

Σ: 11834 / 2025
334

dr. Vamir

2025 NOV 17.

JEGYZŐKÖNYV

Készült 2025. november 10.-én a Bp., VII., Rózsa u. 9b. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház udvarán.

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 7952/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával 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, jegyző-könyv hitelesítőinek megválasztásáról.
- 2./ Napirendi Pontok elfogadása, határozathozatal.
- 3./ Társasház elektromos fővezeték felújítási munkáinak megbeszélése. Határozathozatal.
- 4./ Felújítási munkák finanszírozásának, hitel felvételének megbeszélése. Határozathozatal.
- 5./ Hitelfelvételhez szükséges önerő biztosításának megbeszélése. Határozathozatal.

1./2025./11.10./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Bokor Éva

Köteleky Richárd

Budapest Főváros VII. Kerület Rózsa u. 9b. sz. Társasház Rendkívüli Közgyűlése		
Közgyűlési jegyzőkönyv		
Iktatószám	111/334-2 hsz	
2025 NOV 18.		
előszám	melléklet	induló
		dr. VN

2. Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat. Az önkormányzat képviselőjében Kudett Ildikó kéri, 4. és 5. napirendi pontot cseréljék fel, mert az önkormányzat a hitelfelvételnél nem szavaz. A levezető elnök javasolja, hogy a napirendi pontok úgyis összefüggnek, egyben tárgyalják, a határozatot külön hozzák, és ha mindenkinek megfelel, akkor a célbefizetés határozatát előrébb veszik.

2./2025./11.10./sz. HATÁROZAT

A tulajdonos egyhangúan elfogadják a napirendi pontokat, a sorrendet tekintve az 5. napirendi pont határozathozatalát tekintve megcserélik a 4. napirendi ponttal, így a határozathozatali sorrend 1., 2., 3., 5., 4. lesz. Továbbá elfogadják a levezető elnök javaslatát.

3. 4. 5. Napirendi Pontok:

A társasház elektromos terve elkészült, amit az E-ON is jóváhagyott.

Az árajánlatok a tervező által készített árazatlan költségvetési kiírásának megfelelően kerültek bekérésre. Ezek a meghívó mellékletei voltak.

Báder Bau Kft ajánlata:

18.777.096,- Ft

Tartalmazza a kőműves helyreállítást

Épít-Tóth Kft ajánlata:

21.587.682,- Ft

Előzmény
2025 NOV 18.
Csatolva

maul 2025.11.17 11:47

NEM TARTALMAZZA A KÖMŰVES HELYREÁLLÍTÁST

Lőrincz Attila EV. ajánlata:

20.126.693,- Ft

NEM TARTALMAZZA A KÖMŰVES HELYREÁLLÍTÁST

Jelenleg a felújítási munkát a társasház banki hitel felvételével tudná biztosítani. A banki hitelhez 10%-os önerőt kell biztosítani, amivel nem rendelkezik a társasház, ehhez szükséges a 2.820 Ft/m² összegű célbefizetés. A meghívó mellékleteként mindenki megkapta az ingatlanja után eső célbefizetés összegét.

A hitelt 5, illetve 10 éves futamidőre tudja felvenni a társasház. A meghívó mellékleteként szintén megküldésre került, hogy az említett futamidőkkel mennyi lenne a törlesztéssel együtt a közös költség. A levezető elnök jelzi, hogy a hitelügyintézővel összenézték az alapító okiratot a tulajdonosi listával, mivel volt némi m² eltérés így a havi részlet 1 Ft/ m² összeggel emelkedik, tehát:

Társasházi szinten a törlesztés 5 éves futamidővel, 350.000 Ft /hó
Tulajdonosi szinten a közös költség: +494 Ft/m²/hó

Társasházi szinten a törlesztés 10 éves futamidővel, 210.000 Ft/hó
Tulajdonosi szinten a közös költség: +297 Ft/m²/hó

Lehetőség van arra, hogy a tulajdonos egyösszegben fizesse meg a rá eső banki hitel összegét, ezt követően az alap közös költséget kell fizetnie. Amennyiben a jelen közgyűlés támogatja a felújítást, és a hitel felvételét, akkor a Tulajdonosoknak lesz lehetősége nyilatkozni arról, hogy milyen módon vállalják a tulajdonukra eső hitelrész megfizetését. Tehát a közgyűlést követően fogja a közös képviselő megküldeni a nyilatkozálapokat tulajdonosok részére. A nyilatkozatok visszaküldését a célbefizetést, és az egyösszegű befizetést is egy megadott időpontig kell teljesíteni. Aki nem adja le a nyilatkozatot a megadott időre, akkor azt úgy vesszük, hogy a hitel törlesztő-összeggel megemelt közös költséget fizeti. Ugyan ez vonatkozik az egyösszegű befizetésekre is, amennyiben a megígért egyösszegű befizetés a megadott határidőre nem érkezik meg a Társasház bankszámlájára. A célbefizetés összegének mindenképpen meg kell érkeznie a Társasház bankszámlájára. Ma délutáni emailen kiküldésre került a tulajdonosok részére, az egyösszegű befizetések összege.

