

JEGYZŐKÖNYV
a 1076. Budapest, Péterfy Sándor utca 26. szám alatti Társasház
2025. szeptember 9-ei közgyűléséről

Időpont: 2025. szeptember 9. kedd, 18:00-kor

Helyszín: 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 26, udvar

Péterfy Sándor utca 26. szám alatti Társasház:

- címe: 1076 Budapest, Péterfy Sándor utca 26. hrsz: 33146, adószáma: 28623683 – 1 – 42
- üzemeltetési számla: 11707024 – 20358790 – 00000000, OTP Bank
- közös képviselő neve: Kövári Noémi, +36705458333, rendezett.tarsashazak@gmail.com

2025.08.31-én meghirdetett napirendi pontok:

1. Napirendi pont: A levezető elnök, jegyzőkönyv hitelesítők, jegyzőkönyvvezető megválasztása napirendi pontok sorrendje, határozatokkal.
2. Napirendi pont: 2025-2026. évi felújítások, határozattal
3. Napirendi pont: Célbefizetések megszavazása választható opcióként, határozattal
4. Napirendi pont: Önkormányzati pályázaton való részvétel, határozattal.
5. Napirendi pont: Döntéshozatal az OTP Bank Thermo/Stílus államilag támogatott felújítási hitel felvételéről, határozattal.
6. Napirendi pont: Felújítási hozzájárulás, fizetési késedelembe eső tulajdonosokkal szembeni eljárás, határozattal.
7. Napirendi pont: Egyéb témák, határozat nélkül.

Meghívó mellékletek:

- Meghívó, megjegyzésekkel és meghatalmazás mintával
- statikai szakvélemény a függőfolyosó felújításról (Aninger Judit statikus)
- OTP Bank hitel kalkuláció, 17 M Ft hitelre
- árajánlatok (részletes árajánlatok és minden melléklet itt megtekinthető:
https://drive.google.com/drive/folders/1kto8fd8Ks2p8l6lnc_n7BZkwZ5T9Cfpo?usp=sharing)

18:10-kor Kövári Noémi (a továbbiakban KN) összesíti a tulajdoni hányadokat és megállapítja, hogy a jelenlévő tulajdonosok 6 378 / 10 000 tulajdoni hányadot képviselnek, a közgyűlés határozatképes.

KN üdvözlí a tulajdonosokat és a közgyűlést megnyitja.

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostársak által meghatalmazott személyek nevét a jegyzőkönyv jelenléti íve, illetve a meghatalmazások tartalmazzák.

Megjegyzések: A jegyzőkönyv 2003. évi CXXXIII. „Társasházi” törvény előírásainak megfelelően készült. A jegyzőkönyv nem szó szerinti.

1. Napirendi pont: A levezető elnök, jegyzőkönyv hitelesítők, jegyzőkönyvvezető megválasztása napirendi pontok sorrendje, határozatokkal.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya nem változott.

2025.09.09./1. számú határozat:

A közgyűlés a közgyűlés levezető elnökének és jegyzőkönyvvezetőjének Kövári Noémit;

a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítőjének Romhányi Évát (fszt.2) és Kenderes Pannát (1. em. 6) választja meg.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat a meghirdetett sorrendben tárgyalja.

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)

igen szavazata,
nem szavazata,
tartózkodó szavazata
mellett elfogadta.

KN Ké
KN

2. Napirendi pont: 2025-2026. évi felújítások, határozattal

KN: A meghívó mellékleteként láthatják a csak függőfolyosóra vonatkozó statikai szakvéleményt. Az éves beszámoló közgyűlésen a közgyűlés már határozatot hozott arról, hogy a függőfolyosót fel kell újítani (**függőfolyosó szerkezet, burkolat, stb., valamint a függőfolyosó korlátok**). Más statikai beavatkozások is javasoltak: főépület pincéjében a statikus által előírt javítások, garázs bal hátsó földemének kezelése (javasolt megoldás: feltöltés, alternatíva az aládúcolás).

Pénzügyi háttér:

- A kivitelezéshez szükséges önerő rendelkezésre áll illetve rendelkezésre fog állni a célbefizető tulajdonosoknak köszönhetően.
- A régebbi (2021. évi) önkormányzati támogatást **2025 augusztusában visszafizette** a társasház, tehát ez a havi 50 000 Ft-os kötelezettség megszűnt; a másik (2022. évi) önkormányzati támogatás törlesztése 2026 év végéig fennáll (ez havi 41 600 Ft-os terhet jelent addig).
- A 3 milliós bankhitelt 2027.11.30-ig fizeti a társasház. A tőketartozás 2025.01.01-jén 1 810 439 Ft, ez év végére (2025.12.31) ez 1 189 799 Ft-ra csökken.

Felújítások finanszírozása

A felújítás finanszírozását részben önerőből, részben önkormányzati pályázati forrásból, részben hitelből lehet megoldani. Néhány tulajdonos részben vagy egészben be tudja fizetni a rá eső összeget célbefizetésként, ezért ezzel elő lehet teremteni az önerő fedezetét, hogy a társasház tudjon indulni az önkormányzati pályázaton.

A többi – nem célbefizető tulajdonos – a társasház által felvett hitelt fogja majd törleszteni, tulajdoni hányaduk arányában.

Beérkezett árajánlatok:

KN: A felújításhoz a statikus szakvéleményt, a májusi közgyűlésen bemutatott, építész által kiírt árazatlan költségvetési kiírást megküldtem minden kivitelező részére. KN beszámol a kapott árajánlatokról, a végösszegek az alábbi, meghívóban is látható táblázatban láthatók (az árajánlatok összegének csökkenő sorrendjében sorolja fel az ajánlattevőket).

