

Készült: 2025. május 30-án, pénteken, 18.00 órákor
Helyszín: A József Attila Művelődési Ház, Opál terem (2.emelet)
Jelen vannak: a tulajdonosok, ill. a meghatalmazást adók a mellékelt jelenléti ív szerint
 Jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad: 2504 / 10000 arány
 Közös képviselő: Bertha Gabriella és Nagy Gábor
 Önkormányzati képviselő: nem jelent meg.

Bertha Gabriella közös képviselő megállapította, hogy a 2025.05.30-án, 18:00 órára összehívott közgyűlés 2504/10000 tulajdoni hányaddal nem határozatképes, ezért a közgyűlés 2025.05.30-án, 18:15-kor megismétlésre került. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül határozatképes. A közös képviselő 18:15-kor megnyitja a megismételt közgyűlést, és köszönti a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat. A megjelent, illetve meghatalmazással képviselt tulajdoni hányad a megismételt közgyűlésen: 2504/10000.

NAPIRENDI PONTOK

1. Tisztségviselők megválasztása

Bertha Gabriella javaslatot tett a tisztségviselő személyekre, és felkérte a tulajdonosokat, hogy elfogadásukról szavazzanak.

Levezető elnök: Bertha Gabriella
 Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor
 Hitelesítők: Kovács Attila
 Székely Imre

A közgyűlés a tisztségviselőket egyhangúlag elfogadta.

2025.05.30. / 1.1. szavazás: levezető elnök – Bertha Gabriella

IGEN	2504 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2025.05.30. / 1.2. szavazás: jegyzőkönyv vezető – Nagy Gábor

IGEN	2504 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2025.05.30. / 1.3. szavazás: hitelesítő – Kovács Attila

IGEN	2504 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2025.05.30. / 1.4. szavazás: hitelesítő – Székely Imre

IGEN	2504 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

2. Napirendi pontok elfogadása

A közös képviselő megkéri a közgyűlést a napirendi pontok elfogadására.

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta.

2025.05.30. / 2. szavazás:

IGEN	2504 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

3. Tulajdonosok tájékoztatása a 2024. évi, rezsicsökkentésből származó megtakarítás összegéről. Javaslat a megtakarítás felújítási megtakarítás célú felhasználására

Bertha Gabriella ismertette, hogy 2024-ben a rezsicsökkentésből származó megtakarítás 307.014.- Ft, és javaslatot tett a megtakarítás felújítási célú felhasználására.

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítás felújítási célra kerüljön felhasználásra.

2025.05.30. / 3. szavazás:

IGEN	2504 / 10000	NEM	0 / 10000	TARTÓZKODÁS	0 / 10000
------	--------------	-----	-----------	-------------	-----------

4. A 2024. évi beszámoló ismertetése, megvitatása, elfogadása

Bertha Gabriella kérte a megjelent tulajdonosokat, hogy hallgassák végig a beszámolót, és a kérdéseiket a beszámoló végén tegyék fel, pontonként.

A közös képviselő a beszámoló bevételeit tekintve elmondta, hogy a közös költség hátralék és túlfizetés különbözet 2024.12.31-i összege a tavalyihoz képest jelentősen csökkent. Hét tulajdonosnak van 3 hónapnyi közös költség összeget meghaladó tartozása. Ebből három tulajdonos ellen végrehajtási eljárás indult (tartozás: 2.211.979.- Ft), egy tulajdonos 2025. januárjában rendezte a hátralékát (53.000 Ft), két tulajdonossal pedig részletfizetési törlesztésben állapodtunk meg (628.260 Ft) 2025. év végéig. A Lakószövetkezet bérlői - egyet kivéve - 2025-ben rendezték az összes hátralékukat. A 292.000 Ft a Lakószövetkezet egyik korábbi bérlőjének a tartozása, de sajnos a bérlő bejelentés nélkül hagyta itt a bérleményt, így a Szövetkezet felé is egy nagyon jelentős összeggel tartozik. Próbáljuk összevontan kezelni a tartozást, hogy több esély legyen a rendezésre.

