



ARANY HÁZ
Iroda: 1078. Budapest Hernád u. 32
T:341-66-22

- 1 -

Jegyzőkönyv

készült a Bp. VII. ker. Dózsa György út 66. sz. Társasház, 2025. július 30. -án 17¹⁰ órától az Arany Ház helyiségében (VII. ker. Hernád u. 32.) tartott rendkívüli közgyűlésén.

Jelen vannak a jelenléti ív alapján:

Magántulajdonosok:	4971/10000 th
Önkormányzat:	0/10000 th
Osszesen:	4971/10000 th

Kovács Erzsébet üdvözlí a jelenlévőket, megállapítja, hogy az ismételt közgyűlés határozatképes, a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a mellékelt jelenléti ív tartalmazza. Ezután javaslatot kér illetve. tesz a levezető elnök, a hitelesítők és a jegyzőkönyvvezető személyére.

8/2025 sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan Kovács Erzsébetet levezető elnöknek, Lami Ágnes és Diósi István tulajdonosokat hitelesítőkné, György Ildikót jegyzőkönyvvezetőnek választotta meg.

1. Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal
2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal
3. Méretlen elektromos hálózat felújításának finanszírozása, határozathozatal.
- Célbefizetés
4. Osztatlan közös tulajdonú területek értékesítésének megtárgyalása, elvi döntés
5. Lift telepítés elszámolásának ismertetése.
6. Erzsébetvárosi Önkormányzat által kiírt Gázkizárt Pályázaton való részvétel.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4971/10000 th

9/2025. sz. Határozat

A közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

4971/10000 Igen	0/10000 Nem	0/10000 Tartózkodás
-----------------	-------------	---------------------

A műszaki ügyintéző ismerteti a méretlen elektromos hálózat felújításának szükségességét rossz kábelek, rövid vezetékek. Már 2014.-ben felmerült a hálózat felújításának szükségessége. 2017. évben elkészült a felújítási terv, aminek az aktualizálása megtörtént. Több vállalkozó megkapta az árazatlan költségvetést, a beérkezett árajánlatok alapján a legkedvezőbb ajánlat 32,6 millió forint.

A felújítás alatt a szolgáltatás nem szünetel. Az elvégzett munkát a szolgáltató ellenőrzí és veszi át.

A vállalkozó tájékoztatása szerint december végéig be tudják fejezni a felújítást.

A méretlen elektromos hálózat felújítása után tudják felmérni a gyengeáramú vezetékeket.

A levezető elnök ismerteti a Társasház anyagi helyzetét, a társasháznak 18,7 millió forint megtakarítása van. A méretlen elektromos hálózat felújítására 32 603 121.-Ft összegű árajánlat érkezett. A közgyűlési meghívó tartalmazta a felújítás finanszírozásához szükséges célbefizetés teljes, és négy havi részletfizetés esetén a havonta fizetendő összeget.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4971/10000 th

10/2025. sz. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a megszavazott méretlen elektromos hálózat felújítását 35 millió Ft összegű célbefizetésből finanszírozzák. A befizetés 4 hónap alatt történik, határideje 2025. 11. 30.

Az egy lakásra jutó kötelezettségről a közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat.

A tulajdonosok kéri, hogy akinek van rá lehetősége, egyösszegben mielőbb fizesse be a teljes összeget, hogy a munka megrendelhető legyen.

3158/10000 (63,53%) Igen	1180/10000 (23,74%) Nem	633/10000 (12,73%) Tartózkodás
--------------------------	-------------------------	--------------------------------

A közös területek értékesítésével kapcsolatban az ajánlattevő tulajdonos elektronikus levélben tájékoztatta a tulajdonosokat ajánlatától, melyhez egy tulajdonosi hozzászólás érkezett. Mindkét levél bekerül jelen jegyzőkönyvbe.

