

Budapest Főváros VII. Kerület Budaörsi Polgármesteri Hivatal		
Központi Iktató		
Iktatószám: 111/403-3/2025		
2025 OKT 14.		
előszám:	mellettkel:	aróadó:
		1107

ok. Veng
2025. 10.15
[Signature]

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült 2025. október 01.-én a Bp.VII., Százház u. 20. sz. társasház rendkívüli közgyűlésén, a társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözli a megjelent tulajdonostársakat, megállapítja, egyben rögzíti a jegyzőkönyv számára, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban 17.00 órára meghirdetett közgyűlés a tulajdonosok 2008/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor, 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 2695/10000 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./ Társasházi elektromos hálózat felújításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 4./ Határozathozatal a felújítási munkákhoz szükséges banki hitel felvételéről, az önerőhöz szükséges célbefizetés elfogadásáról.
- 5./ Egyéb

1./2025./10.01./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Baranyák Csaba

Törjék Edina

2.Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat.

2./2025./10.01./sz. HATÁROZAT

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

3.Napirendi Pont:

A társasház előző közgyűlésén a tulajdonosok elfogadták az elektromos hálózat felújításának szükségességét, döntöttek az elektromos terv elkészítéséről /költsége: 990.600,-Ft/. Ehhez 620,-Ft/m² célbefizetést fogadott el a közgyűlés, 06.30.-i teljesítési határidővel. A befizetések alapján a tervezést csak augusztus hóban tudta megrendelni, megjegyezni kívánja, vannak még célbefizetéssel tartozó tulajdonosok 109.120,-Ft összegben. A jóváhagyott terv 08.29.-én készült el. A jóváhagyott elektromos terv alapján árazatlan költségvetés készült, mely a tulajdonosok részére is megküldésre került 09.08.-án.

A beérkező ajánlatok közül a legkedvezőbb a Báder Bau Kft 38.591.153,-Ft összegű költségvetése. A cég felelősségbiztosítással rendelkezik, megfelelő referenciákkal rendelkezik, mely biztosítja szakszerű munkavégzést, az E.ON által történő átvétel megfeleléségét. A munkát műszaki ellenőr felügyelné és venné át, költsége: kb. 1.300.000,- Ft. 3,5 %/ Nagy Bence József kérdésére a levezető elnök ismerteti a másik két ajánlattevő cég nevét és költségvetéseik összegét. A műszaki tartalom azonos az ajánlatoknál, munkadíjban, anyagköltségben térnek el egymástól.

Nagy Bence József véleménye szerint, ha az E.ON veszi át a munkát, illetve megbízható vállalkozóról van szó, nem indokolt műszaki ellenőr alkalmazása.

Levezető elnök: ilyen volumenű beruházásnál véleménye szerint szükséges a műszaki ellenőr, aki végig kíséri a folyamatokat, ellenőrzi a kivitelezőt, igazolja a teljesítést.

A tulajdonosok kérdésére elmondja, a felújítás során részszámla benyújtására van lehetőség megfelelő készültségi foknál. A végszámla kifizetése az E.ON átvételt követően történik meg, de a mérők plombálására jóval későbbi időpontban kerül sor az utóbbi idők tapasztalata alapján.

Mivel a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

3./2025./10.01./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2695/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja a Báder Bau Kft 38.591.153,-Ft összegű költségvetését az elektromos hálózat felújítási munkáira, egyben felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére.

A közgyűlés a műszaki ellenőr kérdésében a későbbiekben dönt.

4. Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, a felújítási munka banki hitellel finanszírozható, mint ahogy a tájékoztató levélben jelezte.

Banki hitel igénybevételéhez 10 %-os önrészt kell biztosítani, melyhez 2.400,-Ft/m² célbefizetést kellene biztosítaniuk a tulajdonosoknak. 5 éves futamidő esetén 445,-Ft/m²/hó összeg lenne a törlesztő részlet a bank felé, nagyságrendileg 4,2 millió kamat megfizetése mellett. 10 éves futamidő esetén 266,-Ft/m²/hó összegű lenne a törlesztés, 11 millió kamat megfizetése mellett. A banki hitelszerződés aláírását követően a folyósítás dátumáig, az adott hónapokra vonatkozóan évi 2 %-os rendelkezésre tartási díjjal, valamint kb.

90.000,-Ft keretbeállítási díjjal kell számolni. A hitel közvetítésének nem minősülő feladatok elvégzésének díja 100-150.000,-Ft nagyságrendű.

Lehetőség van arra, hogy a tulajdonos a megadott határidőig egyösszegben fizesse meg a rá eső banki hitel összegét, ezt követően az alap közös költséget kell fizetnie.

A megküldött táblázat albetétenként tartalmazza a beruházás tulajdonosra eső egy összegű befizetési összegét valamint az 5 illetve a 10 éves futamidő havi törlesztő összegét.

Tulajdonosok részéről felmerülő kérdés, ha valaki a részletfizetést választja, időközben eladja a lakást, van-e lehetőség a fennmaradó különbözeti összeg befizetésére.

Levezető elnök: valószínűleg van erre lehetőség, de le kell egyeztetnie a hitelügyszóval.

Miután a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, a tulajdonosi részvétel 1775/10000 tulajdoni hányadra csökkent.

