levezető elnök: kiírták a növényesítési és kerékpár tároló pályázatot. Sajnos mindkettőben volt változás a tavalyihoz képest, ezért új határozat szükséges.

Növényesítésnél már csak 50% a támogatás és max 400.000 Ft nyerhető el.

Kerékpár tárolónál pedig már 50% az elvárt önerő, ugyanennyi az elnyerhető támogatás, ami max 200.000 Ft. magasnyomású berendezés pedig nem lesz idén.

Jelen vannak: 5093 / 10 000 th

7/2025. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 5093/10 000 th igen, 0/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt kerékpártároló/kerékpártámasz

Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető

Makkai Krisztián
Hitelesítő

Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

kialakítási pályázaton. A társasház a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra felhatalmazza a közös képviselőt, a benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a tervezett munka megnevezése: kerékpár tároló / támasz, rács és előtető felszerelése
- a tervezett munka költsége: 400.000 Ft

Az önkormányzattól igényelt költség: a maximálisan igényelhető 200.000 Ft

Jelen vannak: 5093/10 000 th

8/2025. 03.26.sz. Határozat

A Budapest VII. Dembinszky utca 41. sz. alatti társasház közgyűlése 5093/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indulni dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt „Növényesítés” pályázaton.

A közgyűlés a pályázati feltételeket ismeri és elfogadja.

A tervezett növényesítési munkálatok várható összes bekerülési költsége kb. 800.000 Ft.

A társasház önrésze: 400.000, - Ft.

Az önkormányzattól igényelt támogatás: 400.000, -Ft

A közgyűlés úgy dönt, hogy nem vállal a támogatást igénybe vevő többlet önrészt.

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt a pályázattal kapcsolatos feladatok ellátására (Pályázati adatlap meghatározott forma szerinti pontos kitöltése, szerződéskötés, a munkálatok megtörténtét igazoló számlák határidőn belüli benyújtása)

A tulajdonosok vállalják a növények folyamatos gondozását

Levezető elnök: az égisz érvényesítésének eredményhirdetése 2025.05.31. Amennyiben nyertünk a pályázaton, csak azt követően adjuk be a növényesítésre a pályázatot.

Jelen vannak: 5093/10 000 th

9/2025. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 5093/10000 th igen, 0/10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy indul a „Tiszta utca, rendezés ház 2025” pályázaton.

Levezető elnök: az elektromos felújításra kapott árajánlatok eddig: Korábbi közös képviselő kivitelezője (név nélküli ár) 46.589.404 Ft, Áramfogó Bt. 45.704.938 Ft.

Jelenleg folyik a terv módosítása, mert a terv csak 2025.07.25-ig jó. Ha ez végbemegy, akkor tudunk még ajánlatokat kérni és a fenti ajánlatot is frissíteni.


A munkálatok során végig műszaki ellenőr szükséges. Ennek költsége kb. 800.000 Ft – 1.000.000 Ft (pontos ajánlatot a végleges munka függvényében tudnak adni)


A korábbi pályázatokban az volt, hogyha a társasház rendelkezik olyan szakvéleménnyel, amely leírja, hogy az elektromos hálózat veszélyes, akkor 50% visszatérítendő és 50% vissza nem térítendő pályázati támogatást lehet nyerni. A szakértő díja kb.150.000 Ft

A pályázatot már kiírták.

Javasoljuk, hogy több ütemben végezzük el a felújítást, mert így nem szükséges hitelt felvenni, hanem célbefizetésekkel meg lehetne oldani a munkálatokat. Illetve minden évben lehetne az ütemekre vissza nem térítendő támogatást nyerni.

Ebben a munkanemben a maximum pályázható támogatási összeg 4.500.000 Ft. Ha a szakértő elkészíti a


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Makkai Krisztián
Hitelesítő


Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

véleményét, akkor sajnos le fogja írni, hogy az elektromos hálózat veszélyes, és ilyenkor az elnyert támogatás 50%-a (2.250.000 Ft) visszatérítendő, a másik 50% (2.250.000 Ft) pedig vissza nem térítendő.

Ezt 2 év alatt kell visszafizetni.

A buktatója sajnos ennek a vissza nem térítendő támogatásnak, hogy a munkát mivel veszélyesnek ítélik meg, így azt 90 nap alatt meg kell valósítani az önkormányzat támogatási szerződésétől számítva, amire maximum még további 90 nap haladékot lehet kapni. Nem biztos, hogy azonnal lesz kivitelező, aki elvállalja a munkát. A pályázat elnyerését követően van viszont lehetőség kivitelezőt váltani!!