	Cég	Függőfolyosó szerkezet és burkolás (bruttó)	Függőfolyosó korlát (bruttó)	Összesen (bruttó)	Megjegyzés
1	Geo+Bau Kft	26 013 968	4 257 055	30 271 023	tapasztalt, nagyobb cég, falvarrás; árajánlat a kiírt költségvetés alapján
2	Korrózió 2001 Kft	22 520 351	3 816 706	26 337 057	nagyobb cég/statika; árajánlat a kiírt költségvetés alapján
3	Ideál Bauer Kft	n/a	n/a	20 996 067	függőfolyosók; egyéni árajánlat (nem a kiírt költségvetés)
4	Rekonstrukció Kft	14 548 742	4 454 779	19 003 521	egyéni árajánlat (nem a kiírt költségvetés)
5	Ideál Generál Kft	15 134 716	3 074 792	18 209 508	dolgoztak a házban; árajánlat a kiírt költségvetés alapján
6	TETRA CONSTRUCT Kft	14 296 978	2 165 816	16 462 794	függőf. beton újraépítés; árajánlat a kiírt költségvetés alapján
7	Ép-Brun Kft	13 533 185	2 780 264	16 313 449	más társasházak felújításainál beváltak; árajánlat a kiírt költségvetés alapján

1. sz. táblázat: beérkezett árajánlatok a függőfolyosó felújításra (bruttó összegek forintban)

Kp Rg 2. KA

Műszaki előkészítés és ellenőrzés: RAMI Radics Mémőkiroda Kft, 5% (kb. **815 672 Ft**, a függőfolyosóval érintett munkálatokra vonatkozóan)

Statikus közreműködés: Aninger Mérnökiroda Kft, Aninger Judit, előzetes költség kb. **240 000 Ft** (8 alkalom esetén), + 60 000 (további 2 alkalom, feltárás függvényében).

További felújítások és költségvetések (hitelből lehetséges):

- Pincében tartófal pótlása (kőműves munka) és csatornavezetékek színtézése a főépület alatt 620 862 Ft (műszaki ellenőrzés szükséges, 5%)
- Függőleges, méretlen villamosvezeték részleges cseréje [előzetes becslés 600 000 Ft]
- Garázs homlokzat: Ép-Brun Kft; 737 720 Ft (itt műszaki ellenőrzés is szükséges, 5%)
- Pinceajtó (elülső és hátsó)
A fentebb felsorolt munkálatokkal a tulajdonosok egyetértenek, fajlagosan alacsonyabb tud lenni a költség, ha egyetlen vállalkozó, egyszerre végzi el ezeket (kivéve villamossági felújítás).
- (Hátsó tároló wc fal (vízvételezés) illetve mosókonyha mosdó fal javítása (vagy fali kút kialakítás)) – kisebb javítások elvégezhetők
- (Homlokzatok javítása (utcafronton, udvar földszinten)) – nem kerül megszavazásra, egy későbbi feladat lesz

Szükséges munkák, amelyeket nem lehet hitelből finanszírozni:

- Pincefödém dűcolás (DOKA) a garázs bal hátsó terme alatt; Ép-Brun Kft; 902 823 Ft (műszaki ellenőrzés szükséges, 5% - összesen együtt 948 000 Ft) – a tulajdonosok a munkálattal egyetértenek, az időzítést a határozathozatalnál beszélik meg
- Ép-szer biztosítás kötése a felújítások idejére (Generali) – a közgyűlés egyetért

KN bemutatja a tulajdonosoknak azt a táblázatot, amely a hitelből finanszírozható munkákat összesíti: a munkálatok összege 19 738 512 Ft.

Amennyiben a függőfolyosó felújítás során pótmunka kerül előírásra, természetesen azt szükséges elvégezni. Amennyiben a függőfolyosó teljes felújítása lezajlik, lehetővé válik néhány olyan felújítás, amit ugyanazzal a vállalkozóval lehetne elvégeztetni (pince főfal pótlások és csatornavezetékek színtézése, garázs homlokzata, pinceajtó)

A kritikus pincefödém javítása (3-6 milliós felújítás) hitelezhető, de az aládűcolás nem – azt önerőből kellene megoldani, a függőfolyosó felújítás után, 2026-ban.

A felújítás alatt mindenképp javasolt a kiegészítő biztosítás megkötése a társasházra (ép-szer biztosítás).

A közgyűlés megtárgyalja a napirendi pontot és az alábbi határozatot hozza.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya nem változott.

2025.09.09./2. számú határozat:

A közgyűlés megszavazza, hogy a társasház végezze el az alábbi felújítási munkákat 2025-2026 során, az alábbi sorrendben: (munka neve, kivitelező neve, árajánlat összege);

„Függőfolyosók vízszigetelése és burkolása szerkezet megerősítéssel”, Ép-Brun Kft; 13 533 185 Ft

„Függőfolyosók korlát felújítás”, Ép-Brun Kft, 2 780 264 Ft

„Pincében tartófal pótlása (kőműves munka) és csatornavezetékek színtézése a főépület alatt” 520 862 Ft továbbá ezekhez kapcsolódóan

„Műszaki ellenőrzés” RAMI Radics Mémőkiroda Kft (Radics András) a kivitelezési érték 5%-a, a fenti munkákra vonatkozóan tervezetten 841 716 Ft és

Aninger Mérnökiroda Kft „statikus tervezői művezetés” 240 000 Ft (8 alkalom)+ szükség esetén 60 000 Ft (+2 alkalom)

Egyelőre pontos kivitelező nélkül: „villamoshálózat részleges felújítása (függőleges vezetékcsere a fszt. és a 2. emelet között)” maximum 600 000 Ft bruttó vállalási árig. (A közgyűlés a kivitelező kiválasztásával megbízza a közös képviselőt és Takács Zsuzsanna SZB tagot.)

„Garázs homlokzat” felújítás, Ép-Brun Kft 737 720 Ft

„Elülső és hátsó pincei ajtók” felújítása, Ép-Brun Kft 484 765 Ft

Összesen tervezetten 19 738 512 Ft értékben.

3
Kp Kt KA

A felújítási munkák elszámolása utólagos. Amennyiben a függőfolyosó felújítás során a statikus vagy a műszaki ellenőr által pótmunka kerül előírásra, a közös képviselő azt jogosult megrendelni, a tulajdonosok emailes tájékoztatása mellett. A közös képviselő a megszavazott vállalkozókkal szerződést (akár előszerződést is) köthet. A munkák megkezdése előtt meg kell várni az önkormányzati pályázat eredményét, illetve a bankhitelt meg kell igényelni várhatóan 2026. év elején.

A közgyűlés megszavazza, hogy a „Függőfolyosók vízszigetelése és burkolása szerkezet megerősítéssel” és „Függőfolyosók korlát felújítás” munkához, továbbá a „Pincében tartófal pótlása (kőműves munka) és csatornavezetékek színtezése a főépület alatt” felújítási munkához a műszaki előkészítést és a **műszaki ellenőrzést** a RAMI Radics Mérnökiroda Kft (képviseli Radics András) végezze el, a bruttó kivitelezési díj 5%-ában meghatározott műszaki ellenőrzési díj mellett.

