

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült: 2335 Taksony Fő út 17. szám alatti Társasház (HRSZ.: 388) 2025. 12. 17. én 18:00 órai kezdettel megtartott közgyűlésén.

A közgyűlés helye: 2335 Taksony Fő út 17. társasház udvara.

Jelen van 6 tulajdonos, önkormányzati tulajdon nincs a társasházban, akik a jelenléti ív tanulsága szerint 3 599,46 / 10 000 tulajdoni hányadot képviselnek, 6 tulajdonos pedig meghatalmazott útján képviselteti magát 2 923,14 tulajdoni hányadot képviselnek. **Összesen 6 522, 6 / 10 000 tulajdoni hányadot képviselnek, tehát a közgyűlés határozatképes.**

Simola Teréz Csilla társasházkezelő a jelenlévők köszöntése után megnyitja a közgyűlést, ismerteti a napirendi pontokat:

Napirendi pontok

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonos megválasztása. Határozathozatal
2. Hőszivattyú felújítása/cseréje Határozathozatal
3. Hőszivattyú csere/felújítás anyagi fedezet megteremtése. Határozathozatal.
4. Lépcsőházi kapaszkodó pótlása. Határozathozatal.

1. Közgyűlés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonos megválasztása napirendi pont tárgyalása.

Két tulajdonos jelentkezik jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés 6 522,6 / 10 000 tulajdoni hányaddal határozatképes, majd szavazásra bocsátja az 1. napirendi pontot.

A közgyűlés

Igen 6 522,6 / 10 000 tulajdoni hányad,

Nem 0 / 10 000 tulajdoni hányad,

Tartózkodik 0/10 000 tulajdoni hányad szavazata mellett az alábbi határozatot hozta:

Határozat: 2025. 12. 17./1. 2335 Taksony Fő út 17. szám alatti Társasház (természetben: 2335 Taksony Fő út 17. szám alatt található, hrsz: 388, adószám: 27885305-1-13) közgyűlése a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonos megválasztása napirendi pontban úgy határozott, hogy levezető elnöknek Simola Teréz Csillát jegyzőkönyvvezetőnek Simola Teréz Csillát, két hitelesítő tulajdonosnak König - Dalló Bernadett és Csáki Gergő tulajdonostársakat választja meg.

2. Hőszivattyú felújítása/cseréje napirendi pont tárgyalása.

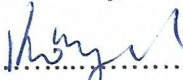
Levezető elnök: mint Önök előtt is ismeretes a Társasház meleg vizet előállító hőszivattyúja ebben az évben többször leállt a csövezésből elszivárgó gázok miatt. Ebben az évben 2 104 625 Forintot költött rá a Társasház. Az utóbbi leállás során felmerült a gép újracsövezése, azonban az eddigi javí-

Taksony, 2025. 12. 17.



Simola Teréz Csilla
Levezető elnök
Jegyzőkönyv vezető

Taksony, 2025. 12. 17.



König - Dalló Bernadett
Jegyzőkönyv Hitelesítő

Taksony, 2025. 12. 17.



Csáki Gergő
Jegyzőkönyv Hitelesítő

tásokat végző Varga és Tsa Kft hosszas gondolkodás után végül nem vállalta a gép újracsővezését. Sajnos a gép korára és az elhasználódására tekintettel a felkért többi szakember is úgy nyilatkozott, hogy a gép már túl van a várható élettartamon/munkaórán azt csővezéssel javítani nem ajánlják, mert idős a gép, csővezés után bármelyik pillanatban ismét tönkremehet a kompresszor (ennek esélyét jóval magasabbra becsülik mint 50%) vagy más hiba léphet fel. Két vállalkozás kivételével a szakemberek úgy nyilatkoztak, hogy becsületes szakember csővezésre nem ad árajánlatot ilyen elhasznált gépre.

2 db árajánlat érkezett a csővezésre, azonban nem tudni, hogy a háttérben milyen hibái vannak még a gépnek, hol áll meg a javítási költség.

A szakemberek felhívták a figyelmet arra, hogy 2026. januárjától jelentős áremelés várható a hőszivattyúk terén, illetve a jelenlegi technikájával működő hőszivattyúk 10 éven belül kivezetésre kerülnek. A kapott árajánlatok közül a Hőerőgép Manufaktúra Bt Krono Term ETERA, (1.sz ajánlat) Master Therm AQ45IP-Plus (2. sz. ajánlat) eszközei megfelelnek a hőszivattyúk terén életbe lépő új követelményeknek. Azonban a „kazánházban” átalakításokat kell végezni. Minden szikrát adó berendezést a fal másik oldalára kell kivezetni, tűzszakaszt kell kialakítani (tűzgátló gipszkartonnal kell burkolni a kazánházat, tűzgátló ajtókat kell létesíteni, gondoskodni kell a gáz kiszellőztetéséről, gázérzékelőt kell elhelyezni, kb. 1 000 000 Forint költséget jelent)

Kérem a tulajdonostársakat, hogy a beérkezett árajánlatokat, tájékoztató anyagokat és a fenti tájékoztatást figyelembe véve szíveskedjenek meghozni döntésüket.