Javasolt lenne most beadni mihamarabb a pályázatot az I. ütemre, ami kb. 10.000.000 Ft, így arra a maximálisan elnyerhető támogatást megigényelnénk. A társasház dönthet úgy, hogy a II. ütemet akár önerőből szintén még idén megvalósítja és akkor jövőre kész lenne a teljes felújítás (a terv amúgy is mindig csak 2 évig érvényes, az érvényességi időn belül javasolt a teljes felújítás, mert egy szabvány változással sajnos új gerinc vezeték vastagságot is kérhetnek!). Az I. ütem alkalmával a főelosztót, valamint a betáp kábelt és valamennyi vízszintes gerincvezetékot szoktak cserélni. A II. ütemben végig megy az udvaron a teljes gerinc vezeték csere, ezt követően vannak a felszálló vezeték cserélve – ilyenkor lehet esetleg majd érdekes, hogy a költségeket lakásonként viseljük.

A munkálatokra a társasház korábban elfogadott már egy célbefizetést az önerő összegyűjtéséért.

Jelen vannak: 5093 / 10 000 th

10/2025. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 4879 / 10 000 th igen, 214 / 10 000 th nem, 0 / 10 000 th tartózkodással a Budapest VII. kerület Dembinszky utca 41 szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) úgy dönt, hogy

1. indul Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: Bizottság) 169/2025. (II.25.) határozatával elfogadott 2025. évi társasház felújítási, energiahatékonysági és klímavédelmi pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás),
2. a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja,
3. a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre, a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződésmódosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt,

A benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a felújítási/ energiahatékonysági és klímavédelmi munka megnevezése: elektromos felújítás I. ütem
- pályázat típusa: (kérjük a megfelelő bekarikázni, csak egy pályázati típus jelölhető meg)

A pályázati kiírás II. fejezet 2. pontja szerint:

rendeltetést gátló / gázkizárt / általános / energiahatékonysági és klímavédelmi


- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 9.119.133, - Ft azaz kilencmillió-száztizenkilencezer-százharminchárom forint;
- a kért támogatás összege: 4.500.000,- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forint (ami legfeljebb a Pályázati Kiírás II. fejezet 2.) szerinti maximalizált összeg)


A társasház nyilatkozik, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő támogatás visszafizetését veszélyezteti.


A társasház nyilatkozik, hogy a támogatás pozitív elbírálása esetén a társasház a számlavezető pénzügyintézeténél a kapott támogatás összegére azonnali beszédési felhatalmazást engedélyez az Önkormányzat részére.

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

Nem szavazat 2em 31


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Makkai Krisztián
Hitelesítő


Hegedüs Gergő Máté
Hitelesítő

Jelen vannak: 5093 / 10 000 th

11/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 4879/10 000 th igen, 214 / 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy felhatalmazza a közös képviselőt és a számvizsgáló bizottságot, hogy 60 napon belül kössön szerződést az általuk közösen kiválasztott kivitelezővel az 1-es ütemre.

Nem szavazat 2em31

Jelen vannak: 5093 / 10 000 th

12/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 4879/10 000 th igen, 214/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a 10/2025.02.11.sz határozat, ami a célbefizetésről szól, továbbra is érvényben van .

Nem szavazat 2em31

Hitel lehetőségek:

Levezető elnök: Fundamenta áthidaló kölcsön 1-nél a 6.250.000 Ft-nak a fele a saját megtakarítás, a másik fele pedig a tényleges kölcsön. Mivel a szerződés csak augusztusban jár le, ezért, ha hamarabb szeretnénk hozzájutni, ezért hívják áthidaló kölcsönnek. Ha lejár a szerződés augusztusban, akkor dönthet úgy a ház, hogy akkor veszi ki a megtakarítást, akár hitellel. Lehet javasolnánk azt, hogy ezt az összeget ne használják most fel, tartsuk meg a tervezett belső homlokzat felújítására.

A kormányrendelet szerint a kamattámogatás mértéke az első 5 évben a kamat 70%-a, a második 5 évben a kamat 35%-a. A korábbi fundamenta megtakarítás miatt jár az állami kamattámogatás.

Tulajdonos: a Fundamenta a legkedvezőbb kamattal adja a kölcsönt, én javasolnám tőlük felvenni a kölcsönt, ha arról van szó.

