

Köszvényési Jegyzőkönyv

Készült: a Budapest, 1078 Budapest, Hernád utca 11. számú Társasház 2026. március 19- én megtartott éves elszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak: Első időpontra meghirdetett közgyűlésen a tulajdonosok 3875/10000 tulajdoni hányada (38.75 %) van jelen, a mellékelt jelenléti ív szerint.

17.40 órára meghirdetett, ismételt közgyűlés 4540/10000 (45.40%) Th jelenléttel, - a képviselt tulajdoni hányadoktól függetlenül – határozatképes.

Felvéve: Budapest, 1078 Budapest Cserhát utca 3. – Közös képviselő irodája

Tárgy: A Budapest, 1078 Budapest Hernád utca 11. számú Társasház Meghívó Szerinti Napirendi pontokra meghirdetett éves elszámoló közgyűlése.

Kiss Brigitta közös képviselő üdvözlö a megjelent tulajdonosokat és az önkormányzati tulajdon képviselő, Forndron Évát. Megállapítja, hogy a meghirdetett ismételt közgyűlés határozatképes, így 2026. március 19-én 17.40 órakor megnyitja a közgyűlést.

Napirendi pontok: 1.)

- a.) Határozatképesség megállapítása
 - b.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztása
 - b.) Hitelesítők megválasztása
 - c.) Napirendi pontok elfogadása
- 2.) 2025. évi elszámolás. Rezsicsökkentésből adódó megtakarítás ismertetése. Határozathozatal
- 3.) Statikai szakvélemény alapján a függőfolyosó felújítás megbeszélése. Kivitelezési munka költségvetésének és hitel finanszírozási lehetőségeinek ismertetése. OTP „Thermo” hitel felvételi lehetőségéről tájékoztatás és rendelkezés. Határozathozatal.
- a.) Függőfolyosó felújítása Határozathozatal.
 - b.) Belső ereszalj teljes felújítása. Határozathozatal
- 4.) 2026. évi költségtervezet elfogadása. Határozathozatal.
- 5.) Air bnb (rövidtávú szálláshelyszolgáltatás) tiltása vagy engedélyezése a társasházban. Határozathozatal.
- 6.) Számvizsgáló bizottság megválasztása. Határozathozatal.
- 7.) Egyéb. (Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)



1/2026. (2026. március 19.) Határozat

1.) Napirendi pont

a.) Határozatképes a közgyűlés a jelenlevő 4540/10.000 Th szerint.

b.) c.) Tisztségviselők megválasztása

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnöknek: H. Kiss Brigitta

Közös képviselő

Jegyzőkönyv-vezetőnek: H. Kiss Brigitta

Közös képviselő

(Igen 4540/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Bokor Zsuzsa és Sárkány Attila tulajdonosokat választja meg a közgyűlés

(Igen 4540/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0 /10.000 th)

d.) A meghirdetett napirendi pontok tartalmát és tárgyalási sorrendjét a közgyűlés elfogadta.

(Igen 4540 /10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

2.) Napirendi pont: 2025. évi elszámolás. Rezsicsökkentésből adódó megtakarítás ismertetése. Határozathozatal

Levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést az alábbiakról:

2025. évi nyitó pénzkészlet (2025.01.01. állapot szerint)

A Társasház nyitó egyenlege (pénzkészlet) 2025.01.01-én

Üzemeltetési számlán; 3.793.394, -

Lekötött számlán; 838.493, -

Összesen: 4.631.887, -

A Társasház az összes számlájának megfizetését időben teljesítette a közmű cégek, illetve a kivitelezők felé.

Ennek értelmében 2026. évre un. áthúzódó kifizetés nem maradt rezsidíj tekintetében.

A 2025. évre vonatkozó a rezsicsökkentésből adódó megtakarítás kimutatása

Elmű/áram: 152.065,- Ft, Víz - Csatorna díj: 24521,- Ft, Szemétszállítás: 88.476,- Ft.

Javaslat közös megtakarításként kezelni ezen összegeket!

A 2025.12.31-i tulajdonosi záró egyenlegek összesítő listáját a közgyűlési meghívóhoz mellékelve megkapták a tulajdonosok.

2025.12.31-i könyvelés alapján 305.389,- Ft tartozás, és 663.632,- Ft túlfizetés áll fenn.

Amely ingatlanokra fennáll közös költség tartozás, azon tulajdonosok fizetési emlékeztetőt kaptak kézhez a közös képviselő felől.

Az ügyvédi költséget, a tartozások miatt minden esetben a Társasháznak kell megelőlegeznie, majd az érintett tulajdonosra lett terhelve az ingatlanával kapcsolatos költség.