Levezető elnök mint meghatalmazott, Szemerédi Tamas képviselőteben elmondja, hogy az új gép beszerelését javasolja, a Hőerőgép Manufaktúra Bt. 2. számú ajánlatában szereplő gép beszerelését támogatja.

Fülöp Sándor javasolja a gép csővezését, mivel a főbb alkatrészek többsége ki lett cserélve.

Lusánszki Zsuzsanna elmondja, nem támogatja a gép csővezését, mert egy idős gépről beszélünk, nem tudni meddig működik a csővezés után. Idén elég sokba került már a társasháznak a gép foltozgatása,

König – Dalló Bernadett csatlakozik a javaslathoz, nem tartja megnyugtató hosszútávú megoldásnak a gép csővezését.

Levezető elnök Boros Ágnes kérdésére elmondja, hogy 2 db árajánlat érkezett a gép csővezésére, cseréjére pedig 5 db. Azért magasabb ennél a háznál a közös költség, mert benne van a fűtés, hűtés és a víz felmelegítése is.

Fülöp Sándor a csővezést támogatja, Molnár Istvánné tartózkodó álláspontra helyezkedik, többiek az új gép beszerelését támogatják.

Anyagi fedezet megteremtése kapcsán több tulajdonos részéről felmerül, hogy a pincék többségi tulajdonosa nem fogja teljesíteni a célbefizetést, így a meleg vizet előállító működésképtelen hőszivattyú cseréje nem lesz kivitelezhető. Kéri, hogy a célbefizetés összege 15 egyenlő részre legyen felosztva, mint ahogyan az SZMSZ lehetőséget ad a közös költség egyes elemeinek azonos összeggel történő felosztására.

Közügyülés hosszan tárgyalja a kérdést, végül a maximális előremenő víz hőfok dönt a kérdésben.

Taksony, 2025. 12. 17.

Simola Teréz Csilla
Levezető elnök
Jegyzőkönyv vezető

Taksony, 2025. 12. 17.

König - Dalló Bernadett
Jegyzőkönyv Hitelesítő

Taksony, 2025. 12. 17.

Csáki Gergő
Jegyzőkönyv Hitelesítő

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés 6 522,6 /10 000 tulajdoni hányaddal határozatképes, majd szavazásra bocsátja a 2. napirendi pontot.

A közgyűlés

Igen 6 522,6 /10 000 tulajdoni hányad,

Nem 0 /10 000 tulajdoni hányad,

Tartózkodik 0 /10 000 tulajdoni hányad szavazata mellett az alábbi határozatot hozta:

Határozat: 2025. 12. 17./2. 2335 Taksony Fő út 17. szám alatti Társasház (természetben: 2335 Taksony Fő út 17. szám alatt található, hrsz: 388, adószám: 27885305-1-13) közgyűlése a hőszivattyú felújítása/cseréje napirendi pontban úgy határozott, hogy a lakóközösség az alábbi felújítási munkákat kívánja elvégeztetni: meleg vizet előállító hőszivattyú cseréje, munkák kivitelezésére Hőerőgép Manufaktúra Bt vállalkozó 3. számú árajánlatát fogadja el. A beruházás költsége 5 170 651Ft. Egyúttal felhatalmazza a közgyűlés a Társasház közös képviselőjével megbízott Simola Teréz Csilla e.v. (nyilv.szám:55960760, adószám: 57338899-1-33 adószám), hogy a munkát rendelje meg, az ezzel kapcsolatos adminisztratív feladatokat lássa el, a munka műszaki átvételét követően a Társasház OTP Banknál vezetett számlájáról fizesse ki a vállalkozásnak a közgyűlés által elfogadott kivitelezési összeget.

3. Hőszivattyú csere/felújítás anyagi fedezet megteremtése napirendi pont tárgyalása.

Levezető elnök a hőszivattyú cseréjének anyagi fedezetét az alábbiak szerint tudjuk biztosítani:

a) a Társasháznak van lejárt/kiutalható OTP LTP megtakarítása mely 2 289 129 Ft felhasználhatóságát jelenti.

b) OTP LTP megtakarításhoz kapcsolódó hitel felvétele.

Felvehető hitel összege: 1 090 871 Ft, melynek havi törlesztő részlete 19 942 Ft, futamideje: 116 hónap, 6% kamat mellett. Visszafizetendő: 2 313 272 Ft.

c) Célbefizetés a mellékel dokumentum szerint.

d) OTP Thermo Stilus Társasházi Hitel felvétele a mellékelt kalkuláció szerint.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés 6 522,6 /10 000 tulajdoni hányaddal határozatképes, majd szavazásra bocsátja a 3. napirendi pontot.