A közgyűlés megszavazza, hogy az előző bekezdésben felsorolt munkákhoz az Aninger Mérnökiroda Kft-t (képviseli Aninger Judit) bízta meg a **statikus közreműködéssel** (tervezői szakértői művezetés), alkalmanként bruttó 30 000 Ft díj mellett. Várhatóan legalább 8 alkalommal kell számolni (240 000 Ft), de feltárás függvényében ez akár több is lehet.

A közgyűlés megszavazza, hogy a függőfolyosóval kapcsolatos és a statikailag érintett munkálatok kivitelezésének idejére a társasház kössön kiegészítő, ún. ép-szer biztosítást.

A közös képviselő a vállalkozókkal szerződést köt.

A függőfolyosó teljes felújításához a társasház indul az önkormányzati pályázaton. A megszavazott felújítások finanszírozásához a társasház célbefizetéseket ír elő, az önkormányzati pályázattal illetve a célbefizetéssel nem lefedett összeg finanszírozásához a társasház banki kölcsönt vesz fel (OTP Thermo-Stílus Hitel). A finanszírozásról illetve a hitel felosztásáról külön napirendi pontban hoz határozatokat a közgyűlés.

A függőfolyosóval kapcsolatos felújításoknál, pótmunka esetén a többlet költségeket a társasház önerőből finanszírozza legfeljebb az adott munka 10%-os mértékig. Amennyiben a pótmunka költségei meghaladják a társasház finanszírozási lehetőségeit, a közös képviselő közgyűlést köteles összehívni a finanszírozásról való döntésekhez.”

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata.
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata mellett elfogadta.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya nem változott.

2025.09.09./3. számú határozat:

A közgyűlés megszavazza, hogy a 2025.09.09./ 2. sz. határozatban megszavazott munkálatok kivitelezése után, amennyiben az azokhoz kapcsolódó pótmunkák nem haladják meg a 10%-os mértéket, a társasház a pincefödém dúcolást (DOKA lábakkal) a garázs bal hátsó terme alatt végezze el.

A kiválasztott kivitelező: Ép-Brun Kft; 902 823 Ft (műszaki ellenőrzés szükséges, 5% - összesen együtt 948 000 Ft. A kivitelezés történjen 2026-ban. A társasház a munkát önerőből fizeti.

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata.
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata mellett elfogadta.

Vp Rd⁴ KK

3. Napirendi pont: Célbefizetések megszavazása választható opcióként, határozattal

KN: Arra számítunk, hogy a társasház elnyeri az önkormányzati támogatást. Ebben az esetben a társasház 3 millió Ft vissza nem térítendő támogatást és 3 millió Ft visszatérítendő támogatást kap. A társasház üzemeltetésének és fizetőképességének stabilitása érdekében kiemelten oda kell figyelni a visszatérítendő támogatás visszafizetési ütemezésére, mert annak futamideje meglehetősen rövid (arányaiban magas a visszafizetendő részlet, a bankhitelhez képest). Emiatt, továbbá azért is, mert a függőfolyosó felújítás meglepetéseket is tartogathat, a célbefizetéseket és a hitelfelvételt 17 000 000 Ft kiinduló összeg alapján javasoljuk felosztani.

Amennyiben a tulajdonosok nem kívánnak hiteltörlesztőt fizetni 10 éven keresztül, lehetőség van az egyszeri célbefizetésre. (Ezeket az összegeket láthatják a lentebb található táblázat az „A” oszlopában.) Aki befizeti a teljes rá eső összeget egyben, annak nem kell 10 évig hitelt törlesztenie, az ingatlana pedig teher- és igénymentes lesz ebben a tekintetben a társasház részéről.

B. lehetőség („B” oszlop): Arra is mód van, hogy egyes tulajdonosok a teljes rájuk háruló célbefizetés felét fizessék be a társasháznak, így csak a fennmaradó tőke arányában kell majd hiteltörlesztőt fizetniük (10 évig).

A „C” oszlopban láthatják a 10 éven keresztül fizetendő havi törlesztőket, amelyeket azoknak a tulajdonosoknak kell befizetniük, akik nem választották sem az A, sem a B opciót.

		A		B		C
		tul. hányad	100% célbefiz. (egyösszegű befizetés a közgyűlés másnapjáig)	50% célbefiz. (egyösszegű befizetés)	ÉS 50% törlesztő (10 évig)	csak hiteltörlesztés 10 évig, ahol a havi törlesztő kb: (fizetendő 2025. szeptembertől, előre, közös költségen felül!)
Önkormányzat	udvari fsz.	1 244	2 114 800	1 057 400	13 062	26 124
	udvari mfsz.	438	744 600	372 300	4 599	9 198
	fsz.1.	794	1 349 800	674 900	8 337	16 674
	fsz.2.	810	1 377 000	688 500	8 505	17 010
	fsz.3.	430	731 000	365 500	4 515	9 030
	fsz.4.	496	843 200	421 600	5 208	10 416
	I. em.5.	377	640 900	320 450	3 959	7 917
	I. em.6.	838	1 424 600	712 300	8 799	17 598
	I. em.7.	860	1 462 000	731 000	9 030	18 060
	I. em.8.	422	717 400	358 700	4 431	8 862
	I. em.9.	412	700 400	350 200	4 326	8 652
	II. em.10.	377	640 900	320 450	3 959	7 917
	II. em.11.	710	1 207 000	603 500	7 455	14 910
	II. em.12.	972	1 652 400	826 200	10 206	20 412
	II. em.13.	355	603 500	301 750	3 728	7 455
Összesen		10 000	17 000 000	8 500 000	105 000	210 000

2. sz. táblázat: Választható célbefizetések a hiteltörlesztéssel szemben (forintban)

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya 5134/10 000 tulajdoni hányad.

