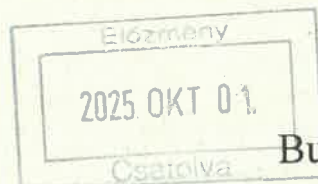


E: 111/181/2025

okr. Vennik

2025 SZEPT 29.

ERIN CENTER BT
1078 Bp. Nefelejcs u. 18.
Üi.: Sümeginé 342-4736
sumegine.erin@gmail.com



Budapest, 2025.szept.29.

Budapesti...	Város...
Iktatási...	111/181-2/2025
2025 OKT 01.	
Előszó...	...

dr. VN

107

Tisztelt Tulajdonos!

A VII., Szövetség u. 11. sz. társasház f.év 09.18.-i közgyűlésén döntés született arról, hogy az utcai homlokzat felújítási munkáit banki hitel fedezete mellett valósítja meg a társasház.

Lehetőség van arra, hogy f.év október 15.-ig a tulajdonosok nyilatkozzanak arról, hogy milyen módon kívánják megfizetni a tulajdonukra jutó beruházási hitelösszeget.

Egy összegben vagy 5 évi részletnek megfelelő közös költség többlet kiterhelésével.

Ehhez csatoljuk a kimutatást.

Az egy összegű befizetést f.év október 31.-ig kell teljesíteni a társasház felé.

Ennek hiányában az 5 éves futamidőnek megfelelő közös költség többlet kerül kiterhelésre a tulajdonosi közös költség folyószámlán.

A közös költség emelés összege 2026.01.01.-től: 314,-Ft/m2/hó

Jelen levélhez csatoljuk hivatkozott közgyűlési jegyzőkönyvet.

Tisztelettel:

ERIN CENTER BT.
1078 Budapest
Nefelejcs u. 18. I/7.
Adószám: 21176173-2-42

Sümegi Jánosné
ügyvezető

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2025. szeptember 18.-án a Bp.VII., Szövetség u. 11. 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 4635/10000 tulajdoni hányadú jelenléti arányával határozatlanképtelen, ezért megismételt közgyűlés megtartására kerül sor, 17.15 órakor, változatlan napirenddel. A megismételt közgyűlésen a tulajdonosok 5373/10000 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./ Utcai homlokzat felújításával kapcsolatos kérdések megbeszélése, határozathozatal.
- 4./ Határozathozatal a felújítási munkákhoz szükséges banki hitel felvételéről.
- 5./ Határozathozatal jövő évi önkormányzati pályázathoz szükséges önrész biztosításához célbefizetés elfogadásáról.
- 6./ Új Számvizsgáló Bizottsági tag(ok) megválasztásáról határozathozatal.
- 7./ Határozathozatal a társasházi bankszámla feletti rendelkezési jogról, Bogdán Tamás aláíró lemondása miatt.
- 8./ Rózsa Tamás I.26.sz. alatti tulajdonos kérelme, a belső homlokzatra felszerelt klíma-berendezés utólagos jóváhagyása érdekében.
- 9./ Egyéb

1./2025./09.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangú szavazattal az alábbi tisztségviselőket választja meg:

Levezető elnök: Sümegi Jánosné

Jegyzőkönyvvezető: Sümegi Jánosné

Hitelesítő: Királyné Véber Marianna

Terjék Bálint

2.Napirendi Pont:

A levezető elnök szavazásra bocsátja a meghirdetett napirendi pontokat.

2./2025./09.18./sz. HATÁROZAT

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

Su! Ku! Gr

3. Napirendi Pont:

A társasház előző közgyűlésén kérték a tulajdonosok az utcai homlokzat felújításának felmérését és napirendi pontként történő tárgyalását, annak meglehetősen rossz műszaki állapota miatt.

A felújítási munkára beérkezett ajánlatok közül a legkedvezőbb a R-Connect Service Bau Kft költségvetése, 32.075.210,-Ft összegben. A meghívóval kiküldött tájékoztató levélben olvashatták a felújítási munka műszaki tartalmát.

A cég felelősségbiztosítással rendelkezik, 3 év garanciát vállal az elvégzett munkára. Megfelelő referenciákkal rendelkezik. Az állványozás és védőfüggöny kialakítása nem zavarja a gyalogos forgalmat, megfelel a biztonságtechnikai előírásoknak. A munkálatok jövő márciusban kezdődnének, a fagyok megszűnését követően.

A munkát műszaki ellenőr felügyelné és venné át, költsége: 1.120.000,-Ft /3,5 %/

A tulajdonosok egyetértenek a felújítási munkával, többször kellett veszélyteleníteni, az ereszdeszkázat is igen rossz műszaki állapotban van.

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

3./2025./09.18./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5357/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett elfogadja az R-Connect Service Bau Kft 32.075.210,-Ft összegű költségvetését az utcai homlokzat felújítási munkálataira, egyben felhatalmazza a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére.

A közgyűlés a felújítási munka idejére a munkák felügyeletére, átvételére műszaki ellenőrt bíz meg.

4. Napirendi Pont:

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

Banki hitel fedezete mellett 10 %-os önrészt kell biztosítani, ezzel rendelkezik a ház. 5 éves futamidő esetén 314,-Ft/m²/hó összeg lenne a törlesztő részlet a bank felé, nagyságrendileg 3,5 millió kamat megfizetése mellett. 10 éves futamidő esetén 188,-Ft/m²/hó összegű lenne a törlesztés, 9,2 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 hitelügyn-tézési díj 100-150.000,-Ft nagyságrendű.

