

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Felvételre került:** 2025. március 27. napján 17,30 órakor a 1074 Budapest, Madách I. út 10. szám alatti Társasház közgyűlésén.

**Helyszín:** Budapest, VII. kerület, Madách I. út 10. (fszt. aula)

**Jelen vannak:** Bányai Istvánné - közös képviselő  
tulajdonosok a jelenléti ív szerint

Bányai Istvánné közös képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályszerűen és időben megtörtént, majd megállapítja, hogy a 2025. március 27. napjának 17,45 órájára összehívott megismételt közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányad jelenlétével határozatképes. (47 albetét, ebből 22 lakás, 25 pince, üzlet)

### 1. napirendi pont

**A közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv hitelesítőjének, valamint a jegyzőkönyvvezetőnek, a megválasztása**

**A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2025. (03.27.) 1.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, (5180/10000-ed) 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Bányai Istvánné közös képviselőt levezető elnöknek és Bányai Etelkát jegyzőkönyvvezetőnek.

**A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2025. (03.27.) 2.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangú szavazattal (5180/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megválasztotta Lakner Mátyás és Boha Krisztina tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőnek. A meghirdetett napirendi pontokat a közgyűlés egybehangzóan elfogadta.

### 2. napirendi pont

**A társasház (2024.01.01.-2024.12.31.) éves elszámolásának ismertetése, elfogadására határozathozatal, BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységének jóváhagyása**

A közgyűlésre szóló meghívó mellékleteként minden tulajdonostársnak megküldte a társasház 2024. január 01. - 2024. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolást és a 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetét.

A számvizsgáló bizottság a társasház fenti időszakra vonatkozó elszámolását ellenőrizte, megállapította, hogy a társasház könyvelése mindenben megfelel a hatályos jogszabályoknak, a bevételek-kiadások minden esetben számlával igazoltak a könyvelés pontosan átlátható.

A számvizsgáló bizottság elfogadta a társasház fenti időszakra vonatkozó könyvelését, a társasház elszámolását, azt a közgyűlésnek elfogadásra javasolja. A közös képviselő részletesen bemutatta a 2024. évi elszámolás egyes pontjait, beszámolt a társasházban elvégzett munkákról, a közüzemi és szolgáltatói kifizetésekről, ismertette a társasház bevételeit.

**A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2025. (03.27.) 3.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangú szavazattal (5180/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a társasház 2024. január 01.-től 2024. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó elszámolását.

A közgyűlés 5180/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett tudomásul vette a rezsicsökkentés eredményeként elért megtakarítás összegét.

**A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.**

**2025. (03.27.) 4.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangú szavazattal (5180/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) jóváhagyta a BETIKSZ TEAM Kft. ügykezelői tevékenységét.

### 3. napirend pont

#### 2025. évi költségvetés tervezetének megtárgyalása, határozathozatal

A közgyűlési meghívó mellékleteként elküldött 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetből a tulajdonostársak láthatják, hogy a közös költség emelésére a 2025. évben szükség volt. A szolgáltatói díjak, a liftügylet a kazán karbantartási, fűtői díj is jelentősen emelkedett. A javasolt közös költség előleg összege 2025. április 01-től vízórával rendelkező ingatlanok esetén 452,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízórával nem rendelkező ingatlanok esetén 506,-Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy minden tulajdonostárs névre szólóan kézhez fogja kapni az ingatlanjára vonatkozó 2025. évre szóló fizetési kötelezettségeket tartalmazó tájékoztató levelet.

#### A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2025. (03.27.) 5.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangú szavazattal (5180/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) elfogadta a 2025. évre vonatkozó költségvetés tervezetét. Így 2025. április 01-től a közös költség előleg összege vízórával rendelkező ingatlanok esetén 452-Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízórával nem rendelkező lakások esetén 506,-Ft/m<sup>2</sup>/hó.

### 4./ napirendi pont

#### Társasházban felmerült felújítási, javítási munkák megtárgyalása, szükséges határozathozatal. (elektromos hálózat felújítás, lift felújítás)

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy a lift felújítása már régóta húzódik. A felvonó nagyon régi és rossz állapotú, nehézkes az alkatrészek beszerzése. A bekért árajánlat alapján a lift felújítása 9.514.860,-Ft, társasház megtakarításából ez finanszírozható. Az árajánlatot kezelő céggel hosszú időre visszanyúlik a közös képviselő és a társasház kapcsolata, eddig is ők tartották karban a felvonót és a felújítás után is ők fogják. Amennyiben másik vállalkozótól kér árajánlatot a társasház a jövőbeni karbantartást, kiszállásokat az a cég fogja ellátni.