2025.09.09./4. számú határozat:

A közgyűlés megszavazza, hogy a megszavazott felújítások finanszírozásához a tulajdonosok választhatják az egyszeri 100%-os célbefizetést (a meghívó 2. sz. táblázatában szereplő „A” jelű oszlop összegei), vagy az egyszeri 50%-os célbefizetést (a meghívó 2. sz. táblázatában szereplő „B” jelű oszlop összegei) is. A 100%-os célbefizetést választó tulajdonosok/albetétek ebben az esetben nem vesznek részt a felújításhoz felvett bankhitel semmilyen költségéből, a társasház az ilyen jellegű költségeket ezekre a tulajdonosokra nem háríthatja. Az 50%-os célbefizetést választó tulajdonosok/albetétek a bankhitel költségeiből a tulajdoni hányadukra jutó arány feléhez kötelesek hozzájárulni (mivel a másik felét egyösszegben megfinanszírozzák). **A célbefizető tulajdonosok kötelesek a választott összegeket a társasház 11707024-20358790 számú számlájára átutalni vagy a bankszámlára az OTP bankfiókban befizetni, legkésőbb 2025.09.14. nap végéig.** A befizetésnél a megjegyzésbe az alábbiakat kell szerepeltetni: „függőfolyosó felújítás célbefizetés, NÉV, lakás száma”

A társasház a célbefizetéseket a társasház megtakarítási számláján tartja azok felhasználásáig. Azok a tulajdonosok, akik nem élnek az ebben a határozatban megfogalmazott célbefizetési lehetőségekkel, automatikusan a hiteltörlesztő tulajdonosok (C opció) közé sorolódnak, és kötelesek a tulajdoni hányaduk arányában viselni a társasház 2026-ban felvett hitel összes terhét, a futamidő alatt, a kölcsönszerződés megszűnéséig.

A 2026-ban igényelni kívánt hitel összege a célbefizetések arányában csökken: tehát a 17 000 000 Ft-os hitel helyett annnyival kevesebbet kell igényelnie a társasháznak, amennyi célbefizetés beérkezik a társasház bankszámlájára 2025.09.14. nap végéig.

A társasház köteles elszámolni a tulajdonosok felé mind a célbefizetőket, mind a hitelt törlesztő tulajdonosok esetében. A célbefizetőket felé az elszámolást a megszavazott felújítási munkák kivitelezése utáni 60 napon belül kell elszámolni, akképp, hogy a költségvetési kiinduló összeget kell alapul venni (19 738 512 Ft felújítási keretösszeg, amelyből 17 000 000 Ft a hitel kiinduló összege). Amennyiben a kivitelezés a vártnál alacsonyabb költséggel zárul (tehát a 2. sz. határozatban szereplő 19 738 512 Ft-ot nem éri el) és emiatt a megigényelt és jóváhagyott hitelkeret egy része nem kerül felhasználásra, mind a célbefizetőket felé rendezni kell a kialakult túlfizetést, mind a hitelfizetőknek újra kell számolni a hozzájárulásokat.

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (5134 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata mellett elfogadta.

A célbefizetők teljesítése nem befolyásolja a hiteltörlesztő tulajdonosok havonta fizetendő összegét, tehát ha többen vagy kevesebben választják a célbefizetés lehetőségét, attól a hiteltörlesztő összegek változatlanok maradnak a többiek részére!

Kenderes Panna elmondja, hogy szeretne befizetni 2025.09.14-ig 50%-nyi célbefizetést, de az összeg második felét 2025.11.30-ig szeretné teljesíteni, úgy, hogy utána ne részesedjen a társasházi hitelből. A tulajdonosok ezt támogatják, a kérést határozatban megerősítik.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya 6378/10 000 tulajdoni hányad.

2025.09.09./5. számú határozat:

„A közgyűlés hozzájárul, hogy Kenderes Panna (1. em. 6) befizessen a célbefizetés 50%-át 2025.14-ig, és további 50%-ot 2025.11.30-ig, és ezáltal teljes mértékben célbefizetőként legyen figyelembe véve, a társasházi hitelből nem fog részesedni ezen befizetések esetén.”

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata mellett elfogadta.

Kenderes Panna

4. Napirendi pont: Önkormányzati pályázaton való részvétel, határozattal.

Az önkormányzati pályázatokat itt láthatják: <https://erzsebetvaros.hu/page/2025-evi-tarsashaz-felujitasi-energiahatekonysagi-es-klimavedelmi-palyazati-kiiras>

A II. d. pontban láthatják a függőfolyosó- és tartószerkezeti felújításokra vonatkozó részt: „ágazati kamarák által szakértőként bejegyzett jogosultsággal rendelkező szakértő által készített 60 napnál nem régebbi szakvéleménnyel alátámasztott munkák (tartószerkezeti, faanyagvédelmi szakvélemények stb.)”

(Maximum 6 millió Ft támogatás, ennek fele visszatérítendő, a másik fele nem visszatérítendő). A 3 millió forintos kamatmentes kölcsönt 2 év alatt kell visszafizetni, 1 év alatt tehát 1,5 millió forintot, úgy, hogy közben a meglévő kiadásokat, kölcsönöket is fizeti a társasház. Ez havonta 125 000 Ft kötelezettséget jelent.

Az önkormányzati pályázat feltétele, hogy az önerőt a társasház igazolja (tehát a pályázati támogatással nem lefedett összeget). A célbefizetők befizetéseivel ez teljesíthető (ld. előző napirendi pontban).

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya nem változott.

2025.09.09./6. számú határozat:

A Budapest VII. kerület Péterfy Sándor utca 26. szám alatti társasház (a továbbiakban: társasház) 6378/10000 szavazati aránnyal úgy dönt, hogy

1. indul Budapest Főváros VII. kerület Erzsebetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságának (továbbiakban: Bizottság) 169/2025. (II.25.) határozatával elfogadott 2025. évi társasház felújítási, energiahatékonysági és klímavédelmi pályázaton (a továbbiakban: pályázati kiírás),

2. a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja,

3. a pályázattal kapcsolatos ügyintézésre, a támogatási szerződés aláírására és azzal kapcsolatos esetleges módosításokra (adatváltozás miatti szerződésmódosítás, határidő hosszabbítás) felhatalmazza a közös képviselőt.

A benyújtott pályázatban szereplő adatok az alábbiak:

☐ a felújítási/ energiahatékonysági és klímavédelmi munka megnevezése:

Függőfolyosók vízszigetelése és burkolása szerkezet megerősítéssel

☐ pályázat típusa: (kérjük a megfelelőt bekarikázni, csak egy pályázati típus jelölhető meg)

A pályázati kiírás II. fejezet 2. pontja szerint:

rendeltetést gátló / gázkizárt / általános / energiahatékonysági és klímavédelmi

☐ az elfogadott árajánlat költségvetési főösszege: **13 533 185,- Ft** azaz tizenhárom millió ötszázharmincháromezer száznyolcvanöt forint;

☐ a kért támogatás összege: **6 000 000,- Ft**, azaz hatmillió 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 hitelességeért és valóságtartalmáért a közös képviselő vállal felelősséget.

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)

0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)

0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)

igen szavazata,

nem szavazata,

tartózkodó szavazata

mellett elfogadta.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

5. Napirendi pont: Döntéshozatal az OTP Bank Thermo/Stilus államilag támogatott felújítási hitel felvételéről, határozattal.