Jelen vannak: 5093/10 000 th

13/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 4879/10 000 th igen, 214/ 10 000 th nem, 0/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy a Fundamenta kölcsönt szeretné igénybe venni

Nem szavazat 2em31


Távozott 4em57 (225 th) így a jelenlegi tulajdoni hányada: 4868 / 10 000th


5. Hátsó ereszdeszka felújítása

Levezető elnök: a hátsó udvarban a földszint 11-es lakás egy korábbi tulajdonos a társasház engedélyével teraszt létesített. A tulajdonos képviselője jelezte, hogy öklömnyi darabok esnek le fentről. Sajnos kint az ereszdeszka alatt egy ún. nádas vakolat van. Hiába veszélytelenítjük le, mert a deszka közül mindig potyogni fog minden. Az alpinista javaslata, hogy az egészet le kell venni és lelambériázni. Ez egy végleges megoldást jelentene. A hátsó udvar egyik oldalán terasz van, a másik oldalt elötető, sajnos a hulló darabok arra is rápotyoghatnak.

Kitakarítani nem igazán lehet ezt. A vissza vakolás sem tartós. Ha sima fát csavarozunk fel, akkor az zárttá teszi. Az első kapott ajánlat 1.915.480 Ft (!), amely tartalmazza a porfogók takarítását, 24 db kötélállást, régi deszkázat rögzítését, 20 m2 ereszalj vakolat rögzítését, 20 m2 lazúrozást és lambériázást, szállítási költséget.

Másik alpinistától is várunk még ajánlatot. A tulajdonost megkértük, hogy ne használja addig a teraszt és mindent dolgozt, ami sérülhet, vigyen lakáson belülre.


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Makkai Krisztián
Hitelesítő


Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

Illetve átnéztük a korábbi anyagokat is, sajnos a tulajdonos amióta megvette nem fizet használati díjat, erről a korábbi képviselő sem értesítette őt. Az elmaradt díj 5 évig érvényesíthető visszamenőleg.

Jelen vannak: 4868 /10 000 th

14/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés 4054 /10 000 th igen, 656 / 10 000 th nem, 158 /10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy határoz, hogy a földszint 11. tulajdonossal szemben figyelemmel a 2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.) 6:22 (1) bekezdésében foglalt elévülésre foglalt követelmények alapján 2020 04.01.től, a mai napig követeli a teraszra jutó használati díjat, amely megegyezik a nem vízórás közös költség mértékével. Ha az összeg befolyik abból a pénzből a veszélytelenítést megoldjuk

Nem szavazat 2em31, 1em16, 4em67, 4em58

Tartózkodik 4em 61

6. Lift létesítése

Levezető elnök: a lakóközösség több tulajdonosa részéről érkezett a javaslat, melyen lift telepítését kezdeményezik. Jelen pályázatok között van lehetőség lift létesítéshez is pályázni.

Liftet szeretnének kiépíteni a társasház udvarán. A számvizsgáló bizottság által bekért ajánlatok szerint a munka költsége várhatóan 20-25M Ft között lesz. A lift létesítéséhez 100% szükséges, mert rendes gazdálkodást meghaladó kiadás.

A lift megvalósítását nem hosszú távú gyűjtögetéssel tervezzük, hanem az a cél, hogy minél hamar megvalósuljon, amíg nem mennek sokkal feljebb az árak.

Lehetőség lenne a lift beruházási költségét egy megadott határidőig befizetni. Ha a nagyobb összegű célbefizetés nem tudná vállalni a tulajdonos, akkor lenne arra lehetőség, hogy a tulajdonos akár a saját lakáskasszáját erre a beruházásra használja fel, vagy hosszabb kifutású célbefizetést vállal.

Lift létesítéssel az ingatlanok értéke növekedni fog kb. 10-15%-kal. Éves költségek a lift karbantartás, lift mentési ügyelet, éves ellenőrzés (kb 30-40.000 Ft havonta).


Tulajdonos: a ház szeretné, hogy végre létesüljön lift. Van, aki egyedi befizetésekkel megtámogatná a megvalósítást.

Levezető elnök: sok lehetőség van, esetleg pályázni is lehetne, de létesítéshez a tulajdonosok 100%-ának a hozzájárulása kell. Lehetne egy lift társaságot létre hozni.

Tulajdonos: a kérdés, hogy szeretnének-e, hogy legyen lift a házban?