Hirdi Tóni. IV. emelet 3.:

„Az érintett közös tulajdonú területek

- egyrészt a lapostető egy 3 méter széles, 6 méter hosszú, azaz 18 nm-es szakasza, gyakorlatilag a korábban, még az előző tulajok által 99 évre bérelt és jelenleg is használt lapostető rész folytatása

(Handwritten signatures and initials)

- másrészt a lakásunkhoz közvetlen falszomszédságában lévő, a következő gerendáig 5 méter hosszú, és hasznos alapterületét tekintve 2,5 méter széles, azaz összesen **12,5 négyzetméteres tetőtér-rész** elsődlegesen célunk tulajdonba venni az említett területeket, lehetőség szerint a már korábban tartós bérbe vett és jelenleg is használt lapostető-résszel együtt. Amennyiben ez nem kivitelezhető, akkor hasonlóan a korábbi területhez, nyitottak vagyunk a tartós bérbe vételre is.

A megvásárolandó részeket a lakás bővítésére szeretnénk használni mivel a lakás kiosztására tekintettel, másképp nem tudunk önálló hálósobát biztosítani felnövekvő gyerekeinknek

A **tetőtér-rész beépítésének** a jelenlegi ismeretek alapján **nincs műszaki akadálya**

Tulajdon esetén a **lapostető-rész** esetén **négyzetméterenként 25 000 Ft-ot**, összesen 18 négyzetméterért **450 000 Ft** összegű ajánlatot szeretnénk tenni

- a **tetőtér-rész** esetén **hasznos négyzetméterenként 50 000 Ft-ot**, összesen 12,5 négyzetméterért **625 000 Ft** összegű ajánlatot szeretnénk tenni

- az említett tetőtér-rész **önálló lakásként (ingatlanként) nem alakítható ki**

- a tetőtér-rész folyósós elrendezésű, így racionálisan **csak korlátozott funkciójú helyiség** lehet

- a tetőszerkezet felújításával egyidőben szeretnénk majd kialakítani a belső teret, addig csak **alapszintű és átmeneti beépítést** végeznénk a tetőtér-részben

- a **tetőszerkezet** jelenlegi geometriai körvonalán, megjelenésén **nem történne változás**

- jelenleg az említett közös tulajdonú területek nincsenek megfelelően karbantartva, takarítva, a terület leginkább az enyészeté, ezen is szeretnénk változtatni

- a fentiek mellett úgy gondoljuk a pénznek jó helye lenne a közelgő, nagyobb horderejű felújítások során

A felajánlott összeg mellett tulajdonba vétel esetén vállalnánk a tetőtér felső szintjének teljes lomolását (ráfér), valamint egy új tetőtér bejárat kialakítását, mivel jelenleg az említett, megvásárolandó tetőtér-részre nyílik a tetőtér bejárata.

A jelenlegi rendkívüli közgyűlésen a keretekről szeretnénk megállapodni, hogy az adásvételi vagy bérbevételi ajánlat már elsőre minél pontosabb, a tulajdonosi elfogadás pedig minél gördülékenyebb lehessen.

Csatolok néhány képet a jelenlegi állapotokról, ami jól mutatja, hogy egy későbbi beépítés, felújítás jelentős anyagi teherrel járna majd a jövőben, amit igyekeztünk figyelembe venni a négyzetméter árak megállapítása során, valamint azt, hogy tudomásunk szerint 1999-ben négyzetméterenként 8 000 Ft. volt a tetőtér-rész adásvételi ára."

Ujvári Andor okl. építészmérnök

Ujváriné dr. Antal Edit jogász

II/13. lakás tulajdonosai:

„Köszönjük a kiegészítő tájékoztatást.

A terület rendezése mindannyiunk közös érdeke, azonban a korrekt rendezéshez feltétlenül szükségesnek tartjuk a jelenlegi állapot műszaki terven léptékhelyesen történő bemutatását a szükséges alaprajzi és metszet kiegészítésekkel, amely a körvonalazott fejlesztés lehetőségét ismerteti. Ez a kérés tehát a mostani állapotra vonatkozik. Ezen túlmenően szükséges az elképzelés műszaki terven történő bemutatása

Ez elengedhetetlen ahhoz, hogy a társasház tulajdonosai mérlegelhessék az adott elképzelés megvalósíthatóságát, ill. a megvalósítással járó esetleges kockázatokat.