A felújítási projektekhez – ebbe nem beleértve a pincei aládúcolást – banki finanszírozást, azaz az OTP Thermo/Stilus állami kamattámogatású hitelét lehet igénybe venni. A törlesztőt a jelenlegi közös költségen felül kell kigazdálkodniuk a tulajdonosoknak, 10 éven keresztül.

Ennek a hitelnek a kamata jelenleg 16%, amelynek az első évben a kamatköltség 70%-át állja az állam (ettől kamattámogatott a hitel), ezért az **első 5 évben 4,8 %-os hitelkamatot fizet a társasház**. A 6-10. évben azonban az állami támogatás már csak 35%, ezért abban a **második 5 évben már 9,6%-os kamatot fizet a társasház**. A kamat nem fix, hanem bizonyos időközönként követi jegybanki alapkamatot. Ha a jegybanki alapkamat emelkedne, a hitel törlesztője is emelkedni fog.

Lehetőség van arra, hogy a tulajdonosok a rájuk jutó felújítási összeget egyben kifizessék vagy az elején, vagy az 5. év végén, vagy akár máskor is (az előtörlesztésnek díja van, jelenleg körülbelül 50 000 Ft).

A várható törlesztőrészeket a meghívóhoz csatolt melléklet tartalmazza. A törlesztőrészeket tulajdoni hányad alapján kell felosztani az érintett tulajdonosok között.

A közös képviselő elmondja, hogy a Társasház megszavazott felújításaihoz (ld. 2025.09.09./2. sz. közgyűlési határozat, összesen 19 738 512 Ft értékben) szükséges 17 000 000 Ft (hitelösszeg) milyen havi fizetendő költséget jelentene a Társasháznak, amennyiben igénybe venné az állami kamattámogatásos Thermo/ Stilus felújítási hitelt.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya ⁵¹³⁴5123/10 000 tulajdoni hányad. *jav: Kővári Noémi*

2025.09.09./7. számú határozat:

„A közgyűlés úgy dönt, hogy a Társasház közös tulajdonában álló **„függőfolyosó szerkezet és burkolat, függőfolyosó korlát, pince falazat, garázs homlokzat, pince ajtók, mosókonyha mosdó és amögötti falazat, hátsó tároló vízvételi helyének** felújítási munkáihoz szükséges pénzügyi fedezet biztosítása érdekében, a Társasház, Cash Flow /folyamatos készpénzáramlás (közös költség)/ fedezettel, állami kamattámogatott Thermo/Stilus felújítási hitelt kíván felvenni az OTP Bank Nyrt-től, maximum 17 millió forint erejéig, maximum 10 éves futamidőre.

A Társasház vállalja a szükséges önerő megfizetését.

A hitelszerződés, a vállalkozói szerződés(ek) aláírására felhatalmazzák a közös képviselőt.

A tulajdonosok tudomásul veszik a szerződés megkötésével járó díjakat, továbbá elfogadják a hitelszerződés feltételeit. A hitelfelvétel miatt vállalják a futamidő végéig a hitel összegének havonkénti törlesztését, mely a közös költségből kerül kifizetésre.

A közgyűlés elfogadja, hogy az aláírt hitelszerződés alapján a még nem lehívott hitelösszeg után a társasház rendelkezésre állási jutalékot fizet (kb. 2% / év).

A vállalkozói ajánlatok közül a társasház az alábbi ajánlatokat fogadja el: [felújítási munka – vállalkozó – bruttó összeg]

„Függőfolyosók vízszigetelése és burkolása szerkezet megerősítéssel”, Ép-Brun Kft; 13 533 185 Ft

„Függőfolyosók korlát felújítás”, Ép-Brun Kft, 2 780 264 Ft

„Pincében tartófal pótlása (kőműves munka) és csatomavezetékek színtezése a főépület alatt” 520 862 Ft továbbá ezekhez kapcsolódóan

„Műszaki ellenőrzés” RAMI Radics Mémőkiroda Kft (Radics András) a kivitelezési érték 5%-a, a fenti munkákra vonatkozóan tervezetten 841 716 Ft és

Aninger Mérnökiroda Kft (Aninger Judit) „statikus tervezői művezetés” 240 000 Ft

Egyelőre pontos kivitelező nélkül: „villamoshálózat részleges felújítása (függőleges vezetékcsere a fszt. és a 2. emelet között)” maximum 600 000 Ft bruttó vállalási ár. (A közgyűlés a kivitelező kiválasztásával megbízza a közös képviselőt és Takács Zsuzsanna SZB tagot.)

„Garázs homlokzat” felújítás, Ép-Brun Kft 737 720 Ft

„Elülső és hátsó pincei ajtók” felújítása, Ép-Brun Kft 484 765 Ft

Összesen tervezetten 19 738 512 Ft értékben.

A közgyűlés rögzíti, hogy a felújítás tulajdonosokra jutó összege tulajdoni hányad alapon kerül felosztásra. A közgyűlés megszavazza, hogy a felvett hitel összes költségét a társasház azon tulajdonosok között osztja fel, akik a felújítást nem tudják önerőből megfinanszírozni (ld.3. napirendi pont). A hitellel és a hitelköltségek felosztásával kapcsolatos szabályozást a közgyűlés külön határozatba foglalja, valamint a közgyűlés azt/azokat a szervezeti-működési szabályzatba is belefoglalja, annak következő módosításakor.

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (5123 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata
	mellett elfogadta.

A hitellel kapcsolatos határozatot ez év végén vagy 2026. év elején újra tárgyalhatja, ha újabb tényezők befolyásolnák a hitelfelvételt.

6. Napirendi pont: Felújítási hozzájárulás, fizetési késedelembe eső tulajdonosokkal szembeni eljárás, határozattal.

KN: Nagyon fontos tényező a tulajdonosok közös költség befizetési fegyelme. Több tulajdonos mindig pontosan és fegyelmezetten fizeti a közös költséget, ugyanakkor, bár nincs folyamatban lévő végrehajtás, vannak olyan tulajdonosok, aki rendszeresen elmaradnak 1-2 havi közös költség befizetéssel, vagy akik a korábban kért és kapott részletfizetési ütemezést nem tartják be. Ezek összességében egy olyan helyzetet teremtenek elő, amelynél szükséges előre létrehozni egy fizetési tartalékot társasházi szinten, és szükséges olyan határozatok is hozni, hogy a nemfizető tulajdonosokkal szemben azonnali kintlévőségkezelési eljárások indulhassanak meg (hogy ne a társasház, azaz a többiek finanszírozzanak 1-2-3 havi befizetési kötelezettséget, ugyanis a bank le fogja vonni a törlesztőt, akár fizet mindenki, akár nem).