A közös költség hátralékokkal kapcsolatban felhívjuk minden hátralékos tulajdonos figyelmét, hogy amennyiben a kintlévőségek rendezése már csak fizetési meghagyásos/végrehajtásos eljárás indításával oldható meg, az jelentős plusz költséget jelent a hátralékos tulajdonosnak.

2024. júliusától már nem egyéni bérlői megállapodásokkal, hanem a Lakószövetkezettel állunk szerződéses viszonyban, évente két részletben történő egyösszegű fizetéssel. A közgyűlés által megszavazott bérleti díj minden év július 1-től következő év június végéig van érvényben. 2024-ben 10.000 Ft/beálló/hó volt a bérleti díj, 2025. július 1-től 11.000 Ft/beálló/hó bérleti díjat tervezünk (2024. második félév: 480.000 Ft, 2025. első félév: 528.000 Ft).

A Zöldterület védnökségi pályázaton 2024-ben is sikeresen indultunk, és 101.497.- Ft vissza nem térítendő támogatást nyertünk. Az összeg nagysága mindig a pályázatot nyert társasházak számától függ, mivel minden évben egy előre meghatározott összeg kerül felosztásra.

A 2024-re tervezett kiadások – a korábbi évekhez hasonlóan – többségében a terv szerint alakultak vagy az alatt maradtak.

A közüzemi díjak közül az áramdíj alul maradt a tervhez képest, a víz- és csatornadíj egy minimálissal meghaladta a tervet, a szemétszállítás pedig a tervnek megfelelően alakult.

A személyi költségeknél a közös képviselői díj tervhez képesti eltérése abból adódik, hogy a tervben rossz összeg szerepel, mert az emelés 12 hónap helyett csak 8 hónappal lett számolva.

A takarítási díj 2024-ben a tervnek megfelelően alakult.

Az Egyéb üzemeltetési költségek (biztosítás, bank...stb.) a terv szerint alakultak vagy alatta maradtak. A 2024. évi biztosítási díj a tervnek megfelelő volt, a terv-tény közötti eltérés oka az, hogy a 2025. évi díj 2024.12.30-án kifizetésre került, így 2025-ben ez már nem fog költségként jelentkezni. A végrehajtási költségek csak egy része jelentkezett 2024-ben, a folyamat áthúzódik 2025-re is.

A terembérlés a terv szerint alakult. Az Egyéb kiadásoknál a tulajdonosváltásból származó közös költség és egy vízdíj túlfizetés rendezésének visszafizetései szerepelnek.

Az adók költségnemnél a jövedelemadót a Lakószövetkezeti parkolási díj után fizeti a társasház. 2024-ben a Lakószövetkezet tévesen utalta a bérleti díjat (nem helyezte levonásba a fizetendő adót). A hiba 2025-ben lett korrigálva.

Az anyagjellegű kiadások bőven a terv alatta maradtak. A Szövetkezeti ház felőli oldalon megsüllyedt az út, annak a javításához használt anyagköltség szerepel a kiadásoknál.

A kerttel kapcsolatos költségekből 2024-ben a vállalkozói díj minimálisan meghaladta a terv szerint kalkuláltat, mivel sokkal több öntözésre volt szükség. A kertgondozáshoz kapcsolódó anyagköltség a terv szerint alakult. Az egyéb kertgondozási költségnél a faifjítás költsége szerepel.

Az általános javítási, karbantartási költségek jóval a terv alatt maradtak. Jelentősebb villanszerelési munka a Mosoly utca 44. főelosztó cseréje volt. Az Egyéb javítási költségnél az útsüllyedés javításának munkadíja szerepel.

2024-ben nem volt kötelező felülvizsgálat a társasházban.

A felújításoknál az ereszcsonna második 30 m-es szakaszának felújítása a tervnek megfelelően megtörtént 2024-ben, csak a számlázás egy része húzódott át 2025. januárra. Ezért a 4.000.000 Ft keretösszegből csak 3.200.000 Ft jelentkezett 2024-ben.

