

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2026. április 2-án 15:30 órakor
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(0/140 tulajdonos).

A részközgyűlés határozatképtelen

Készült: 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda
Időpont: 2025. április 2-án 15:45 órakor.
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok
(17/140 tulajdonos).

A megismételt részközgyűlés határozatképes

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelen levők tulajdoni aránya 17/140 tulajdonos.

1. Közgyűlés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása:

A jelenlévő szavazatok 17/140 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes

1/2026.(IV.2.) számú határozat: a 2026. április 2-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét jegyzőkönyv-hitelesítőkné Szávai Istvánt és Grossmanné Taraszár Edit tulajdonosokat egyhangúlag megválasztotta.

2. Napirendi pontok elfogadása:

2/2026.(IV.2.) számú határozat: A részközgyűlés 17 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat.

3. 2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.

7 tulajdonossal nőtt a közgyűlés, így 24-re nőtt. Holló Csaba tulajdonos a 2123-as költségeknek a részletes lebontását szeretné. 16:01-kor Holló Csaba tulajdonos elhagyta a közgyűlést, 16:02-kor egy másik tulajdonos csatlakozott a közgyűléshez, így 24 a tulajdoni hányad.

3/2026.(IV.2.) számú határozat: A részközgyűlés 24 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja. A 2025-ös év vízdíjelszámolását 2026. május hónapban a meghívó mellékletét képező táblázat szerint terheli ki az érintett tulajdonosokra egyszeri alkalommal.

4. 2026. évi költségvetés. A fenntartási költség (közös költség) mértékének meghatározása, határozathozatal.

dr. Moussa Attila javasolta, hogy következetesen legyen szétosztva az osztatlan közös tulajdonra vonatkozó költségmegosztás. Lantos Diána vitatja a közös költség nyilvántartását, korrekciót szeretne.

4/2026.(IV.2.) számú határozat: A részközgyűlés 21 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 3 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést, a fenntartási költség (közös költség) mértéke 2026. április 30-ig: 183,- forint, 2026. május 1-től 230 Ft négyzetméterenként lakások esetén, a fenntartási költség (közös költség) mértéke irodák tekintetében 2026. április 30-ig: 143 Ft, 2026. május 1-től: 190 Ft a fenntartási költség (közös költség) mértéke garázsok tekintetében: 124 Ft, 2026. április 30-ig, 2026. május 1-től: 150 Ft, felújítási alap 50,- forint négyzetméterenként (lakás, iroda garázs), szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m², nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m² (lakás, iroda, garázs), nem vízórás közös költség 60,- forint négyzetméterenként. Lakás esetén technikai vízdíj mértéke 100,- forint albetétenként a hiteles vízórával rendelkezők részére. Szövetkezeti hozzájárulás mértéke 2026. március 1-től: 540.296 Ft/hó/épület.

5. Lépcsőház festés, felújítás, határozathozatal - A „B” és „C” és „D” lépcsőházak teljes körű tisztasági festése

A lépcsőházak falainak állapota a beázások és az elhasználódás miatt szükségessé teszi a tisztasági festésen túlmutató, mélyebb felületkezelést (kaporás, glettelés). A benyújtott ajánlat garantálja a tartós, prémium minőségű kivitelezést, amely hosszú távon megőrzi az ingatlan állapotát és növeli annak értékét. Mellékletben csatoltuk az ajánlatokat.

*5/2026.(IV.2.) számú határozat: A részközgyűlés szavazat 22 igen, 0 szavazat nem, és 2 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy megrendeli a **Kaiweld Kft.** (cím: 2636 Tésa, Ady Endre utca 11. Adószám: 27850963-2-13) által benyújtott árajánlatok alapján a „B”, a „C” és „D” jelű lépcsőházak teljes körű esztétikai felújítását. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a munkálatok ellenértékét a Társasház felújítási alapjából / üzemben tartási keretéből különítse el és fizesse meg a vállalkozó részére, a munkák elvégzését követő műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv és a számla benyújtása után. A közgyűlés felhatalmazza a Váralja Viziváros ügyvezetőjét a vállalkozási szerződések aláírására, a munkakezdés időpontjának egyeztetésére és a kivitelezés ellenőrzésére.*

6. A K3-as jelű gyűjtőkémény kondenzációs rendszerűvé történő átalakítása.

Az alábbiakban összefoglaltuk a Diametrus Kft. által benyújtott árajánlat lényegét a Logodi utca 44/C alatti társasház K3-as jelű kéményének felújításáról, valamint elkészítettük hozzá a határozati javaslatot. A jelenlegi rendszerre a hatályos jogszabályok értelmében nem köthető új típusú (kondenzációs) gázkészülék. Az átalakítás nélkül a csatlakozó lakásokban egy esetleges kazánmeghibásodás esetén a fűtés és a melegvíz-szolgáltatás nem állítható helyre legálisan.

Összefoglaló az árajánlatról

- A probléma: A házban található K3-as jelű Schiedel Quadro gyűjtőkémény jelenleg csak régi típusú, turbós gázkészülékek kiszolgálására alkalmas. Mivel a jogszabályok szerint ma már csak kondenzációs kazánok helyezhetők üzembe, a jelenlegi gázkészülékek meghibásodása esetén az új kazánokat nem lehetne a kéményre kötni.
- A megoldás: A kémény átalakítása „Krea K2+” típusú, túlnyomásálló kondenzációs gyűjtőkéménnyé. Ez lehetővé teszi a modern és biztonságos kondenzációs gázkazánok csatlakoztatását.
- Érintett lakások: A 12,5 méter hosszú kéményre összesen 6 lakás csatlakozik: Földszint 2. és 3., 1. emelet 7. és 8., valamint a 2. emelet 11. és 12. számú lakások.