Ahhoz, hogy a társasház rendben tudja fizetni a törlesztőrésztleteket a bank felé, javaslom már 2025. szeptemberétől megszavazni a tulajdonosokra jutó hiteltörlesztő-hozzájárulás előírását, azok számára, akik a felújításokat társasházi hiteltől tudják finanszírozni. Ez azért hasznos, mert akkor nem 2026. februárban vagy márciusban fog szembesülni a társasház az esetleges fizetéseképtelen tulajdonosokkal, hanem addigra már kialakul a fizetési gyakorlat.

A határozatnak érdemes azt is figyelembe vennie, hogy ahány hónappal előbb kezdik fizetni a „hitelt törlesztő” albetétek ezeket a hozzájárulásokat, azt természetesen figyelembe kell venni a futamidő végén is!

A hiteltörlesztő résztelek a bank felé évről évre változhatnak, egyrészt ez látható a törlesztő résztelek előzetes kalkulációjából (hiszen menet közben csökken a hitel tőketartozás), de változik a kamat is, 5 év után is és a jegybanki alapkamat változásával (vagy bármilyen egyéb jogszabályi módosítással összefüggésben). A „hiteltörlesztő” tulajdonosoknak szóló előírásokat majd ennek figyelembe vételével kell igazítani, és utólagosan kell majd elszámolni a különbözetet, azaz ők végső soron pont annyit kell hogy befizessenek, mint amennyit a társasház fizet ki a banknak.

		A		VAGY	B		VAGY	C	
		tul. hányad	100% célbefiz. (egyösszegű befizetés a közgyűlés másnapjáig)		50% célbefiz. (egyösszegű befizetés)	ÉS 50% törlesztő (10 évig)		csak hiteltörlesztés 10 évig, ahol a havi törlesztő kb: (fizetendő 2025. szeptembertől, előre, közös költségen felül!)	
Önkormányzat	udvari fsz.	1 244	2 114 800		1 057 400	13 062		26 124	
	udvari mfsz.	438	744 600		372 300	4 599		9 198	
	fsz.1.	794	1 349 800		674 900	8 337		16 674	
	fsz.2.	810	1 377 000		688 500	8 505		17 010	
	fsz.3.	430	731 000		365 500	4 515		9 030	
	fsz.4.	496	843 200		421 600	5 208		10 416	
	I. em.5.	377	640 900		320 450	3 959		7 917	
	I. em.6.	838	1 424 600		712 300	8 799		17 598	
	I. em.7.	860	1 462 000		731 000	9 030		18 060	
	I. em.8.	422	717 400		358 700	4 431		8 862	
	I. em.9.	412	700 400		350 200	4 326		8 652	
	II. em.10.	377	640 900		320 450	3 959		7 917	
	II. em.11.	710	1 207 000		603 500	7 455		14 910	
	II. em.12.	972	1 652 400		826 200	10 206		20 412	
	II. em.13.	355	603 500		301 750	3 728		7 455	
	II. em.14.	465	790 500		395 250	4 883		9 765	
Összesen		10 000	17 000 000		8 500 000	105 000		210 000	

2 sz. táblázat (ismételt) A „B” és „C” oszlopokban láthatók a havi hiteltörlesztők összege albetétekre felosztva (forintban). Akik a 50%-os célbefizetést választották, azoknak a „B” oszlopban található törlesztőt kell fizetniük 10 éven keresztül. A célbefizetés nélküli tulajdonosoknak az utolsó, „C” oszlopban látható összegeket kell fizetniük havonta, 10 éven keresztül.

A tulajdonosok a javaslatot átbeszéljük, és megállapítjuk, hogy a szeptember helyett októberi kezdéssel szeretnék megszavazni a törlesztő hozzájárulást.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya 6378/10 000 tulajdoni hányad.

2025.09.09./8. számú határozat:

(a társasházon belül elszámolásokhoz, a hitelköltségek felosztásával kapcsolatos szabályozáshoz) (a-p pontok)