A beton ereszalj javítását – a balesetelhárítás végett - sürgősséggel el kellett végezni (501.650 Ft). A megkezdett felmérés és javítás 2025-ben folytatódik.

A belső udvari homlokzat vakolatjavítása 2024-ben 90%-ban elkészült a 3 évvel ezelőtti megszavazott 4 millió Ft-os keretösszegeből, de a számlázása és kifizetése ennek is áthúzódott 2025-re (1.982.000 Ft), ezért nem a 2024. évi tényadatnál szerepel a kiadás, hanem a 2025. évi tervnél.

A lépcsőház fal- és olajlábazatának festése is folytatódott 2024-ben, így a József Attila téri szakasz teljes mértékben elkészült. A Násznagy utcai szakasz és a Mosoly u. 44. 2025-ben lesz befejezve.

A munkálatokat ideiglenesen felfüggesztettük egy tulajdonosi igény miatt. A Násznagy u. 26/c-ben az egyik tulajdonos villanyórát szeretne felszereltetni a légópincéjében. Ehhez elkészítette a terveket. A lépcsőház villamos hálózata és elosztószekrénye új mérőhely létesítése esetén nem felel meg a bővítésnek és az előírásoknak, ezért jelen állapotban nem lehet kiépíteni az új mérőhelyet. Két ajánlat érkezett a szabványossá tételre, az egyik 1.818.478 Ft, a másik 2.339.721 Ft összegben. A tulajdonos kéri a tulajdonostársai hozzájárulását a munkálatok elvégzéséhez. A költségek egy részét a tulajdonos vállalná. Az átalakítás költségei nem szerepelnek a költségvetési tervben, csak tájékoztató jelleggel jeleztük a tulajdonosoknak, akik egy következő közgyűlés keretében tudnak dönteni a jóváhagyásról vagy elutasításról.

A közgyűlés 2321/10000 th IGEN, 88/10000 th NEM és 95/10000 th TARTÓKODÁS-sal elfogadta a 2024. évi beszámolót.

2025.05.30. / 4. szavazás:

IGEN	2321 / 10000	NEM	88 / 10000	TARTÓZKODÁS	95 / 10000
------	--------------	-----	------------	-------------	------------

5. 2025. évi költségvetési terv ismertetése, elfogadása

A levezető elnök a 2025. évre tervezett bevételek és kiadások közül a kiadásokkal kezdte a költségvetési terv ismertetését, hogy az ott tervezett költségek alapján tudjanak a tulajdonosok dönteni a bevétel oldalon tervezett közös költség emelés szükségességéről, illetve mértékéről.

A fogyasztáson alapuló közüzemi kiadásoknál 2025-re is az előző évek tapasztalati adataival tervezünk, a fixdíjas szolgáltatásnál pedig a szolgáltató által 2025. évre megadott díjak szerepelnek.

A közös képviseleti tevékenység érvényben lévő szerződésének értelmében a közös képviselet jogosult minden szerződéskötési évforduló elteltével a KSH által közölt infláció mértékével megemelni az éppen aktuális vállalkozói díjat. 2024-ben az infláció mértéke 3,70% volt, így a közös képviseleti díj összege 2025. januártól 240.900 Ft/hó összegre emelkedett.

2023. novemberétől Arany Norbert végzi a takarítást a társasházban (200.000.- Ft/hó). 2024-ben – a jelentős infláció ellenére - változatlan díjon vállalta a takarítást. 2025-re 220.000 Ft/hó összeggel tervezünk januártól visszamenőlegesen, és továbbra is számolunk az évi két nagytakarítással, aminek plusz 1-1 havi díja van.

2025-ben a kertészek kérik a vállalkozói díj keretösszegének infláció mértékével történő emelését, ezen felül felhasználva a lakószövetkezeti kerttámogatást és a LZVP pályázatra kapott összeget. A kertgondozás anyagköltségénél a tavalyi keretösszeggel tervezünk. Az egyéb kertgondozási költség 2025. tervadatánál az esetlegesen szükséges favisszavágás keretösszegét szerepeltettük.