4./2025./10.01./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 1775/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy:

a./ A Társasház az elektromos hálózat felújítását elvégzi, mely munkáira a Bäder Bau Kft 38.591.153,-Ft összegű ajánlatát fogadja el.

b./ Az a.) pont szerint elfogadott beruházás költségéből, a Társasház a teljes beruházási összeg minimum 10 %-át önerőként, a fennmaradó részt, de maximum 34.706.000,-Ft-ot hiteltől finanszírozza, melyet az OTP Banktól kíván igénybe venni. A konstrukció forint alapú, államilag kamattámogatott cash flow alapú hitel. Futamidő: 60 hónap.

Az önerő biztosításához a közgyűlés 2.400,-Ft/m² célbefizetést fogad el f.év 12.15.-i teljesítési határidővel.

c./ A Tulajdonosoknak lehetősége van 2025. október 30.-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.

d./ 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 „e)” pont szerinti közös költség emelés nem érinti. Az egy összegű befizetés határideje: 2025. december 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./ Határozatba foglalják, hogy a Tulajdonosok vállalják a hitel adósságszolgálatát biztosító közös költségük fizetését a hitel futamidejére. A közös költség megemelésének összege 2026.01.01.-től, albetétenként eltérő Ft/hó, ami fedezi a tulajdonukra eső hitelösszeg adósságszolgálatát. A közös költség emelés összege 5 évre: 445,-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.

f./ 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 felhatalmazták 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.

g./ A Társasház vállalja, hogy OTP Banknál vezetett üzemeltetési /11707024-20411873/ számlán bonyolítja a felújítással és hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

A tulajdonosi részvétel 2695/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

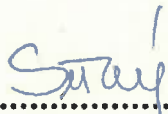
5.Napirendi Pont:

Egyéb

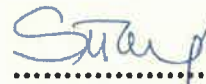
-III.39.sz. alatti lakásban klíma telepítése történt engedély nélkül.

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

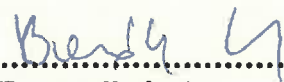
K. m. f.



.....
Sümegi Jánosné
levezető elnök



.....
Sümegi Jánosné
jegyzőkönyvvezető



.....
Baranyák Csaba
hitelesítő



.....
Törjék Edina
hitelesítő

Társasház, Százház utca 20.
célbefizetés: elektromos munka önerő

BEFIZETÉSI HATÁRIDŐ:

2025.12.15

Tulajdonos	Em./Ajtó	2.400 Ft/m²
Balázs Mihály István	01/018	72 000 Ft
Baranyák Csaba	FS/007	64 800 Ft
Bense Bianka	03/048	72 000 Ft
Bíróné Horváth Csilla	FS/009	91 200 Ft
Bocsi Márton	02/028	69 600 Ft
Bódi Julianna	03/047	48 000 Ft
Csámpai Elemér	03/045	72 000 Ft
Cserhádi Zoltán	01/016	45 600 Ft
Derecskeiné Guman Márta	01/024	69 600 Ft
Dr.Ellenrieder Fruzsina	01/015	69 600 Ft
Érsek László Tibor	02/037	93 600 Ft
Huff Zalán B.	FS/004	136 800 Ft
Huszics Vendelné	02/032	72 000 Ft
Juhosné Szűcs Irén	03/041	74 400 Ft
Juhosné Szűcs Irén	02/035	69 600 Ft
Jung Zsófia	03/042	69 600 Ft
Juza Szilvia	03/046	72 000 Ft
Kiss Andrea	01/011	69 600 Ft
Kiszel Mónika	02/029	72 000 Ft
Kiszel Mónika	02/030	45 600 Ft
kk.Borbély-Pecze Szirka	02/034	72 000 Ft
Kondás Éva	02/026	93 600 Ft
Kovács Balázs	03/039	74 400 Ft
Kovács Dániel	01/012	96 000 Ft
Kovácsné Balogh Ilona,Kovács József	02/033	45 600 Ft
Major János,Deák Annamária	FS/008	69 600 Ft
Molnár Máté	02/025	74 400 Ft
Nagy Bence József	03/043	117 600 Ft
Nagy Gábor Konrád	FS/010	74 400 Ft
Nagy Gergely	03/051	93 600 Ft
Németh Barbara	03/050	69 600 Ft
Novák Lőrinc	03/040	96 000 Ft
Ökten Asli Nur	01/022	69 600 Ft
Prukner Ármin	01/017	72 000 Ft
Ravasz Mária Magdolna.	FS/002	91 200 Ft
Schmidt Kata Diána	03/049	69 600 Ft
Simon-Kis Ildikó	FS/006	52 800 Ft
Szász József	01/013	69 600 Ft
Száva Róbert	FS/001	69 600 Ft
Szerdahelyi Zoltán	01/021	69 600 Ft
Szonderik László	01/019	45 600 Ft
Tell Márta Magdolna	01/023	96 000 Ft
Törjék Edina	02/038	74 400 Ft
Törőcsik Hanna Berta	FS/10A	98 400 Ft
Ungvári Miklós	FS/6/A	81 600 Ft
Várhegyiné Szörényi Andrea	01/014	67 200 Ft
Véges Katalin	03/052	74 400 Ft
Önkormányzat		357 600 Ft