- a) „A közgyűlés a 2., 3., és 5. napirendi pontokkal összefüggésben megszavazza, hogy azok az albetétek/tulajdonosok, amelyek/akik a megszavazott felújítások költségvetésének rájuk háruló összegét nem tudják vagy nem kívánják célbefizetésből finanszírozni, a társasház által felvett, legfeljebb 17 000 000 millió forint mértékű hitel mindenkor költségeit (beleértve a hiteligényléssel, folyósítással, törlesztéssel kapcsolatos díjakat és az esetleges késedelmi költségekkel kapcsolatos díjakat is) kötelesek viselni. A 17 000 000 Ft-os összeg abban az esetben értendő, ha minden albetét „hitelt törlesztő albetétnek” számít.
- b) A 17 000 000 Ft mértékű hitelösszeg a számítás kiinduló pontja, ennek az összegnek ugyanakkorának kell lennie, mint amely összeg a célbefizető tulajdonosok részére felosztásra kerül. A társasház által felvett hitel összege annnyival kevesebb lehet a 17 000 000 Ft-nál, amennyi célbefizetés beérkezik a megadott határidőben a társasház bankszámlájára; ez a hitelösszeg oszlik fel a „hitelt törlesztő” albetétek között.
- c) **Egy albetétben belül a hiteltörlesztési kötelezettség több tulajdonos közötti felosztása az albetét tulajdonosainak mindenkor feladata és kötelezettsége, a társasház nem köteles nyilvántartani a felosztást. A társasház az albetét felé a követelést a mindenkor tulajdonosok illetve jogutódok felé egyetemlegesen érvényesíti.**
- d) A hitelfelvételi (-folyósítási) költségek és a hiteltörlesztés költségeinek kifizetéséhez való hozzájárulás csak azoknak az albetéteknek a kötelezettsége, amelyek tulajdonosai a közgyűlés által meghatározott határidőben nem fizetik be a rájuk háruló felújítási összeget (önerőt). (Ld. 3. napirendi pont).
- e) **A hiteltörlesztő fizetési kötelezettség a közös költség részeként kötelező előírás.**
- f) A „hitelt törlesztő” albetétek a határozat elválaszthatatlan részét képező „2. táblázat” szerinti B vagy C oszlopban szerinti tulajdonosi törlesztőrészeket kötelesek megfizetni a társasháznak, havonta, összesen legalább 120 hónapon keresztül, vagy amíg a bankkal az adott hitelszerződés fennáll. A tulajdonosi törlesztőrészeket az adott albetét tulajdonosa köteles befizetni vagy átutalni a társasház üzemeltetési bankszámlájára (OTP Bank 11707024-20358790), minden hónap 15. napjáig, a mindenkor közös költség mellett. A táblázatban szereplő összegek a bank előzetes tájékoztatása alapján számított összegek, a banki hitelszerződés/kölcsönszerződés alapján a 120 hónap alatt ténylegesen fizetendő összegek a fentiektől eltérhetnek, a társasház pedig az eltérésekkel arányosan köteles a vonatkozó tulajdonosokra felosztani illetve áthárítani a fizetendő részeket illetve díjakat.
- g) **A tulajdonosok hiteltörlesztő befizetési kötelezettsége elsődleges, a tulajdonos fizetési kötelezettségének elmaradása esetén minden befizetés (az adott tulajdonos részéről) először a hiteltörlesztéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségekre fordítandó.**
- h) **A vonatkozó albetétek/tulajdonosok a hiteltörlesztő hozzájárulást 2025. 10. (október) hónaptól kötelesek teljesíteni, tehát néhány hónappal előbb kezdik meg a befizetéseket, mint ahogy a társasház a hitelt megigényli, illetve mint ahogy a felújítási munkák kivitelezése megkezdődik, vagy befejeződik. A „hitelt törlesztő” albetétek/tulajdonosok a hiteltörlesztést 120 hónapon keresztül kötelesek teljesíteni, összességében tehát mindig néhány hónappal előre teljesítenek a bank felé történő kifizetéshez képest.**
- i) A „hitelt törlesztő” albetétek/tulajdonosok befizetéseinek a hiteltörlesztő rész összegéig a társasház felé csak a hitel törlesztésére és az azzal kapcsolatos díjak kifizetésére használhatók fel.
- j) Amennyiben a bank egyoldalúan módosítja a hitelkamatot és emiatt a társasház törlesztőrészei változnak (akár csökkennek akár emelkednek), a közös képviselő jogosult a tulajdonosok által fizetendő hiteltörlesztő hozzájárulások havi összegét ennek megfelelően – arányosan – emelni vagy csökkenteni. A módosításhoz nem szükséges a közgyűlés újabb jóváhagyása. Az előírások mértéke úgy állapítandó meg, hogy a „hitelt törlesztő” albetétek/tulajdonosok minél kiszámíthatóbb, tervezhetőbb módon tudjanak hozzájárulni a társasházi hitel törlesztéséhez.
- k) Az albetétek/tulajdonosok befizetései és a banknak ténylegesen kifizetett díjak (törlesztőrészek és egyéb díjak) közötti különbözetet a társasház közös képviselőjének összesítenie kell, és a társasháznak a hitel szerződéskötéstől felszámított, a futamidő alatt legalább az alábbi esetekben kell elszámolnia a tulajdonosok felé:

Legalább egyszer a hitel futamidő 12. hónapja után, az attól a dátumtól számított 60 napon belül; továbbá legalább egyszer a hitel futamidejének 60. hónapja után, valamint egyszer a hitel kifizetése után (120. hónap után), az alábbiak szerint:

- k.1) Amennyiben az albetétek első 60 hónapnyi befizetések összege (2025.09 hónaptól 2029.08 hónapig) és a társasház által a hitel lehívása utáni, első 60 hónapban banknak kifizetett díjak és

törlesztők összege (2026-2030) között különbözet mutatkozik, azt a különbözetet a tulajdonosoknak elő kell írni befizetendő összegként vagy jóváírásként, a különbözet előjelének megfelelően.

- k.2) A hitel 120. hónapja után az elszámolást az előző bekezdésben leírtak mentén ismételten el kell végezni (61-120 hónapra vonatkozóan).
- k.3) Lehetővé kell tenni, hogy a bank felé történő befizetések és a tulajdonosi befizetések közötti különbözetet bármikor ki lehessen számolni, a nyilvántartást évente vezetni kell, a társasház éves beszámoló anyagai mellé a bizonylatokat és kimutatásokat le kell fűzni. A hitel futamideje alatt a tulajdonosi befizetések bizonylatait meg kell őrizni.
- l) Minden „hiteltörlesztő” albetét tulajdonosának lehetőségében áll a fennálló hiteltartozást végtörleszteni a futamidő alatt is. A társasház évente egyszer köteles biztosítani az előtörlesztési lehetőséget a tulajdonosok részére. Amennyiben legalább egy albetét valamely tulajdonosa jelzi, hogy élni kíván a végtörlesztési lehetőséggel, a közös képviselőnek írásban (emailben) tájékoztatnia kell erről a tulajdonosokat. Amennyiben más tulajdonosok is csatlakoznak a végtörlesztéshez, a bank felé fizetendő költségek a tőketartozás arányában oszthatók szét az egyszerre végtörlesztő tulajdonosok között. A tulajdonosok tájékoztatást kérhetnek a banktól (a közös képviselő jelenlétében) és betekintheznek a k) pontban részletezett társasházi elszámolási nyilvántartásba is. A bankban az előtörlesztési ügyintézés a tulajdonos végtörlesztési befizetésétől számított 30 napon belül el kell indítani.
- m) A banki hitel esetleges késedelmi kamatai, hátralékkal kapcsolatos költségei (felszólítási díjak, ügyvédi díjak, büntetőkamat vagy bármilyen egyéb költség, összesen „járulékok”) azokra az albetétekre hárítandók, amelyek miatt a hátralék keletkezett. Ha több albetét kerül késedelembe, akkor a keletkező többletköltséget az adott tőketartozás arányában kell felosztani az érintett albetétek között. A vállalt előírásokat időben fizető albetétekre, jelen hitellel kapcsolatos hátralékbehajtás költséget (késedelmi kamatot, egyéb költségeket) hárítani nem lehet.
- n) A társasházi hitelből finanszírozó albetétek a hitel felvételétől (hitelszerződés aláírásától) számítva nem tehermentesek (!), egy esetleges adás-vételnél a „per- igény- és tehermentes” feltétel ekkor nem teljesül. A fizetési kötelezettség az adott albetétet terheli mindaddig, amíg az a vonatkozó előírásokat nem teljesíti. Tulajdonosváltás/tulajdonosváltozás esetén az alábbi kötelezettségek terhelik az albetét tulajdonosait:
 - n.1): **Adás-vétel:** Az albetét visszerhes tulajdonosváltása esetén (adás-vétel) az eladó végtörleszteni köteles a rá vonatkozó, fennálló tőketartozást az előtörlesztési költséggel együtt.
 - n.2): **Hagyaték:** A tulajdonos elhalálozása esetén a társasház bejelentkezik a teljes hitelösszeggel és annak járulékaival a hagyatéki hitelezői nyilvántartásba az illetékes közjegyzőnél (így a lakást már eleve ezzel a teherrel öröklő az örökös).
 - n.3): **Árverési vétel esetén:** Közös tulajdont megszüntető árverés esetén (ez egy adás-vételként zajlik le): ld. visszerhes tulajdonosváltás esetére előírtak (m1.).
 - n.4): **Bíróági vagy hatósági eljárás, hatósági vagy hitelezői vagy végrehajtási árverés esetén; továbbá minden olyan egyéb esetben,** amikor az albetétnek új tulajdonosa lesz és a jogelőd (jogelődök) rajtuk kívülálló okok miatt nem tudták egyösszegben végtörleszteni az albetétre vonatkozó (hitel) tőketartozást annak járulékaival együtt (a végtörlesztésbe beleértve a banknak fizetendő előtörlesztési díjat is):

