



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

Jegyzőkönyv

készült a Bp. VII. ker. Hernád u. 28. sz. Társasház, 2026. április 21. –én 17¹⁵ órától
az Arany Ház helyiségében (VII. ker. Hernád u. 32.) tartott
elszámoló közgyűlésén.

Jelen vannak a jelenléti ív alapján:

Magántulajdonosok:	3266/10000 th
Önkormányzat:	1044/10000 th
Összesen:	4310/10000 th

Kovács Erzsébet üdvözli 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.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4310/10000 th

1/2026 sz. Határozat

A közgyűlés egyhangúan Kovács Erzsébetet levezető elnöknek, Vass Orsolya és Revisnyei Gábor tulajdonosokat hitelesítőkné, György Ildikót jegyzőkönyvvezetőnek választotta meg.

1. **Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal**
2. **Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal**
3. **2025.-évi elszámolás megtárgyalása, határozathozatal**
4. **2026.-évi költségvetési terv megtárgyalása, határozathozatal**
- Felújítási alapképzés mértékének meghatározása
- Döntés a felújítandó függőfolyosó mennyiségéről és az ehhez szükséges célbefizetésről
5. **Erzsébetváros Önkormányzat által kiírt, rendeltetést gátló pályázaton való részvétel, határozathozatal**
- Pályázott munka: Függőfolyosó felújítása

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4310/10000 th

2/2026. sz. Határozat

A közgyűlés elfogadta a meghirdetett napirendi pontokat.

4310/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök ismerteti a társasház 2025. évi pénzügyi helyzetét. Az előző közös képviselő a 3/2025. közgyűlési határozatban megjelölt összegek és a közös költség tartozásának egy részét 2025. évben, a többit 2026. évben befizette.

A fsz. 1. tulajdonosa a fizetési meghagyásban követelt, 2025.02.28.-ig fennálló tartozását befizette, a Társasházról a lakásában 2022. és 2023. évben történt ázás miatt követel kártérítést. A biztosítótól lekértük ezek anyagát.

Az I. 19. lakás tulajdonosa tartozásának nagy részét befizette, a többitől az egyeztetés folyamatban van. Az Önkormányzat a célbefizetést a közgyűlési határozat pontosítása után rendezi.

A megtakarítási számlán elhelyezett pénzük után 84 ezer forint kamatot kaptak.

A műszaki előadó beszámol a váratlan kiadásokról, biztosítási kártérítésekről. Elkészült a függőfolyosó feltárása, a felújítás technológiai megoldása elkészült. Válaszol a tulajdonosok kérdéseire.

A vízelszámolást előző évekkel halmozottan kezeljük.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4310/10000 th

3/2026. sz. Határozat

A közgyűlés elfogadja az Arany Ház Hungary Kft. 2025. évi ügykezelő tevékenységét és az elszámolást. Felhatalmazza a közös képviselőt, hogy ügyvédet bizzon meg, hogy a törvényi előírás szerint a beszámolót a Földhivatalhoz benyújtása.

4310/10000 Igen 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök tájékoztatja a jelenlévőket a 2026. évre elkészített költségvetési tervről.

Tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy értékvesztés miatt a minimális felújítási alapképzés jó állapotú épület esetében a mindenkor újjaépítési érték 4 ezreléke, felújítandó épület esetében 8 ezreléke.

2026 januárban az átlagos lakás újjaépítési érték 900 000.-Ft/m². Ez azt jelenti, hogy évente 8,8 millió forintot (8 ezrelék) kellene költeniük a társasházra.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Az infláció miatt a 2026. évi költségvetési terv a szolgáltatások díjaira 10%-os emelést tartalmaz.

A takarító vállalkozó kéri, hogy beszéljék újra a szerződését, eddig heti egy alkalommal kellett mennie, nem tartalmazta a kukák kihúzását.

A tulajdonosok kéri, hogy jelezzék a II. emeleten felújító tulajdonosokat, hogy takarítsanak maguk után és a sítet szállítsák el. A felújítók ne ordibáljanak, tartsák be a társasház házirendjét.

A költségvetési terv szerint 2026. május 1.-től a közös költség 500.-Ft/m²/hó, a víz-csatorna díj a vízóra nélküli lakásnak +90.-Ft/m²/hó kellene legyen. A közös költség 50.-Ft/m²/hó felújítási alapképzést tartalmaz.

