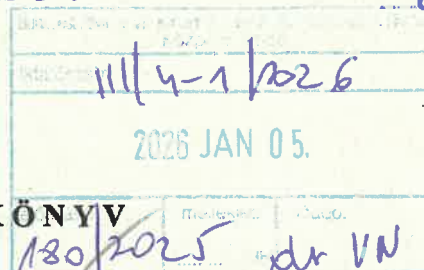
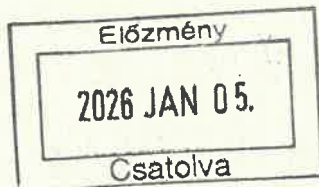


E: 11/120/2025

dr. Veninger



2026 JAN 05.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2025. december 09.-én a Bp.VII., Dohány u. 73-75. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a VII., Alsóerdősor u. 14-16.sz. alatti Iskolában.

A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 3293/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatlanképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor, 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 3572/10000 tulajdoni hányada van jelen, mely 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 statikai szakvélemény alapján elvégzendő függőfolyosó felújítási munkák pénzügyi fedezetéhez szükséges banki hitel felvételéről.
- 4./ Borsics-Simai Erika fsz.15.sz. alatti bérlő kérelme, bérleti díjban 10.000,-Ft/hó összegű jóváírás érdekében, határozathozatal.
- 5./ Egyéb

1./2025./12.09./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Müller Istvánné

Elisabeth Danaïlov Szenes

2.Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat.

2./2025./12.09./sz. HATÁROZAT

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

3.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a társasház f.év 11.03.-i közgyűlésén a tulajdonosok elfogadták a statikai szakvélemény alapján a IV.emeleti függőfolyosó hátsó udvar traktusának

Elisabeth
Danaïlov

Uné

Sü

és az I. emeleti függőfolyosó felújítási munkálatait a Báder Bau Kft kivitelezésében, 22.931.809,-Ft költséggel.

A mai közgyűlésen a finanszírozásról kell dönteniük, a meghívó mellé megküldött levélben tájékoztatta a tulajdonosokat a banki finanszírozás lehetőségeiről. Az OTP Bank Nyrt, az UniCredit Bank és Raiffeisen Bank ajánlatát kérte meg, továbbá táblázatban próbálta összefoglalni a három bank ajánlatának legfőbb ismérveit. A mai közgyűlésre meghívta Szij Edina független hitelügyintézőt, aki tevékenységi körében bármely bankkal kapcsolatosan jogosult eljárni, és válaszol szakmai kérdéseikre.

Kiegészítésként még annyit elmondana, mindhárom bank esetében jelölte a futamidőre eső hiteltörlesztés összegét társasházi szinten, majd tulajdonosi szinten m2/hó összegben, illetve azon tulajdonosok esetében, akik az egyösszegű befizetést vállalnák, az összeg nagyságát.

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

Részletfizetést vállaló tulajdonosok esetében a közös költség 2026.03.01.-től emelkedne a hiteltörlesztés összegével.

Hiteligényléssel kapcsolatos járulékos költségeket, díjakat tartalmazza az ismertető.

Szij Edina köszönti a tulajdonosokat. Elmondja, a banki finanszírozással kapcsolatos legfőbb jellemzőket. A társasház nem minősül „Fogyasztónak”, így rá nem érvényesek a „Fogyasztók” részére értékesített termékek szabályai. Társasház esetében költségkeretben kell gondolkodni, azaz mekkora forráskeretre van szükség a finanszírozáshoz. A megadott törlesztőrészletek nem a banknak fizetendő tényleges összeget takarják, mert a házat nem lehet úgy működtetni, hogy minden pontosan fillérre van kiszámolva. Gondoljanak csak a ház éves költségvetésére, amelyben szintén keretszámok vannak megadva. A társasház éves elszámolásában tükröződik majd a hitel törke- és kamattörlesztés-re kifizetett összeg. Kormányrendelet szabályozza a kamattámogatást, mely az első 5 évben a mindenkor kamatok 70 %-át jelenti, így a jelenleg az induló fizetendő kamat 4,8 %/év. Az ajánlatokat összességében kell vizsgálni, minél kevesebb kísérő költsége van egy hitelnek, annál olcsóbb lesz. Az OTP egy kicsi magasabb kamatban, de nem kell közjegyzői okirat, óvadék. Nem mindegy, hogy biztosíték oldalról mennyibe kerül a hitel, ha másik banktól igénylik a hitelt, a ház számláit át kell vinni ahhoz a bankhoz, az UniCredit Bank esetében például 3 havi kötelezettség összegét kell elhelyezni óvadéki számlán, a Raiffesen Banknál a 3 havi közös költséggel tartozókra eső kölcsönösszegét kell óvadéki letétbe elhelyezni, ők saját műszaki ellenőrhöz is ragaszkodnak. Ezek az összegek az önerő összegét csökkentenék. Sok éves tapasztalata alapján nem javasolja másik banknál történő hitelfelvételt.

