

Jegyzőkönyv

Készült: 2025. október 14-án a 1071 Budapest, Dembinszky utca 38. Társasház *megismételt közgyűlésén*

Közgyűlés helye: Dembinszky utca 38. udvar

Jelen vannak: a jelenléti íven megnevezett tulajdonosok (vagy meghatalmazottaik), összesen **3 964/10000** tulajdoni hányad.

Napirend:

1. A közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyv-vezető és a jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása Napirendi pontok elfogadása
2. Méretlen Fővezeték árajánlatának átbeszélése, döntéshozatal.
3. OTP Bank hitel ajánlatának átbeszélése, döntéshozatal
4. Döntés a célbefizetésről, határozathozatal
5. Egyéb tulajdonosi kérések, észrevételek, javaslatok.

A közös képviselő, Rózsa Attila köszönti a tulajdonosokat, megállapítja, hogy a 2025. október 14-án 19⁰⁰ órára összehívott közgyűlés a tulajdonosok **3964-tulajdoni hányadának jelenlétével nem határozatképes.**

A **megismételt közgyűlés** 2025. október 14-én 19:05 órakor a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadára tekintet nélkül **határozatképes.**

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza

1. Napirend

A közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyv-vezető és a jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása Napirendi pontok elfogadása

1.1/2025.10.14.sz. határozat

A közgyűlés egybehangzó igen szavazattal megválasztja az alábbi tisztségviselőket.

Levezető elnök:	Rózsa Attila
Jegyzőkönyv-vezető:	Rózsa Attila
Jegyzőkönyv hitelesítői:	Székely Jánosné, Szűcs Gerzsonné

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 3964/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

1.2/2025.10.14.sz. határozat

A társasház úgy határozott, hogy a napirendi pontokat a meghívóban elküldött sorrendben és tartalommal elfogadja.

A jelenléti ív alapján a levezető elnök megállapította, hogy a megismételt közgyűlés **határozatképes.**

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 3964/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

2. Napirend

Méretlen Fővezeték felújítása, határozathozatal

A közös képviselő elmondja, hogy az önkormányzati bérlő saját villanyórát szeretett volna bekötni, de a szolgáltató megtagadta, mert a társasház hálózata elavult és nem felel meg az előírásoknak és a jelenlegi szabványoknak. A Villamos Biztonsági Felülvizsgálat során a szakember megállapította, hogy a társasház hálózata azonnali beavatkozást igényel! Mivel nem lehet toldozgatni-foltozgatni, ezért készült egy mérési terv amit az Elektromos Művek befogadott.

A mérési terv alapján készült egy árazatlan költségvetés, amit a 3 ajánlattevőnek is figyelembe kellett vennie.

Levezető elnök elmondja, hogy a társasház méretlen hálózatát felmérték a vállalkozók.

A jelen helyzetre tekintettel azt kértük, hogy az ajánlat elfogadását követően a kiválasztott vállalkozó azonnal kezdje el a felújítást.

Beérkezett árajánlatok:

1. Micheller Ferenc.: Br.:**29.347.859 Ft**+ MVM költség 700.000 Ft,
2. Gastro World Star Kft. Br.:**27.826.249 Ft**+ MVM költség 700.000 Ft.

Biztonsági kockázat csökkentése:

A "méretlen fővezeték" azt jelenti, hogy a vezeték keresztmetszete nem megfelelő a terhelt áramhoz. Túl kicsi keresztmetszet esetén a vezeték túlmelegedik, ami **tűzveszélyt** okozhat. Ez kiemelten fontos a 3. oldalon említett "közvetlen élet- vagy tűzveszélyt okozó hibák" (A pont) kontextusában. A dokumentumban konkrétan említett szigeteletlen sodrott körtek és lógó vezetékek (D pont) tovább növelik a rövidzárlat és ívképződés kockázatát.

Szabványok betartása:

A vizsgálat az **MSZ HD 60364-6** és **MSZ 10900** szabványok szerint történt, amelyek előírják a vezetékek megfelelő méretének kiválasztását (pl. terheles, környezeti hatások). A 3.2.1 f pont szerint a vezetők megválasztása **nem felel meg** a szabványnak, ami jogi és műszaki következményekkel járhat. A felújítás elmaradása esetén a berendezés nem kaphatná meg a szabványos minősítést.

Megbízhatóság és energiahatékonyság:

A méretlen vezetékek fokozott ellenállása miatt **energiavesztés** lép fel, ami megnöveli az üzemeltetési költségeket. Emellett a túlmelegedés gyorsítja az anyagok öregedését, ami **idő előtti meghibásodáshoz** vezethet (pl. vezetékszakadás, kapcsolók tönkremenetele).

Tűzvédelmi előírások:

A 4.2. pont szerint a tűzeseti lekapcsolás és a biztonsági világítás hiányosságai **tűzterjedés kockázatát** növelik. A méretlen vezetékek ezt a kockázatot tovább fokozzák, mivel forrópontok keletkezhetnek a rendszerben. A 12. oldalon említett "lógó vezetékek" és "használaton kívüli berendezések" szintén hozzájárulnak a tűzveszélyhez.