A bővítésnek szerkezeti vonatkozásban meg kell felelni a biztonsági követelményeknek (statika, tűzvédelem, vagyonvédelem, beázás mentesség, hőtechnika stb.). **A lakás bővítése építési engedély-köteles, tehát a tulajdonosoknak a tervezett tevékenység minden részletét előzetesen meg kell ismernie ahhoz, hogy ebben dönthessenek.**

Elviekben is csak ezen ismeretek birtokában lehet dönteni álláspontunk szerint.

Átmeneti megoldásban **nem lehet dönteni, ill. nem szabad engedélyezni**, az említett követelményeknek az "átmeneti beépítés" megoldásban is meg kell felelni, különösképpen arra is tekintettel, hogy az is építési engedély-köteles tevékenység. Az előzőek ismeretében lehet meghatározni az engedélyezhetőségét és annak az anyagi vonzatait.

Véleményemet építész szakmai ismeretek birtokában fogalmazom meg és kérem ennek szó szerinti jegyzőkönyvbe vételét."

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4971/10000 th

11/2025. sz. Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a használaton kívüli osztatlan közös területeket.

A tulajdonosok jelezzék kidolgozott ajánlattal, amennyiben szándékuk van bérelni/megvásárolni használaton kívüli osztatlan közös területet.

Az esetleges építkezést statikai szakvéleménynek kell megelőznie

4971/10000 Igen

0/10000 Nem

0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök elmondja, hogy a lift telepítésére egy lift társulás jött létre, melynek tagjai önként vállalták a telepítés finanszírozását. Ez annyiban tartozott a Társasházra, hogy a lifttársulás tagjai használhatták a Társasház üzemeltetési bankszámláját, a telepítésre szánt befizetésekre és a telepítés költségeinek kifizetésére. Tulajdonosi kérésre elkészült a telepítés teljes költségének összehasonlítása a telepítésre befizetett összegekkel, albetétenként kimutatva. A kimutatás a Meghívó mellékletét képezte.

A lift telepítésre a Társasház számlájára befizetett összeg (figyelembe véve az utólag belépők és a többlet befizetést vállalkozók által befizetett összegeket is) összesen 14 840 132 forint, a telepítés teljes költsége 14 876 245 forint. A 36 113.-Ft különbözetet a Társasház fizette, tehát a Társasháznak követelése van / lehetne a lift társulással szemben nem kötelezettsége.

Álláspontunk szerint a többlet befizetések visszafizetése nem a Társasházra tartozik, hanem a Lift társulás tagjaira.

A levezető elnök elmondja, hogy gázszivárgás miatt a Társasházat a szolgáltató kizárta a gázszolgáltatásból. Tulajdonosi kérdésre a műszaki előadó ismerteti a gáz felújítás ütemezését, menetét.

Nagyon fontos, hogy a kivitelező és a szolgáltató által megadott időpontokban a tulajdonosok biztosítsák a lakásba való bejutást.

A levezető elnök ismerteti az Erzsébetváros Önkormányzata által kiírt „Gázkizárt” pályázatot.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4971/10000 th

13/2025. sz. Határozat

A Budapest VII. kerület Dózsa György út 66 szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) /10000 szavazati aránnyal úgy dönt, hogy

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

A benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

- a felújítási munka megnevezése: Gáz alap és felszálló vezetékek felújítása
- pályázat típusa: rendeltetést gátló / gázkizárt / általános / energiahatékonysági és klímavédelmi
- az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 14.866.319.-Ft, azaz tizennégy millió nyolcszázhatvanhatezer háromszáz tizenkilenc forint
- a kért támogatás összege: 4 000 000.-Ft, azaz négy millió (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 tulajdonosok tudomásul veszik, hogy sikeres pályázat esetén, a 12 hónap alatt visszafizetendő kamatmentes kölcsön törlesztését a felújítási alapból biztosítják.

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

4971/10000 Igen

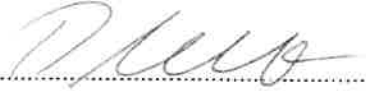
0/10000 Nem

0/10000 Tartózkodás

Mivel más kérdés nem merült fel, az elnök megköszönve a tulajdonosok közreműködését, a közgyűlést 19⁴⁵ perckor berekeszti.

Kmf.


.....
hitelesítő


.....
hitelesítő


.....
levezető elnök


.....
jegyzőkönyv vezető