2024. évi Társasházfelújítási pályázaton a Társasház elnyert 4.891.000,- Ft támogatást, ebből 2.445.000,- vissza nem térítendő, 2.445.000,- Ft visszatérítendő kamatmentes támogatás. A fizetési kötelezettség 2025. júliustól havi 104.100,- Ft 2027. júliusig.

2026. évben nem áll rendelkezésre önerő, hogy a Társasház pályázaton tudjon indulni.

A Társasházban 25 ingatlan van (összesen 1067 m² területtel), amelyből 13 db (5788 th, 618 m²) hitelesített vízórával rendelkezik és 12 db (4212 th, 449 m²) nem vízórás.

A Társasházban a kamera rendszer nem működött, ezért annak korszerűsítése megtörtént 2024-ben. A havi üzemeltetés és internet kapcsolat biztosítása a tervezett, és kifizetett költségek között szerepel.

2025. záró pénzkészlet, illetve 2026. évi nyitó pénzkészlet:

A Társasház nyitó egyenlege (pénzkészlet) 2026.01.01-én

Üzemeltetési számlán; 184.930,- Ft

Lekötött számlán; 150.348,- Ft

Összesen: 335.278,- Ft

OTP bank felé a korábbi hitel fizetési kötelezettség 2025. december hónapig állt fenn, havi 37.385,- Ft összegben. Ennek teljesítése megtörtént. LEJÁRT!

2/2026. (2026. március 19.) Határozat

A közgyűlés a 2025. évi beszámolót elfogadja és a közös képviselőnek a felmentvényt megadja.

A 2025. évre vonatkozó, rezsicsökkentésből adódó megtakarítást a közösség közös megtakarításként kívánja kezelni.

(Igen 4540/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

3.) Napirendi pont:

Statikai szakvélemény alapján a függőfolyosó felújítás megbeszélése. Kivitelezési munka költségvetésének és hitel finanszírozási lehetőségeinek ismertetése. OTP „Thermo” hitel felvételi lehetőségéről tájékoztatás és rendelkezés. Határozathozatal.

a.) Függőfolyosó felújítása Határozathozatal.

b.) Belső ereszalj teljes felújítása. Határozathozatal

Közös képviselő az alábbiakról tájékoztatja a közgyűlést;

A Társasház közössége 2025. évben felhatalmazta a közös képviselőt, hogy az épület függőfolyosó állapotfelmérését és statikai szakvéleményét, valamint a szakértő által rögzített munkák árazatlan költségvetését rendelje meg.

Sárkány Ferenc statikus a közgyűlési meghívóhoz mellékelt statikai szakvéleményt elkészített.

A tervező mérnök úr szakvéleményét a kivitelezők felé megküldte a közös képviselet. A vállalási áron felül a kapacitás és referenciák bemutatása is szempontok közé került.

Javasolt Kivitelező cég és költségvetés:

CSTK GENERAL Kft: Bruttó 39.967.976,- Ft összegű ajánlata

A függőfolyosók felújítása az alábbiak szerint finanszírozható, a OTP un „Thermo/Stílus hitel által nyújtott lehetőségével:

Beruházási összeg: 39.967.976, - Ft

Önerő: tulajdonosi egyösszegű befizetés

Hitelösszeg (maximum): 39.967.976, - Ft

Futamidő: 10 év (...de adunk lehetőséget egyösszegű befizetésre, vagy 5 éves futamidőre. Illetve igény szerint lehetőség van 15 éves futamidőre is...viszont ebben az esetben az utolsó 5 évben nincs kamattámogatás)

Törlesztés:

10 év:

Társasházi szinten, átlag, tartalékkal, keretösszegben meghatározva: 500.000, - Ft / hó

Tulajdonosi szinten: 469,- Ft / m² / hó

5 év:

Társasházi szinten, átlag, tartalékkal, keretösszegben meghatározva: 830.000, - Ft / hó

Tulajdonosi szinten: 778,- Ft / m² / hó

Amennyiben a belső ereszalj felújítása is hozzáadódik a tervezett felújításokhoz, az ereszalj felújítása az alábbiak szerint lehet finanszírozható:

Beruházási összeg: 3.000.165, - Ft

Önerő: tulajdonosi egyösszegű befizetés

Hitelösszeg (maximum): 3.000.165, - Ft

Mellékletben a táblázat az egyösszegű befizetésekkel, és a törlesztő-részletekkel, albetét bontásban. Amennyiben mindkét munkát megrendeli a közgyűlés, abban az esetben az „összesen” oszlopban szereplő adatok kerülnek a határozatba és a banki hiteligénylésbe rögzítésre.

Közgyűlést megelőzően Sárkány Attila új tulajdonos az ereszalj felújítási munkára, szintén megbízható és referenciával rendelkező cég ajánlatát behozta a közös képviseleti irodába. Az ajánlat 3.000.165, - Ft összegű, mely kedvezőbb 440.947, -Forinttal.