A felújítási hiteltörlesztő részletek befizetésének kötelezettsége egyetemlegesen terheli a jogelődöt és a jogutódot (több, egymást követő tulajdonosváltás esetén egyetemlegesen több jogutódot) mindaddig, amíg az adott albetét részéről a hitelkötelezettség (tőketartozás és annak járuléka) kifizetésre nem kerül. Ebben az esetben tehát a társasház az aktuális (új) tulajdonosnak köteles előírni a hiteltörlesztési célú befizetési kötelezettséget a közös költség részeként, a tulajdonszerzés formájától függetlenül, mindaddig, amíg az albetét összes „hiteltörlesztő célú” befizetése el nem éri a tényleges, hiteltörlesztésre a banknak kifizetett összeget annak járulékaival együtt.

Pl.: Minta Béla 5 éven keresztül fizeti az általa tulajdonolt albetét hiteltörlesztő részleteit a közös költséggel. Minta Béla váratlanul fizetésképtelen helyzetbe kerül, ami miatt egy egyéves fizetési késedelembe kerül az albetét, a lakást ezután hatósági árverezésen értékesítik, a lakásnak egy teljesen új tulajdonosa lesz (1 év után). Ahhoz, hogy a társasház ne fizessen késedelmi kamatot a bank felé, a közgyűlés megszavazhatja, hogy átmeneti jelleggel a tulajdonosok megfinanszírozzák az adott albetétre jutó kötelezettséget a bank felé.

A társasház az új tulajdonosnak előírja az egyévnyi elmaradt befizetést és az arra jutó késedelmi kamatot (mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét), legfeljebb 12 havi részletfizetési lehetőséggel, továbbá a hitel futamidejéből fennmaradt 4 évnyi törlesztőt (utóbbit összesen 48 hónapra) a befizetendő közös költség részeként. Az új tulajdonos tehát 12 hónapig körülbelül kétszeres mértékű törlesztőrészt köteles megfizetni a társasház felé, a 13-60. hónap során pedig olyan mértékű törlesztőrészt köteles fizetni a társasház felé, mint a többi, hiteltörlesztő tulajdonos.
- o) Attól függetlenül, hogy egy tulajdonostárs bármely okból nem fizet, az adós a társasház, így a hiteltörlesztés az üzemeltetési számláról akkor is megtörténik, ha egyébként egyes albetét(ek) nem fizet(nek). Az ilyen esetekben a hátralékos albetétek részére kártérítésként késedelmi kamatot jogosult felszámítani a társasház, amely mértéke a jegybanki alapkamat kétszerese. (Ez különösen fontos akkor,

ha máshol nem tud emiatt fizetni a társasház, pl.: mínuszba kerül a folyószámla, így a díjbeszedő nem tudja beszédni a víz-szemét díjakat, és kamatot számít fel.)

- p) A hitelköltségek felosztásával kapcsolatos határozatot a közgyűlés a szervezeti-működési szabályzatba is belefoglalja, annak következő módosításakor."

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata
	mellett elfogadta.

KN: Javaslom szabályozni a fizetési késedelembe eső tulajdonosokkal szembeni – társasház irányából történő – eljárási rendet, hogy a társasház ne essen fizetési késedelembe a bank felé sem, a hátralékos tulajdonosok miatt.

A közgyűlés határozatképes, a jelenlévők részvételi aránya nem változott.

2025.09.09./9. számú határozat:

A közös költség hátralékba került tulajdonosokkal szemben alkalmazandó eljárási rend 2025.10.01-től:

Egyhavi hátralék: Fizetési emlékeztetőt vagy fizetési felszólítást kell küldeni

Kéthavi közös költség hátralék esetén (közös költség alatt minden, a tárgy hónapban fizetendő előírás értendő, tehát az alap közös költség, a vízdíj, a részletfizetés, a hiteltörlesztő): a közös képviselő fizetési emlékeztetőt vagy felszólítást küld, 8 napos befizetési határidővel, annak eredménytelensége esetén a társasház részéről fizetési meghagyás indítható.

A társasház – annak közös képviselője útján - a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

E határozatot az SZMSZ-be is bele kell foglalni.

A közgyűlés a határozati javaslatot a jelenlévők

100 %-nak (6378 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	igen szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	nem szavazata,
0 %-nak (0 / 10000 rész tulajdoni hányadban)	tartózkodó szavazata
	mellett elfogadta.

Az önkormányzat képviselője jelzi, hogy SZMSZ módosítás esetén előzetesen érdemes megkeresni a vagyongazdálkodási irodát, mivel előzetesen tárgyalhatják PKB előtt a témát.

7. Napirendi pont: Egyéb témák, határozat nélkül.

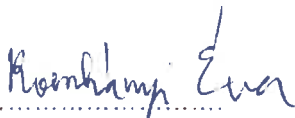
Ebben a napirendi pontban nem hozható érvényes határozat. A közös képviselő megköszöni a tulajdonosoknak a jelenlétet és 19:40-kor a közgyűlést berekeszti. A jegyzőkönyv 12 (tizenkettő) oldalból áll.

Budapest, 2025. szeptember 9-én



Kövári Noémi

közgyűlés levezető elnöke és jegyzőkönyvvezető



Romhányi Éva

jegyzőkönyv hitelesítő



Kenderes Panna

jegyzőkönyv hitelesítő