Az Egyéb üzemeltetési költségeknél - a közüzemi díjakhoz hasonlóan - a fix díjas szolgáltatásokat a szolgáltató által megadott összeggel, az esetleges egyéb kiadásokat pedig az előző évek tapasztalati adataival tervezzük, kivéve az Ügyvédi, szakértői díjnál. Itt a közös költség behajtására tett lépések költségeivel számoltunk, illetve 2025-ben szükségessé vált egy statikai vizsgálat elvégeztetése, mivel az ereszcatornák alatti beton ereszaljak több helyen is kilazultak, és a balesetveszély elhárítása végett ezeknek a vizsgálata és javítása azonnal szükségessé vált. A szakértői díj 350.000 Ft-ba került (az SZB jóváhagyásával).

Az Egyéb üzemeltetési költségekhez tartozó biztosítási díj a 2024. évi beszámolóban leírtak szerint már 2024-ben kifizetésre került, ezért nem tervezünk ott kiadással.

Az adók költségnelemnél a jövedelemadót a Lakószövetkezeti parkolási díj után fizeti a társasház. 2024-ben a Lakószövetkezet tévesen utalta a bérleti díjat (nem helyezte levonásba a fizetendő adót). A hiba 2025-ben lett korrigálva, ezért a tervadatoknál a tavalyi és az idei év fizetendő adóösszege szerepel.

Az anyagjellegű kiadásoknál 2025-re az előző évek adataival számolunk.

2025-re az Általános javítási költségeknél az előző évek tapasztalati adataival tervezünk.

2025-re nem tervezünk kötelező vizsgálatot.

A felújításoknál az ereszcsonna második 30 m-es szakaszának felújítása a tervnek megfelelően megtörtént 2024-ben, csak a számlázás egy része húzódott át 2025. januárra. Ezért a 4.000.000 Ft keretösszegeből csak 3.200.000 Ft jelentkezett 2024-ben. 2025. elején leszámításra került ehhez a munkához tartozóan még 985.000 Ft, ami a 2025. évi tervadat egy része. A másik részében folytatjuk az ereszcsonna következő 30 m-es szakaszának felújítását, további 2.000.000 Ft-os keretösszeggel.

A beton ereszalj javítását – a balesetelhárítás végett - sürgősséggel el kellett végezni (501.650 Ft). A megkezdett felmérés és javítás 2025-ben folytatódik, amit 1.500.000 Ft keretösszeggel kalkulálunk. A pontos összeget a vállalkozó egy-egy szakasz felmérése után tud adni.

A belső udvari homlokzat vakolatjavítása 2024-ben 90%-ban elkészült a 3 évvel ezelőtti megszavazott 4 millió Ft-os keretösszegeből, de a számlázása és kifizetése ennek is áthúzódott 2025-re (1.982.000 Ft), ezért nem a 2024. évi tényadatoknál szerepel a kiadás, hanem a 2025. évi tervnél. Egy kisebb rész javítása van még hátra, aminek a költségének a fedezésére 500.000 Ft keretösszeget terveztünk.

A lépcsőház fal- és olajlábazatának festése is folytatódott 2024-ben, így a József Attila téri szakasz teljes mértékben elkészült. A Násznagy utcai szakasz és a Mosoly u. 44. 2025-ben lesz befejezve.

Bertha Gabriella elmondta, hogy a fenti tervezett kiadások, illetve az elmaradó antenna bérleti díj fedezéséhez tervezték a bevételi oldalt úgy, hogy a társasház megtakarítása megmaradjon, mert a meglévő megtakarítás látszólag sok, de egy ekkora ház esetében sajnos nagyon sokba kerül minden.

A bevétel oldalon a közös költséggel, a lakószövetkezeti parkolási bérleti díjjal és a Zöldterület Védnökségi pályázatból származó bevétellel tudunk kalkulálni.