A kedvezőbb ereszdeszka (belső ereszalj felújítása) ajánlatot javasolja elfogadni a közgyűlés és egyúttal kéri a hitel fizetési táblázatot ez alapján módosítani

Tárgyalásra kerül egyéb finanszírozási javaslat, miszerint évről - évre szintenként csináltassa meg a ház a függőfolyosókat, önerő és önkormányzati pályázat felhasználásával.



A többség nem támogatja a javaslatot. Elhangzik, hogy nem lehet tudni milyen jellegű és támogatási arányú pályázatok lesznek a jövőben, és a 2026. évi pályázatra sem áll rendelkezésre a szükséges önerő.

Az önkormányzati tulajdont képviselő, Forndron Éva tájékoztatja a közgyűlést, hogy nincs felhatalmazva a napirendi pontban a döntésre a projekt összköltsége miatt, így arról bizottsági döntés szükséges.

A tulajdonosi jelenlét 2703/10.000 th-ra csökken. A megismételt közgyűlés továbbra is határozatképes.

A napirendi pontban az alábbiak szerint dönt a közgyűlés

3/2026. (2026. március 19.) Határozat

A közgyűlés 1670/10000 Th igen, 1033/10000 Th nem, és 0/10000 Th tartózkodással úgy határoz, hogy:

- a) A Társasház az alábbi felújításokat végzi el:
 - o függőfolyosó felújítása, melyre a CSTK Generál Kft. (székhely: 2144 Kerepes, Szőlő sor 97., adószám: 24738204-2-13) árajánlatát fogadják el bruttó 39.967.976,- Ft értékben.
 - o ereszalj deszkázat (belső ereszalj) felújítása, melyre a Lókai-Bau Kft. (székhely: 1044 Budapest, Váci út 40., adószám: 27395488-1-42) árajánlatát fogadják el bruttó 3.000.165,- Ft értékben.
- b) A felújítási beruházások finanszírozására a Társasház a beruházások teljes kivitelezői költségéből minimum 10 %-ot önerőből, a fennmaradó összeget, de maximum 42.960.000,- Ft-ot hitelből finanszíroz, melyet az OTP Banktól kíván igénybe venni. A konstrukció: Ft alapú, államilag kamattámogatott, cash flow alapú hitel. Futamidő maximum 120 hónap.
- c) A Tulajdonosoknak lehetősége van a pozitív közgyűlési döntést követően a közös képviselő által meghatározott időintervallumon belül – 2026.04.15-ig - nyilatkozni arról, hogy milyen módon (egyösszeg, vagy 5 évi részlet, vagy 10 évi részlet) kívánják megfizetni a tulajdonukra jutó beruházási összeget a Társasház felé. Amely tulajdonos a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, annak a 10 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a közös költség folyószámlájára. A közös képviselő pontos tájékoztatást ad, hogy albetétenként mely dátumtól, mekkora összeggel emelkedik a közös költség összege havonta, illetve az egyösszegű befizetések pontos összegéről, határidejéről.
- d) A közgyűlés úgy határoz, hogy lehetőséget ad a Tulajdonosok részére, hogy a tulajdonukra jutó beruházási összeget egy összegben fizessék meg a Társasház felé. Ebben az esetben Őket az „e)” pont szerinti közös költség emelés nem érinti. Az egyösszegű befizetés határideje 2026.04.15. Amennyiben a közös képviselő által megadott időpontig a vállalt befizetés nem érkezik meg a Társasház számlájára, úgy a 10 éves részletnek megfelelő közös költség többlet kerül felterhelésre a Tulajdonosi közös költség folyószámlára.
- e) Határozatba foglalják, hogy azok a tulajdonosok, akik a finanszírozásban részt vesznek, - tehát nem egy összegben fizetik meg a tulajdonukra jutó beruházási összeget, - vállalják a megemelt közös költségük fizetését a hitel futam idejére. A közös költség megemelésének összege – a tulajdonosi nyilatkozattételeket követően,

2026.05.01-től - albetétenként eltérő Ft/hó, - ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát.

5 évre: 834,- Ft / m² / hó,

10 évre: 497,- Ft / m² / hó,

A tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a közös képviselő ellenőrzi a közös költség befizetéseket és elmaradás esetén a tulajdonukra eső hitelrész közös költségként behajtható.

