

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ 2026. május 27-én 17.30 órakor megtartott közgyűlésén, az Egry utca 9. épület földszinti zárt előterében.

Jelen vannak: A lakók jelenléti ív szerint
Fazekas Róbert közös képviselő

Fazekas Róbert közös képviselő: Köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést. Megállapítja, hogy a Tulajdonosok közül 22 fő jelent meg 3136/10000 tulajdoni hányaddal (31,36 %), ami nem elegendő a határozatképességhez, ezért a közgyűlést bezárja azzal, hogy a meghívóban meghirdetetteknek megfelelően 10 perc múlva megismételt közgyűlés kerül megtartásra.

Fazekas Róbert: A megismételt közgyűlést 17.40 órakor megnyitja. Megállapítja, hogy a megismételt közgyűlésen megjelent 22 fő, 3136/10000 tulajdoni hányaddal (31,36 %).
A közgyűlés határozatképes.

Javaslatot tesz a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítők személyére.

- Levezető elnöknek javaslat: Fazekas Róbert
- Jegyzőkönyvvezetőnek javaslat: Fazekas Róbert
- Jegyzőkönyv hitelesítőknek: Benkő Béláné, Kun Lajos

Észrevétel, javaslat hiányában kéri, aki egyetért a javasolt személyek megválasztásával, az kézfeltartással szavazzon!

Megállapítja, hogy a szavazáson 3136/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 3136/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan megválasztotta a 2026. május 27-i közgyűlés levezető elnökének és jegyzőkönyvvezetőnek Fazekas Róbertet, jegyzőkönyv hitelesítőnek Benkő Bélánét és Kun Lajost.

Fazekas Róbert: Ismerteti a meghívóban is rögzített, tervezett napirendi pontokat.

1. napirendi pont: 2025. évi beszámoló

Fazekas Róbert: A napirendhez készült írásbeli előterjesztést a meghívóhoz csatolva megkapták a tulajdonosok. Tételesen ismerteti a beszámolót.

Kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják-e a 2025. évi gazdálkodásról készített beszámolót.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3125/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 1/2026. (05.27.) sz. határozatával, 3125/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta 2025. évi gazdálkodásról készített beszámolót.

2. napirendi pont: Strangszabályozás felújítása (7), meleg-vízmérők cseréje távjeladós vízmérők beépítésével: műszaki tartalom pontosítása, finanszírozási javaslatok megvitatása

Fazekas Róbert: Tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a 7. épületben a fűtési rendszer hatékonyságának növelése és az üzembiztonság érdekében a fűtési strangszabályozó szelepek cseréje időszerűvé vált, ezért javasolja a szelepek cseréjét. A strangszabályozók cseréjének költsége 1.530.000 Ft, amely a felújítási alapból finanszírozható.

A tulajdonosok tanácskoznak. Egyetértene a strangszabályozók cseréjével.

Fazekas Róbert: További kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, egyetértenek a fűtési strangszabályozók cseréjével?

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3125/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 2/2026. (05.27.) sz. határozatával, 3125/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta a 7. épület fűtési strangszabályozóinak cseréjét.

Fazekas Róbert: A 676/2023. (XII.29.) számú kormányrendelet előírásai szerinti 2027. január 1-től már csak távolról kiolvasható melegvíz fogyasztásmérők üzemeltethetők. Ezért javaslatot tesz a melegvíz mérőórák cseréjére, távjeladós vízmérők alkalmazásával. A távjeladós mérés több egyéni előnnyel is jár: nem kell a mérőket havi szinten leolvasni, a mérési adatokat egy telepített rádiós eszközzel központilag be lehet gyűjteni, kiszűrhetők a manipulációk; felderíthetők a vízszivárgások. Több árajánlat figyelembevételével Brunata vízmérők beépítését javasolja, melynek költsége 21.200 Ft/vízmérő.

A meleg vízmérők mellett javasolja a hideg vízmérőket is távjeladós vízmérőkre cserélni.

Éles vita alakul ki a tulajdonosok között a vízmérőcseréről, annak szükségességéről, a kötelezettség tényéről, a szankciós következményekről.

Mivel nem alakul ki egységes álláspont szavazásra kerül sor.

Fazekas Róbert: Kérdezi a tulajdonosokat, egyetértenek a meleg vízmérők cseréjével?

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3125/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 3/2026. (05.27.) sz. határozatával, 2251/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 724/10000 tulajdoni hányad igen szavazat és 150/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elvetette a meleg vízmérők cseréjét.

A szavazás után a tulajdonosok egyetértettek abban, hogy októberben az esetleges jogszabályi változások hiányában a kérdést ismét vegye napirendre a közgyűlés, vagy írásbeli szavazáson hozzon döntést a lakóközösség a vízmérők cseréjéről!

3. napirendi pont: Fűtés költségosztás, fűtésdíj előleg, fűtés költségek

Fazekas Róbert: A következő fűtési szezonra vonatkozó költségosztási szabályokról, előleg fizetési szabályokról inden évben döntenünk kell. Javasolja a korábbi szabályok fenntartását, azaz az 50-50 %-os költségmegosztási arányok, illetve az előző szezon átlagfogyasztásának megfelelő előlegfizetési szabályok megerősítését.

Kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, egyetértenek a javaslattal?

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3125/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 4/2026. (05.27.) sz. határozatával 3125/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta, hogy a fűtési hőmennyiség 50%-át az épületrészek fűtött légtérfogata arányában, a fennmaradó részét fogyasztásarányosan kell az épületrészek között felosztani.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 5/2026. (05.27.) sz. határozatával 3125/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta, hogy a fűtésdíj előleg az előző fűtési szezon fogyasztása szerint kerüljön megállapításra.

4. napirendi pont: Közös költség megállapítása és felújítási alap növelése (kazáncsere finanszírozásának előkészítés)

Fazekas Róbert: A társasházban üzemelő kazánok állapota miatt fel kell készülni arra, hogy bármikor szükség lehet a kazánok cseréjére, ami több millió forintos terhet jelentene. Javasolja a felújítási alapba helyezett havi összeget növelni. A felújítási alap növelése miatt a közös költség emelése is szükséges. Javasolja július 1-től a közös költséget havi 1000 Forinttal növelni.

A tulajdonosok tanácskoznak. Mivel a felújítási alaptól kerül finanszírozásra a strangcsere is, ami csökkenti a megtakarítás összegét, magasabb közös költség emelést javasolnak elfogadni. 2000 Ft-os emelésre tesznek a tulajdonosok javaslatot. Így a felújítási alap befizetés a jelenlegi havi 80.000 Ft-ról 200.000 Ft-ra emelkedhetne.

Fazekas Róbert: A javaslatnak megfelelően kérdezi a tulajdonosokat, elfogadják, hogy 2026. június 1-től a lakásonként fizetendő közös költség a jelenlegi 9.000 forintról 11.000 forintra, a garázsok havi közös költsége 40 Ft/m²-ről 45 Ft/m²-re emelkedjen, a felújítási alapképzés pedig havi 80.000 Ft-ról 200.000 Ft-ra emelkedjen?

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3125/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 6/2026. (05.27.) sz. határozatával 2954/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 171/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat mellett, tartózkodás nélkül elfogadta, hogy 2026. június 1-től a lakásonként fizetendő közös költség a jelenlegi 9.000 forintról 11.000 forintra, a garázsok havi közös költsége 40 Ft/m²-ről 45 Ft/m²-re emelkedjen, a felújítási alapképzés pedig havi 80.000 Ft-ról 200.000 Ft-ra emelkedjen.

5. napirendi pont: A 2026. évi költségvetés

Fazekas Róbert: A napirendhez készült írásbeli előterjesztést a meghívóhoz csatolva megkapták a tulajdonosok. Tételesen ismerteti a költségvetést. A magasabb összegű közös költség megállapítás miatt módosul a tulajdonosi befizetések összege, illetve a felújítási alap befizetés összege.

A tulajdonosok a gyeprács burkolat felújításának folytatását nem támogatják, kérik a tételt törölni a költségvetésből. De a parkolóban a gödrök murvával feltöltését szükségesnek tartják.

Javaslatként elhangzik, hogy a 7. épület egyik hulladékgyűjtő edényére nincs szükség, így annak bérleti díja, és a heti plusz egy ürítés költsége is megtakarítható lenne.

Fazekas Róbert: További kérdés, észrevétel hiányában kérdezi a tulajdonosokat, hogy az elhangzott módosításokkal együtt elfogadják-e a 2026. évi költségvetést.

A tulajdonosok szavaznak.

Megállapítja, hogy a szavazáson 3125/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vesz részt.

Az Egry utca 7-9. TÁRSASHÁZ közgyűlése 6/2026. (05.27.) sz. határozatával 3125/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangúan elfogadta a 2026. évi költségvetést.

6. napirendi pont: Számvizsgáló bizottsági tagok választása

Fazekas Róbert: Tájékoztatja a közgyűlést, hogy jelenleg a társasház nem rendelkezik működő Számvizsgáló bizottsággal. Kéri, hogy a tulajdonosok válasszanak maguk közül három főt számvizsgáló bizottsági tagnak.

A tulajdonosok tanácskoznak. Szükségesnek tartják a Számvizsgáló bizottság megválasztását.

Senki sem vállalja a jelenlévők közül a megbízatást, így a soron következő közgyűlésen ismét napirendre kell venni a kérdést.

7. napirendi pont: Vegyes ügyek

A tulajdonosok részéről felmerült javaslatok, kérések:

- A takarítást, különösen az üveges felületek tisztítását kérik alaposabban elvégezni.

Fazekas Róbert levezető elnök felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. §-a szerint bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Ezt követően megköszönte a tulajdonosok megjelenését, aktív közreműködését és a közgyűlést 18.50 órakor lezárta.

A jegyzőkönyv 5 db számozott oldalt tartalmaz.

k.m.f



Fazekas Róbert
levezető elnök
jegyzőkönyvvezető



Benkő Béláné
jegyzőkönyv hitelesítő



Kun Lajos
jegyzőkönyv hitelesítő