Tulajdonosok kérdése, hogy a célbefizetés határidejét nem lehet-e kitolni mondjuk február végéig? Illetve a munkára van-e önkormányzati pályázat?

A levezető elnök jelzi a jövő évi pályázatok még nem kerültek kiírásra, viszont, ha pályázna a társasház akkor is szükséges a hitel felvétele, mert ekkora összegű támogatást nem tud adni az önkormányzat. A pályázat egyik feltétele, hogy a támogatáson felüli összeggel rendelkezzen a társasház és ennek igazolását a pályázathoz le is kell adni. Természetesen van lehetőség a célbefizetés idejét meghosszabbítani, viszont azzal számolni kell, hogy a kivitelező nem biztos, hogy tudja tartani az árajánlatot a jövő évre. Akkor a különbözet kifizetésére egy újabb célbefizetést kell eszközölni, de erről csak a következő évben tudnak tárgyalni. Több tulajdonos véleménye az, hogy ennek ismeretében is vállalják az egyszeri célbefizetés határidejének a meghosszabbítását.

Közgyűlésen elhangzott egy kérdés miért olyan sürgős ez a munka?

A közös képviselő elmondja, már az előző közös képviselő is jelezte a megválasztó közgyűlésen, hogy foglalkozni kell az elektromos hálózat felújításával. Az előző közgyűlésen szavazták meg a felújításhoz szükséges tervezési munkákat. Több tulajdonos is elmondja, villanyszerelő is jelezte már, hogy veszélyes a hálózat.

A levezető elnök javasolja, ha megszavazzák a felújítási munkát, érdemes egy műszaki ellenőr megbízása. A díjazása nem olyan mértékű amire célbefizetést kéne eszközölni.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szava-zásra bocsátja a napirendi pontot:

A 3. napirendi pont határozata:

3./2025./11.10./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 4860/10000 th igen, 3092/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a Társasház elektromos hálózatának felújítását elvégzi, melyre a Báder Bau Kft., 18.777.096,- Ft összegű árajánlatát fogadják el. Egyben felhatalmazza a közgyűlés a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére.

Továbbá, a közgyűlés vállalja, hogy amennyiben az anyagár emelkedések miatt a kivitelező nem tudja tartani 2026-os évre az árajánlatot, a különbséget célbefizetéssel pótolják.

Az 5. napirendi pont határozata:

4./2025./11.10./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 7952/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, hogy az OTP hitelfelvételhez szükséges önerőt célbefizetéssel biztosítja, melyhez a Tulajdonosoknak egyszeri 2.820,- Ft/m² összegű célbefizetési kötelezettsége keletkezik. A befizetési határidő: 2026. február 28.

A tulajdonosi jelenlét 6878/10000 Th-ra csökkent. A közgyűlés továbbra is határozatképes.

A 4. napirendi pont határozata:

5./2025./11.10./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5240/10000 th igen, 0/10000 th nem, 1638/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy:
a./ A 3./2025./11.10./ sz. HATÁROZAT szerint elfogadott beruházás költségéből, a Társasház a teljes beruházási összeg minimum 10 %-át önerőként, a fennmaradó részt, de maximum 16.899.000,- Ft-ot hiteltől 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 2025. december 15-ig a közös képviselő iroda.erin@gmail.com email címére küldendő üzenettel, vagy a mellékelt nyilatkozat kitöltésével 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 eset-ben őket az „d)” pont szerinti közös költség emelés nem érinti. Az egy összegű befizetés határideje: 2026. január 31.

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.

d./ Határozatba foglalják, hogy a Tulajdonosok vállalják a hitel adósságszolgálatát biztosító közös költségük fizetését a hitel futamidejére. A közös költség megemelésének összege 2026.02.01.-től, albetétenként eltérő Ft/hó, ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát. A közös költség emelés összege 5 évre: 494 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 bízza 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 /11707024-20388065/ számlán bonyolítja a felújítással és hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

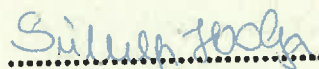
A jelen lévő tulajdonosok jelzik, hogy a fszt./3. lakás hozzátartozói folyamatosan összepiszkolják a földszinti lépcsőházat. Ott hagyják a szemetet mindig. Most is kiborítottak valamit és ragad a lépcsőház. Egyhangúan kérik a közös képviselőt, ha van rá lehetőség, akkor 2 havi takarítási díjat terheljenek rá.

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

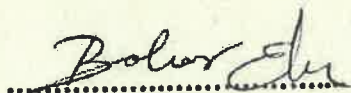
K. m. f.



Sümegi Jánosné
levezető elnök



Sümegi Jánosné
jegyzőkönyvvezető



Bokor Éva
hitelesítő



Kőteleky Richárd
hitelesítő