Tulajdonos: 24.900.-Euro +ÁFA, a bruttó ára 13 millió Ft-ra már van árajánlat. Van egy lift törvény, hogy bizonyos emelési magasság fölött már teher liftet kell létesíteni. benne van az akadálymentesítés is, lehet bűrtort is szállítani benne akár. Két féle verzió van a lift helyét illetően: 1. a hátsó lépcsőházban menne végig, ez a drágábbik verzió 20-25 millió Ft, 2. a függőfolyosóhoz rögzítik könnyű fémszerkezetes torony, ez lehet inox, vagy homokszórt. A lift tűzmentes burkolattal kell ilyen esetben ellátni, 4-6 főt tudna szállítani egyszerre. A lift mivel függőfolyosóhoz van kötve 1,5 métert foglal el, ennyire fogja csak beágyékolni a szerkezet a folyosót. Semmi extrát nem igényel. 380W -nak kell meglennie. Van olyan liftes cég, aki generál kivitelező, van olyan aki csak a liftet vállalja, és van aki csak a tornyot építi meg. Ez az árajánlat a ház költségvetését figyelembevéve szűken van szabva, szeretnénk a legoptimálisabban kihozni a költségeket. A torony és a lift 25000.Euro + a fészek

Önkormányzat: osztatlan közös tulajdonként szerepeljen a lift


Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


Makkai Krisztián
Hitelesítő


Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

Jelen vannak: 4868 /10 000 th

15/2025. 03.26. sz. Határozat

A közgyűlés /10 000 th igen, 107/ 10 000 th nem, 214/10 000 th tartózkodással úgy határoz, hogy elviekben támogatja lift létesítését

Nem szavazal 1em26, tartózkodik 1em18

Távozott 3em50 (169 th) maradt 4699th

7. Szervezeti és működési szabályzat módosítása

Levezető elnök: a legutóbbi közgyűlésen a tulajdonosok elfogadták a szervezeti és működési szabályzat módosítását, költségét. A szabályzatot megrendeltük a Dr. Tóth T. Zoltán ügyvédi irodától. A szabályzatot csatoljuk.

Most következik, hogy a társasházban szabályozni kívánt dolgokat ezen átvesszük. A módosítási javaslatokat beérkezést követően átküldjük az ügyvédnek, aki beledolgozza a szabályzatba és azt követően kerül szavazásra kiküldésre.

Kérünk mindenkit, hogy nézze át. A módosítási, kiegészítési javaslatokat kérjük a szavazólapon vagy külön e-mailben küldjék meg! Amennyiben valamit egyáltalán nem tartalmaz a szabályzat, kérjük azt is jelezzék, hogy a szabályzatba bekerüljön.

A jelenlévők abban maradnak, hogy az SZMSZ átnézésére és visszajelzésekre 2025 április 30-ig van határidő.

8.A Társasház kéményfejeinek felújítása a kémény ellenőrzési jegyzőkönyv alapján, árajánlat bekérés, szükség esetén munkamegrendelés

Levezető elnök: egy következő ellenőrzés során szükségessé válhat a kémények azonnali felújítása, ezért a közgyűlésnek javasoljuk, hogy hatalmazza fel a közösképviselet, számvizsgáló bizottsági tagok jóváhagyása mellett, hogy bekérésre kerülő árajánlatok alapján a legkedvezőbbet kiválasztva azonnal megrendelhesse a munkát amennyiben az haladéktalanná válik. A társasház számláján erre a feladatra 4 M Ft kerül elkülönítésre.

Jelen vannak: 4699/10 000 th

16/2025. 03.26.sz. Határozat

A közgyűlés 4699 /10 000 th igen, 0 / 10 000 th nem, 0 /10 000 th tartózkodással a felhatalmazza a közösképviselet, számvizsgáló bizottsági tagok jóváhagyása mellett: szükség esetén a kémények felújítási munkáinak megrendelésére.



Bogár Anikó
Levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető



Makkai Krisztián
Hitelesítő



Hegedűs Gergő Máté
Hitelesítő

Vállalt többlet munkák nyilatkozata

A Dembinszky utca 41. sz. Társasház az alábbi többletmunkákat vállalja a pályázat keretén belül:

- nagynyomású járdamosás, vizes takarítás – havi két alkalommal.
- Graffiti és matrica mentesítés - folyamatosan.



Bogár Anikó
Flamingó Kft.
közös képviselő