*6/2026.(IV.2.) számú határozat: A részközgyűlés szavazat 13 igen, 0 szavazat nem, és 11 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a biztonságos és jogszabályoknak megfelelő gázkészülék-üzemeltetés érdekében megrendeli a **Diametrus Kft.** (1097 Budapest, Hentes u. 11-13.) által benyújtott ajánlat alapján a K3-as jelű Schiedel Quadro gyűjtőkémény felújítását és átalakítását.*

Érintett kémény: K3-as jelű gyűjtőkémény (Fsz. 2, 3; I. em. 7, 8; II. em. 11, 12 lakások). **Műszaki tartalom:** A meglévő rendszer átalakítása Krea K2+ típusú, túlnyomásálló kondenzációs gyűjtőkéménnyé, az ÉMI Alkalmazástechnikai bizonyítványban (ATB 2/219) foglaltak szerint. A részközgyűlés felhatalmazza a Váralja Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezetőjét a vállalkozási szerződés aláírására. **II. Költségviselés:** A részközgyűlés kifejezetten úgy határoz, hogy a beruházás teljes költségét – tekintettel arra, hogy a kémény kizárólag meghatározott lakások kiszolgálását végzi – az érintett 6 lakás tulajdonosai magukra vállalják. A tulajdonosok vállalják, hogy a rájuk eső költségrészt közvetlenül a szövetkezet üzemeltetési számlájára megfizetik. Tudomásul veszik, hogy a megvalósításhoz a szerzésként lévő teljes felújítási árnak, azaz 2.709.182 Ft-nak be kell értekeznie az épület üzemeltetési számlájára, és abban az esetben lép hatályba, ha a teljes összeg beérkezik 2026.07.31. dátumig.

A részközgyűlés [13] igen, [0] nem és [11] tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a biztonságos és jogszabályoknak megfelelő gázkészülék-üzemeltetés érdekében megrendeli a **Diametrus Kft.** (1097 Budapest, Hentes u. 11-13.) által benyújtott ajánlat alapján a **K8-as jelű Schiedel Quadro gyűjtőkémény** felújítását és átalakítását.

Érintett kémény: K8-as jelű gyűjtőkémény, 12,5 méter hosszban. **Érintett lakások (2 rákötés):** B/1. emelet 7. és B/2. emelet 11. lakások. A meglévő rendszer átalakítása Krea K2+ típusú, túlnyomásálló kondenzációs gyűjtőkéménnyé, az ÉMI Alkalmazástechnikai bizonyítványban (ATB 2/219) foglaltak szerint. Az átalakítás után a kémény alkalmas lesz a régi turbós és az új kondenzációs készülékek egyidejű (vegyes) kiszolgálására is. A részközgyűlés felhatalmazza a Váralja Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezetőjét a vállalkozási szerződés aláírására az ajánlati kötöttség idején belül (2026. április 30.). A részközgyűlés kifejezetten úgy határoz, hogy a beruházás teljes költségét – tekintettel arra, hogy a kémény kizárólag meghatározott lakások kiszolgálását végzi – az érintett 2 lakás tulajdonosai magukra vállalják.

K8-as esetében az ajánlat pontosítása szükséges, mert a földszinti lakás kimaradt az ajánlatból.

- **Teljes felújítási ár:** A tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a megvalósításhoz a szerződésben szereplő bruttó 1.239.637, - Ft összegnek (amely tartalmazza a kivitelezés és az engedélyeztetés díját is) be kell értekeznie a szövetkezet üzemeltetési számlájára.
- **Egyéni költségek:** A lakók tudomásul veszik, hogy a lakáson belüli összekötő szakaszok szabályossá tételéhez esetlegesen szükséges ellenőrző idomok pótlása (bruttó 18.896,- Ft – 30.442, - Ft/db) a tényleges felhasználás alapján az érintett tulajdonost terheli.

7. A „2026. évi Épület-felújítási pályázata kerületi társasházak és lakásszövetkezetek részére” kiírt pályázaton való indulás megvitatása, határozathozatal.

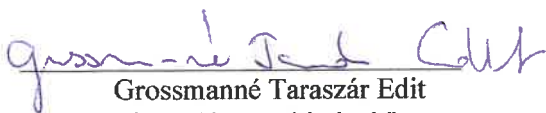
7/2026.(IV.2.) határozati A közgyűlés 24 Th igen, 0 Th nem, és 0 Th tartózkodás mellett úgy dönt, hogy indulni kíván a kiírt „2026. évi Épület-felújítási pályázata kerületi társasházak és lakásszövetkezetek részére” pályázaton. Felhatalmazza a Váralja Viziváros Lakásszövetkezetelnökséget Vemtek Kft. (képviseli Vémann Szabolcs), hogy a pályázatot nyújtsa be és sikeres elbírálás esetén kösse meg a szerződést.



Csenger Tamás
Levezető elnök



Csenger Máté
Jegyzőkönyvvezető



Grossmanné Taraszár Edit
jegyzőkönyv hitelesítő



Szávai István
jegyzőkönyv hitelesítő