A közös képviselő elmondja továbbá, hogy a társasházban található elektromos hálózat rossz állapotban van, kétszer volt már vezetékek égés a falban, valamint a 3. emeleti folyosón lévő villanyórákat tartó panel kiszakadt, annak visszarögzítése ideiglenesen megtörtént, a végleges rögzítéshez ki kellene szerelni a villanyórákat. Az új villanyórák felszerelése új helyek kialakításával lenne lehetséges, mert az új óráknak nem lenne elegendő hely. A vezetékek elvezetése is nagyon nehézkes. A közös képviselő felhatalmazást kapott a társasháztól az elektromos hálózat felújítás kapcsán elektromos terv, árazatlan költségvetés és ezek alapján árajánlat megrendelésére. A kukatároló felújítása során derült ki, hogy az ott található villanyórát szabványosítani kell, ami kb 1 MFt. ez a munka a főelosztó szekrény cseréjével együtt elvégezhető lenne. kiadás a társasháznak. Az árajánlat szerint az elektromos hálózat felújítása, a lakásokhoz tartozó villanyórák szabványosításával kb 77MFt-ba kerülne. Három fázisra osztható a házban a munka, az első lépés a főelosztó szekrény cseréje lehetne, ami kb 16MFt. A második fázis földszinti alapvezeték cseréje, a harmadik lépés a felszálló vezetékek cseréje a villanyórák szabványosítása. Az új villanyórák visszahelyezése is problémába ütközik, mert nem férnek el az eddigi helyükön. A megoldás az lenne, ha minden szinten legalább két tulajdonos megengedné, hogy a lakásában kerüljön felszerelésre az új villanyóra, valamint az éjszakai mérőket is meg kellene szüntetni.

Hosszú megbeszélés után a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy a meglévő megtakarításból elvégeztetik a felvonó felújítását. Az elektromos hálózat első részéhez, az elektromos főelosztó szekrény cseréjéhez szükséges 16MFt összeget célbefizetéssel teljesítik. A fennmaradó összegére hitelt vennének fel, mert az állam 5 évig 70 %-os kamattámogatást nyújt a társasházaknak hitel felvétele esetén. A közös képviselő hitelkonstrukciót kér be és a társasház ennek ismeretében egy következő közgyűlésen dönt az elektromos hálózat további felújításáról.

#### A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2025. (03.27.) 6.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangúan (5180/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) megszavazta, hogy a társasház az elektromos hálózat felújítását végeztesse el és a közös képviselő kérjen hitelkonstrukciót az elektromos hálózat felújításhoz. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a 9.514.860,-Ft összegű árajánlat alapján a felvonó felújítását rendelje meg és a szerződést kösse meg a vállalkozóval. A felújítást a társasház a megtakarításából finanszírozza.

A közgyűlés 3120/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes. Az önkormányzat erről a határozatról, majd testületi ülésen dönt. (2060/10000)

**2025. (03.27.) 7.sz. Határozat:** A közgyűlés egyhangúan (3120/10000-ed) IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) úgy döntött, hogy az elektromos főelosztó szekrény cseréjéhez szükséges 16.000.000,-Ft-ot, célbefizetéssel fizeti meg, 5 havi részletben vagy egy összegben 2025. augusztus 31. napjáig.

**5./ napirendi pont**

Erzsébetváros Önkormányzatának 6/2017 (II.17.) rendeletmódosítása kapcsán lehetőség van az épület előtt elhelyezkedő, engedélyezett vendéglátó teraszok esetében az önkormányzat részére befizetett közterület használati díj 20%-nak megigénylésére. Határozathozatal.

A társasházban üzemeltetett éttermek terasza után befizetett közterület használati díj 20%-át is kérelmezi a társasház.

A közgyűlés 5180/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképes.

**2025. (03.27.) 8. sz. Határozat:** A közgyűlés (5180/10000-ed IGEN szavazattal, 0/10000-ed NEM és 0/10000-ed TARTÓZKODÁS mellett) kéri, hogy a közös képviselő a 6/2017 (II.17.) rendeletmódosítás alapján a 1075 Budapest, Madách I. út 10. Társasházban üzemeltetett éttermek terasza után befizetett közterület használati díj 20%-át is kérelmezze a társasház részére

Számvizsgáló bizottsági tagságot vállal Boha Krisztina.

Több hozzászólás nem lévén a mai közgyűlés 19:40 perckor lezárásra került.

  
Bányai Istvánné  
(levezető elnök)

  
Bányai Etelka  
(jegyzőkönyvvezető)

  
Lakner Mátys  
(jegyzőkönyv hitelesítő)

  
Boha Krisztina  
(jegyzőkönyv hitelesítő)