Jogi kötelezettség:

A 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (OTSZ) és a 1993. évi XCIII. munkavédelmi törvény alapján a berendezéseknek meg kell felelniük a biztonsági előírásoknak. A hiányosságok fennállása esetén a társasház **jogi felelősségre vonható** lehet baleset vagy tűzeset esetén.

Következtetés:

A méretlen fővezeték felújítása **sürgős (SOS)** intézkedést igényel, mivel közvetlenül befolyásolja a lakók életbiztonságát, a tűzveszély csökkentését és a jogszabályi követelmények teljesülését. A felújítás során a vezetékeket a terhelésnek megfelelő keresztmetszetre kell cserélni, a szabványos körteket kell alkalmazni, és a használaton kívüli elemeket el kell távolítani.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor jelenlévők tulajdoni hányada 3964/10000 tehát a közgyűlés határozatképes.

2/2025.10.14..sz. határozat

A közgyűlés **3964/10000** tulajdoni hányad **igen**, **0** tulajdoni hányad **nem**, **0** tulajdoni hányad **tartózkodás** (nincs jelen 6036/10000) mellett úgy dönt, hogy a Méretlen Fővezeték felújítási munkáira elfogadja a **Gastro World Star Kft** ajánlatát az **27.826.249 Ft** összegben. Felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a szükséges szerződéseket kösse meg, a munkát rendelje meg és végeztesse el.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 3794/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 167/10000 th (Szabó Attila Tibor 167/10000)

3. Napirend

OTP Bank hitel ajánlatának átbeszélése, döntéshozatal

A bank 10 milliós hitel ajánlata 5 évre, 10 évre és 15 évre vonatkozik

3.1/2025.10.14. sz. Határozati javaslat:

A lakóközösség az alábbi felújítási munkákat kívánja elvégezni:

A munkák kivitelezésére a **Gastro World Star Kft.** vállalkozó ajánlatát fogadja el.

A beruházás költsége **27.826.249 Ft.**

A kérdések megbeszélése után a levezető elnök ismét megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes és megkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak. A közgyűlés a következő határozatot hozta.

3.1/2025.10.14..sz. határozat

A lakóközösség a méretlen fővezeték felújítási munkák finanszírozásához maximum,- Ft , Cash Flow fedezettel, egyenletes tőketörlesztésű Thermo/Stílus felújítási hitelt kíván felvenni az OTP Bank Nyrt.-től.

A hitel futamideje 10 év.

A hitellel kapcsolatos költségeket (tőke +kamat) megemelt közös költségből kívánják törleszteni, a hitel futamideje alatt.

A szükséges önerő rendelkezésre áll.

A lakóközösség tudomásul veszi, hogy a Rózsa Attila közös képviselő /lakszöv.elnök ellenőrzi a fent említett befizetéseket és elmaradás esetén a rájuk eső hitelrész közös költségként behajtható.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 3964/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

Napirend

Döntés a célbefizetésről, határozathozatal

A közös képviselő javaslata alapján a beruházás finanszírozására 30.000.000 Ft-ot hitelből és célbefizetésből lehet megteremteni. A tulajdonosok választhatnak, hogy egybe befizetik a tulajdoni hányad alapján rájuk eső összeget, erről két hetük van nyilatkozni vagy a maradék a célbefizetés után fennmaradt összeget OTP hitelből kiegészíti!

A kérdések megbeszélése után a levezető elnök ismét megállapította, hogy a közgyűlés határozatképes és megkérte a tulajdonosokat, hogy szavazzanak. A közgyűlés a következő határozatot hozta.

4.1/2025.10.14..sz. határozat

A közgyűlés úgy határozott, hogy az a tulajdonos aki a 30 millió forint tulajdoni hányadára eső részét egybe kívánja kifizetni, erről nyilatkoznia kell 2025. november 30-ig írásban. Az a tulajdonos aki nem nyilatkozik a célbefizetés összegéről a lejárt határidőt követően a célbefizetéseket levonva a 30 millió forint beruházási összegből a maradék összegre a

Társasház Dembinszky 38. Budapest 1071

társasház hitelt vesz fel és a nem nyilatkozó tulajdonosok között osztja le a törlesztőt az arányosított tulajdoni hányadokra lebontva!

A célbefizetés határideje 2026.01.30.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 3964/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

42/2025.10.14..sz. határozat

A közgyűlés úgy határozott, hogy a meghívóhoz csatolt 30 milliós táblázatban feltüntetett tulajdoni hányadra lebontva határozza meg a választható egyszeri célbefizetést. A közgyűlés úgy határozott, hogy az a tulajdonos aki vállalja a tulajdoni hányada alapján rá eső részösszeg kifizetését annak a hiteltörlesztésben nem vesz részt és az a tulajdonos aki kifizeti egyben a tulajdoni hányadának megfelelően az a tulajdonos a hiteltörlesztésben nem vesz részt.

A szavazás eredménye:

IGEN:	Tulajdoni hányad: 3964/10000 th
NEM:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th
TARTÓZKODOTT:	Tulajdoni hányad: 0/10000 th

4. Napirend

Egyéb tulajdonosi kérések, észrevételek, javaslatok.

.....

.....

.....


Rózsa Attila
Jegyzőkönyv-vezető

K. m. f.


Rózsa Attila
Levezető elnök


Jegyzőkönyv hitelesítő


Jegyzőkönyv hitelesítő