Lehetőség van arra, hogy a tulajdonos egyösszegben fizesse meg a rá eső banki hitel összegét, ezt követően az alap közös költséget kell fizetnie. Erről külön kell nyilatkozni, melyet megküld a tulajdonosok részére, a befizetést a megadott időpontig kell teljesíteni. Jövő évi önkormányzati pályázaton való részvételhez 10.205,-Ft/m² célbefizetésre lenne szükség a tájékoztató levélben leírtak szerint. A támogatási összeg visszafizetése 81,-Ft/m² közös költség emeléssel járna 48 hónapon keresztül. A támogatási szerződés aláírását követően kezdődhetne a munka.

Su L. T.

Miután a tulajdonosok részéről hozzászólás, észrevétel nem volt, a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi pontot, egyben megállapítja, a tulajdonosi részvétel 3380/10000 tulajdoni hányadra csökkent.

4./2025./09.18./ sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 2491/10000 th igen, 392/10000 th nem, 497/10000 th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy:

a./ A Társasház az utcai homlokzat felújítását elvégzi, mely munkáira a R-Connect Service Bau Kft 32.075.210,-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 28.800.000,-Ft-ot hitelből finanszírozza, melyet az OTP Banktól kíván igénybe venni. A konstrukció forint alapú, államilag kamattámogatott cash flow alapú hitel. Futamidő: 60 hónap.

c./ A Tulajdonosoknak lehetősége van 2025. október 15.-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. október 31.

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: 314,-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 képviselőjét ellátó Erin Center Bt-t bízta meg a Társasház, melynek ügyvezetője: Sümegi János Istvánné. A megbízás határozatlan idejű. A lakástulajdonosok felhatalmazzák 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 /11707024-20386506/ számlán bonyolítja a felújítással és hitellel kapcsolatos pénzmozgást, továbbá csoportos beszédési megbízásra ad felhatalmazást a finanszírozónak a hitel törlesztésére.

5.Napirendi Pont:

A napirendi pont tárgyalása fentiek miatt aktualitását veszítette.

Sul Ku 1yk

5./2025./09.18./sz. HATÁROZAT

Határozathozatal nem születik.

6.Napirendi Pont:

Bogdán Tamás tulajdonos lemondott számvizsgáló bizottsági tagságáról, kéri a levezető elnök új tulajdonos jelentkezését bizottsági tagnak.

Nincs jelentkező tulajdonos számvizsgáló bizottsági tagnak.

Határozathozatal előtt a levezető elnök megállapítja, a tulajdonosi részvétel 5373/10000 tulajdoni hányadra emelkedett.

6./2025./09.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés egyhangúlag elnapolja a határozathozatalt.

7.Napirendi Pont:

A levezető elnök elmondja, Bogdán Tamás lemondása miatt határozatot kell hozni a bankszámla feletti rendelkezési jogról, melyet az OTP-nél módosítani kell.

Lehetőség van, hogy új tulajdonos vállalja az aláírást vagy a közös képviselőt önállóan ír alá.

7./2025./09.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5373/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett úgy határoz, a bankszámla feletti rendelkezési jogot az Erin Center Bt /képviseli Sümegi János Istvánné ügyvezető/ által megadott 3 főből /Sümegi Jánosné, Forró Erzsébet, Sümegi Ibolya/ 2 fő együttes aláírásával gyakorolja a közös képviselőt.

8.Napirendi Pont:

Rózsa Tamás I.26. sz. alatti tulajdonos a klímaberendezés kültéri egységét már korábban kihelyezte a közös tulajdonú belső homlokzatra a társasház hozzájárulás nélkül. A kondenzvíz visszavezetése nem történt meg.

Rózsa Tamás elmondja, egészségromlása miatt volt sürgős a felszerelés, melyet a kivitelező szakszerűen végzett el. Télen nem fűt vele, így a kondenzvizet a kulturáltan kihelyezett virágláda teljes biztonsággal elnyeli, nem csöpög, nem károsítja a folyósót.

Kéri a tulajdonosokat, utólagosan járuljanak hozzá fennmaradásához.

8./2025./09.18./sz. HATÁROZAT

A közgyűlés 5373/10000 th igen, 0/10000 th nem, 0/10000 th tartózkodás mellett utólagos hozzájárulását adja, Rózsa Tamás I.26.sz. alatti tulajdonos által, a belső homlokzatra ki-

sz
Kül
Inf

helyezett kültéri egység fennmaradásához azzal a feltétellel, hogy a tulajdonos folyamatosan figyelemmel kíséri, hogy a kondenzvíz ne okozzon kárt a közös tulajdonban.

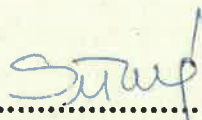
9.Napirendi Pont:

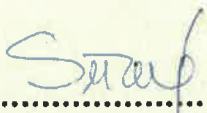
Egyéb

- Szükséges az udvar gyomtalanítása, a kapubejáró pókhálózása.
- Lépcsőház I. és II. emeletén lámpa pótlása.
- Hátsó lépcsőházi részen vakolathullás észlelhető.

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


.....
Királyné Véber Marianna
hitelesítő


.....
Terjék Bálint
hitelesítő