2024. júliustól állunk a Lakószövetkezettel bérleti szerződéses viszonyban 8 beállóhelyre, évente két részletben történő egyösszegű fizetéssel. A közgyűlés által megszavazott bérleti díj minden év július 1-től következő év június végéig van érvényben. 2024.06.01-2025.06.30. között 10.000 Ft/beálló/hó volt a bérleti díj, 2025. július 1-től 11.000 Ft/beálló/hó bérleti díjat tervezünk, ennek megfelelően a 2025-ben jelentkező bevétel: 2024. második félévre 480.000 Ft, 2025. első félévre 528.000 Ft.

A 2025-ben beadott LZVP pályázatunkat is pozitívan bírálta el a testület. Az idei évre megítélt támogatási összeg: 183.249.- Ft. Az összeg nagysága mindig a pályázatot nyert társasházak számától függ, mivel minden évben egy előre meghatározott összeg kerül felosztásra.

Mivel a meglévő bevételi források továbbra sem fedezik a Telenor bérleti szerződés után kapott összeg kiesését, és a kiadás oldalon a továbbra is magas infláció növeli a társasház terheit, illetve a tavalyi közgyűlés nem szavazta meg a bevétel-kiadás oldal egyensúlyához szükséges közös költség emelést, a társasház megtakarítása rohamosan csökken. Ahhoz, hogy a társasház bevétel-kiadás oldal egyensúlya megmaradjon, 2025-ben a közös képviselő javasolja a közös költség 220 Ft/m/hóról 250 Ft/m²/óra és a felújítási alap 70 Ft/m²/hóról 90 Ft/m²/óra történő emelését. A tulajdonosoknak használatra odaadott tárolók, mosókonyhák díja évtizedek óta változatlan (270 Ft/hó, illetve 420 Ft/hó). Javasoljuk ezen díjak 1.000 Ft/hóra történő emelését. A parkolás jelenlegi díjait a következőképpen javasoljuk emelni 2025-ben: személygépkocsi 3.000 Ft/hóról 4.000 Ft/hóra, tehergépkocsi (1 db meglévő engedéllyel, újra nincs lehetőség a korábbi közgyűlési határozat értelmében) 5.000 Ft/hóról 6.000 Ft/hóra, kismotor 500 Ft/hóról 1.000 Ft/hóra, nagymotor 1.000 Ft/hóról 1.500 Ft/hóra.

A tulajdonosok a közös képviselő által javasolt 2025. évi költségvetési tervet 2117/10000 th IGEN és 387/10000 th NEM szavazattal elfogadták.

Ennek megfelelően a közös költség 2025.06.01-től kezdődően 220 Ft/m/hóról 250 Ft/m²/óra, a felújítási alap 70 Ft/m²/hóról 90 Ft/m²/óra emelkedik. A tulajdonosoknak használatra odaadott tárolók, mosókonyhák díja 270 Ft/hó, illetve 420 Ft/hó-ról egységesen 1.000 Ft/hóra változnak. A tulajdonosok parkolási díjának változása a következőképpen történik: személygépkocsi 3.000 Ft/hóról 4.000 Ft/hóra, tehergépkocsi 5.000 Ft/hóról 6.000 Ft/hóra, kismotor 500 Ft/hóról 1.000 Ft/hóra, nagymotor 1.000 Ft/hóról 1.500 Ft/hóra emelkedik.

2025.05.30. / 5. szavazás:

IGEN 2117 / 10000

NEM 387 / 10000

TARTÓZKODÁS 0 / 10000

6. Egyéb, nem határozatképes kérdések megbeszélése

A közgyűlésen nem került egyéb kérdés megbeszélésre.

A levezető elnök a közgyűlést 20:00 órakor berekesztette.

kmf

.....
Levezető elnök: Bertha Gabriella

.....
Jegyzőkönyv-vezető: Nagy Gábor

.....
Hitelesítő: Kovács Attila

.....
Hitelesítő: Székely Imre

Melléklet: Meghívó, meghatalmazás
 2024. évi beszámoló / 2025. évi költségvetési terv – táblázatos, szöveges
 Hirdetmény a 2024. évi rezsicsökkentésből származó megtakarításról
 Előírás-befizetés 2024.
 Előírás 20250601-től
 Jelenléti ív, meghatalmazások
 Közgyűlési Határozathozatal