5 éves futamidővel célszerű számolni, célszerű emiatt 03.01.-től emelni a közös költséget. 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 hitelügyintézéssel kapcsolatos teendők bonyolítására.

Tulajdonosok kérdésére elmondja, a későbbiekben célszerű felülvizsgálni a hitel törlesztésére jóváhagyott emelt közös költség összegét, mert az egyenletes tőketörlesztéssel nagyobb összegekkel csökken majd a fennálló tartozás, így az arra vetített kamat összege

Su

E. Danaitov

uné

csökkenhet. Akkor – a korábbi tapasztalatoknak megfelelően – eldönthetik a tulajdonosok, hogy csökkentik-e a most elfogadásra kerülő 143,-Ft/m²/hó tulajdonosi törlesztő összeget.

Tulajdonosi kérdésre, ha valaki most a részletfizetést vállalja, a futamidő alatt ezen változtatni nem lehet, például lakáseladás miatt? Az a baj, hogy most az elején minden adat rendelkezésre áll, te-hát 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 a teljes hitelösszeg teljes tulajdoni hányadra történő osztásával, mindkét esetben egy állandó értéket fogunk kapni.

Miután a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, a tulajdonosi részvétel időközben 2868/10000 tulajdoni hányadra csökkent. A megismételt közgyűlés továbbra is határozatképes.

3./2025./12.09./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2868/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy:

a./ A Társasház a 3./2025./11.03./ sz. határozat szerint elfogadott IV. emeleti függőfolyosó hátsó udvari traktusának és az I. emeleti függőfolyosó felújítását illetően /a Báder Bau Kft., 22.931.809,-Ft összegű ajánlatával/ a Társasház a teljes beruházási összeg minimum 10 %-át önerőként, a fennmaradó részt, de maximum 20.637.000,-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. január 31.-ig a közös képviselő 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 egy összegű befizetés határideje: 2026. február 15.

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.

E. Dancsics

SM

d./ Határozatba foglalják, hogy a Tulajdonosok vállalják a hitel adósságszolgálatát biztosító közös költségük fizetését a hitel futamidejére. A közös költség megemelésének összege 2026.03.01.-től, albetétenként eltérő Ft/hó, ami fedezi a tulajdonukra eső hitel-összeg adósságszolgálatát. A közös költség emelés összege 5 évre: 143,-Ft/m²/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 /11707024-20282615/ számlán bonyolítja a felújítással és hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

4.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, Borsics-Simai Erika fsz.15.bérlő az előző közgyűlésen kérte bérleti díjában havi 10.000,-Ft jóváírását, akkor nem volt napirenden, így határozatot hozni nem lehetett. Sajnos most elfoglaltsága miatt nem tud jelen lenni.

Kérelmét azzal indokolta, bár már nem kell leolvasni a házi vízábrákat, többen keresik meg problémákkal, főleg munkaidő után. Szívesen segít, de ő is dolgozik.

Jelenleg a bérleti díja 65.500,-Ft/hó + közös költség

A tulajdonosok egyetértenek fentiekkel, döntéshozatal előtt a levezető elnök megállapítja, időközben a tulajdonosi részvétel 3572/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

4./2025./12.09./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 3572/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett hozzájárul, hogy f.év 12.01.-től Borsics-Simai Erika fsz.15.sz. alatti bérlő bérleti díjában havi 10.000,-Ft jóváírást eszközöljön a közös képviselet.

5.Napirendi Pont:

Egyéb

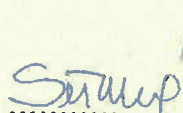
E. Danailov

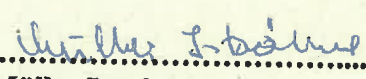
Si

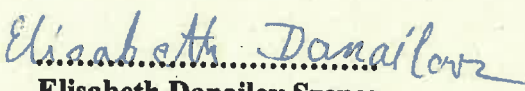
Miután egyéb hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök megköszöni a megjelentek részvételét és a közgyűlést bezárja.

K. m. f.


.....
Sümegi Jánosné
levezető elnök


.....
Sümegi Jánosné
jegyzőkönyvvezető


.....
Müller Istvánné
hitelesítő


.....
Elisabeth Danailov Szenes
hitelesítő