A közös képviselet felhívja a jelenlévők figyelmét, hogy a Társasház függőfolyosói nagyon rossz állapotban vannak, indokolt lenne mindkét szint felújítása.

A függőfolyosók felújításához Önkormányzat által kiírt rendeltetést gátló pályázaton tudnának indulni, melynek van vissza nem térítendő része. Az önerőt célbefizetéssel kellene biztosítaniuk:

- I. emeleti függőfolyosó, 19 076 535.-Ft (szükséges célbefizetés összesen: 2 890 000.-Ft)
- II. emeleti függőfolyosó, 20 764 725.-Ft (szükséges célbefizetés: összesen: 4 579 000.-Ft)
- I. és II. emeleti függőfolyosó 39 861 256.-Ft (szükséges célbefizetés összesen: 23 675 300.-Ft).

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4310/10000 th

5/2026. sz. Határozat

A közgyűlés elfogadta a 2026. évi költségvetési tervet, így a közös költség 2026. május 1.-től a vízórával rendelkezőknek 500.-Ft/m²/hó, a vízórával nem rendelkezőknek plusz 90.-Ft/m²/hó, összesen 590.-Ft/m²/hó. A közös költség 50-Ft/m² felújítási alapképzést tartalmaz.

4310/10000 Igen

0/10000 Nem

0/10000 Tartózkodás

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4310/10000 th

6/2026. sz. Határozat

A közgyűlés megszavazta az I. és II. emeleti függőfolyosó egyidejű felújítását.

3849/10000 (89%) Igen

461/10000 (11%) Nem

0/10000 Tartózkodás

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 3266/10000 th

7/2026. sz. Határozat

A közgyűlés megszavazta a két szint függőfolyosó egyidejű felújításához szükséges, összesen 23 675 300.-Ft célbefizetést, melyet 3 (három) hónap alatt (május – július) kell befizetniük.

Az a tulajdonos, aki hat hónap alatt tudja befizetni, az írásban jelezze a közös képviselet felé.

A tulajdonosok kéri, és a közös képviselet egyetért abban, hogy a II. emeleti függőfolyosó felújítását akkor rendeli meg, ha a bekerülési költség 2/3-a rendelkezésre áll. A folytatás szakaszosan történjen, a rendelkezésre álló anyagi fedezet függvényében.

3266/10000 Igen

0/10000 Nem

0/10000 Tartózkodás

A levezető elnök ismerteti az Erzsébetváros Önkormányzat által kiírt rendeltetést gátló pályázat feltételeit.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlét 4310/10000 th

8/2026. sz. Határozat

A Budapest VII. kerület Hernád utca 28 szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) 4310/10000 szavazati aránnyal úgy dönt, hogy indul a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 12/2026. (I.26.) számú határozatával elfogadott, 2026. évi Társasház Felújítási Pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás), a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja, a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre és a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződés módosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt.

A felújítási munka megnevezése az I. emeleti függőfolyosó felújítása.

Elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: 19 076 535,- Ft azaz tizenkilencmillió hetvenhatezer ötszáz harmincöt Ft;

Pályázat típusa: rendeltetést gátló / gázkizárt / általános

a kért támogatás összege: 7 000 000,- Ft, azaz hétmillió 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.

4310/10000 Igen

0/10000 Nem

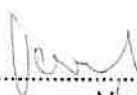
0/10000 Tartózkodás

Tilos a függőfolyosók és korlátaik bármilyen normál használatot meghaladó terhelése. Figyelemmel az OTSZ vonatkozó rendelkezéseire, -a menekülési útvonalak keresztmetszete nem szűkíthető- ezért a függőfolyosón 1mX2,50m keresztmetszetben nem helyezhető el semmi. (beleértve virágládák, virágcserepek stb. sem)

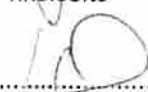
A Számvizsgáló Bizottság kéri, hogy küldjenek egy általános takarítói munkaköri leírást, ezt követően egyeztetnek a takarító feladatairól.

Mivel más kérdés nem merült fel, az elnök megköszönve a tulajdonosok közreműködését, a közgyűlést 18³⁰ perckor berekeszti.

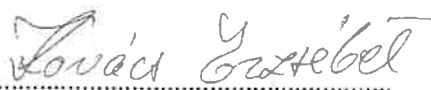
Kmf.



Vass Orsolya
hitelesítő



Revisnyei Gábor
hitelesítő



Kovács Erzsébet
levezető elnök



György Ildikó
jegyzőkönyv vezető