- f) A hitelügylet lebonyolításával a jelenleg is közös képviselőt ellátó Nívós Társasházkezelő Kft.-t bízta meg a Társasház, melynek képviselője: Horváthné Kiss Brigitta. A megbízás határozatlan idejű. A lakástulajdonosok felhatalmazták a Társasház közös képviselőjét, hogy az OTP kölcsönhöz szükséges, a finanszírozó által kért okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, a biztosítékokat rendelkezésre bocsássa, a kölcsönszerződést, valamint a kapcsolódó Vállalkozói/kivitelezői szerződéseket aláírja.
- g) A Társasház vállalja, hogy OTP Banknál vezetett üzemeltetési /11707024-20442170/ számláján bonyolítja a felújítással, és a hitellel kapcsolatos pénzügyi mozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

(Igen 1670 /10.000 th; Nem 1033/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

4.) Napirendi pont: 2026. évi költségtervezet elfogadása. Határozathozatal.

Levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést;

A Társasház nyitó egyenlege (pénzkészlet) 2026.01.01-én:

Üzemeltetési számlán; 184.930,- Ft

Lekötött számlán: 150.348,- Ft

Összesen: 335.278,- Ft

OTP bank felé a hitel fizetési kötelezettség 2025. december hónapig állt fenn, havi 37.385 Ft összegben. Ennek teljesítése megtörtént. LEJÁRT!

A tulajdonosi jelenlét 4540/10000 th-ra változott.

Tulajdonosi javaslat hangzik el, a felújítási alapképzés 200,- /m²/hó összegű emelésére.

4/2026. (2026. március 19.) Határozat

A közgyűlés a 2026. évi költségtervezetet az alábbiak szerint fogadja el;

A közös költség és egyéb előirányzat:

Alap közös költség: 500,- Ft /m²/hó változatlanul.

Technikai vízdíj a hitelesített vízárával rendelkező ingatlanokra vonatkozóan:

Q1

Alap közös költség + 143,- Ft / albetét / hó

Víz-Csatorna átalány a hitelesített vízórával nem rendelkező ingatlanokra vonatkozóan:

Alap közös költség 500,- Ft / m²/hó + víz-csat átalány 97,- Ft / m² / hó = 597,- Ft / m² / hó

2026.04.01-től kezdődően a

Felújítási alap: 200,- Ft / m² / hó összegű

(Igen 3618/10.000 th; Nem 922/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

5.) Napirendi pont: Air bnb (rövidtávú szálláshelyszolgáltatás) tiltása vagy engedélyezése a társasházban. Határozathozatal.

2025. évben a mellékelt rendeletet hozta az Erzsébetvárosi Önkormányzat. Valamint amely házakban nem született még döntés az ügyben, azt javasolt meghozni. A rendelet értelmében a 2018. előtt kiadott engedélyeket, amikor még nem kellett társasházi közgyűlési hozzájárulás az önkormányzati engedélyek kiadásához, vissza lehet vonni.

5/2026. (2026. március 19.) Határozat

A közgyűlés úgy dönt, hogy a 1078 Budapest Hernád utca 11. Társasházban az „air bnb” és / vagy egyéb rövidtávú ingatlankiadást nem engedélyezi.

(Igen 3507/10.000 th; Nem 1033/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

6.) Napirendi pont: Számvizsgáló bizottság megválasztása. Határozathozatal.

A „Számvizsgáló Bizottság új tagjainak megválasztása” napirendi pont az elmúlt két évben történt költözések, tulajdonosváltások miatt került kiírásra. A közgyűlés az a fórum, ahol lehetősége van a közösségnek a jelölésre és választásra is.

6/2026. (2026. március 19.) Határozat

A Társasház Számvizsgáló Bizottsága tisztséget 2026. március 19-től kezdődően Nemes Ágnes, Mazurek Béla és Sárkány Attila tulajdonosok látják el.

(Igen 4540/10.000 th; Nem 0/10.000 th; Tartózkodott 0/10.000 th)

7.) Egyéb. (Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható)

Tulajdonosok észrevételei és kéréseket intéznek a közös képviselő felé;

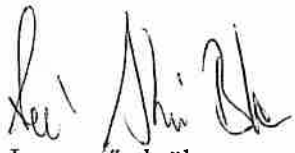
- Kapukód kiiktatása 200 kulcs 1974
- Dupla síkmágnes kiépítése a bejárati kapura
- Lépcsőházi üveg cseréje



- Kapualj összepiszkítása (kamera felvétel kikérése)
- Vangya Zsolt (II.18.) felé felszólító levél küldése a lakótársak és vendégeik életvitele miatt, birtokvédelmi eljárás kezdeményezés
- Postaláda csere ügyében intézkedjen a közös képviselő
- Az udvarra telepített kerékpártárolóhoz minden érdekelt (biciklivel rendelkező és használó) tulajdonos szeretne hozzáférni, de a földszinti ajtóhoz nincs kulcs csak a földszinti lakóknak

H. Kiss Brigitta megköszöni a részvételt és 18.20 órakor bezárja a közgyűlést.

Kmf.



Levezető elnök



Jegyzőkönyv vezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyv hitelesítő

HITELESÍTÉS

ALATT.