A közgyűlés

Igen 6 522,6 /10 000 tulajdoni hányad,

Nem 0 / 10 000 tulajdoni hányad,

Tartózkodik 0 /10 000 tulajdoni hányad szavazata mellett az alábbi határozatot hozta:

Határozat: 2025. 12. 17./3. 2335 Taksony Fő út 17. szám alatti Társasház (természetben: 2335 Taksony Fő út 17. szám alatt található, hrsz: 388, adószám: 27885305-1-13) közgyűlése a Hőszivattyú csere/felújítás anyagi fedezet megteremtése napirendi pontban úgy határozott,

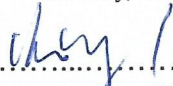
a) hogy 11773999-18574344 számlaszámú OTP LTP megtakarításának teljes összegét fel szeretné használni. A közgyűlés felhatalmazza a Társasház közös képviselőjével megbízott Simola Teréz Csilla e.v. (nyilv.szám:55960760, adószám: 57338899-1-33 adószám), hogy a Társasház OTP banknál vezetett 11773999-18574344 számlaszámú OTP LTP megtakarításának kiutalási

Taksony, 2025. 12. 17.



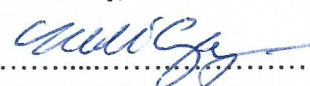
Simola Teréz Csilla
Levezető elnök
Jegyzőkönyv vezető

Taksony, 2025. 12. 17.



Kőnig - Dalló Bernadett
Jegyzőkönyv Hitelesítő

Taksony, 2025. 12. 17.



Csáki Gergő
Jegyzőkönyv Hitelesítő

folyamatát a közgyűlést követő 18 munkanapon belül indítsa el, és az ezzel kapcsolatos teljeskörű ügyintézését végezze el.

- b) A Társasház nem kíván élni az OTP banknál vezetett 11773999-18574344 számlaszámú OTP LTP megtakarításához felvehető hitel lehetőségével.
- c) Célbefizetés tekintetében úgy határozott, hogy a célbefizetés lehetőségével élni kívánó tulajdonosok a célbefizetés összegét 2026. 01. 18-ig fizessék meg a Társasház OTP banknál vezetett 11742252-20072430 (közös költség befizetésére szolgáló) bankszámlájára. A célbefizetés egyenlő arányban terhelje a 15 lakás tulajdonost. A célbefizetést nem teljesítő tulajdonosok automatikusan a hitelfelvevők táborába kerülnek.
- d) OTP Thermo Stilus Társasházi Hitel felvétele tekintetében úgy határozott, hogy a közös képviselő a célbefizetés teljesítésére nyitva álló határidőt követő (ha nem teljesíti mindenki a célbefizetést) lehető legkorábbi időpontra sürgősséggel hívja össze a közgyűlést, melyen, a célbefizetések összegét figyelembe véve elkészült kalkuláció alapján a közgyűlés dönt az OTP Thermo Stilus Társasházi Hitel felvételével kapcsolatban.

Varga Julianna Terézia 19:00 órakor távozott a közgyűlésről, így a tulajdoni hányad 6 034,6/10 000 tulajdoni hányadra módosult.

4. Lépcsőházi kapaszkodó pótlása napirendi pont tárgyalása.

Levezető elnök OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) előírásainak figyelembevételével pótolni kell a hiányzó lépcsőházi kapaszkodót.

OTÉK 68. § (3) A lépcsőkar legalább egyik oldalát, fogódzkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

Sajnos ezek hiányából bekövetkező balesetek mint a Társasházra, mint pedig annak kezelőjére nézve hátrányos következményekkel járnak. Egy olyan céget sikerült találni, mely az OTÉK előírásainak megfelelő kapaszkodót gyárt, partnere helyszínre szállítja és be is szereli azt.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés 6 034,6 /10 000 tulajdoni hányaddal határozatképes, majd szavazásra bocsátja a 4. napirendi pontot.

A közgyűlés

Igen 6 034,6 /10 000 tulajdoni hányad,

Nem 0 /10 000 tulajdoni hányad,

Tartózkodik 0 /10 000 tulajdoni hányad szavazata mellett az alábbi határozatot hozta:

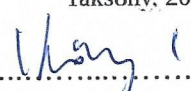
Határozat: 2025. 12. 17./4. 2335 Taksony Fő út 17. szám alatti Társasház (természetben: 2335 Taksony Fő út 17. szám alatt található, hrsz: 388, adószám: 27885305-1-13) közgyűlése a lépcsőházi kapaszkodók pótlása napirendi pontban úgy határozott elfogadja az INOX BUILDING Kft 58 736 Ft kapaszkodóra, valamint a beszerelésre és a helyszínre történő szállításra vonatkozó 79 098 Forintos ajánlatát. A kapaszkodót a bal oldalra kéri felszerelni. Egyúttal felhatalmazza a közgyűlés a Társasház közös képviseletével megbízott Simola Teréz Csilla e.v. (nyilv.szám:55960760, adószám: 57338899-1-33 adószám), hogy a munkát rendelve meg, az ezzel kapcsolatos adminisztratív feladatokat lássa el, a munka műszaki átvételét követően fizesse ki a vállalkozásnak a Társasház OTP Banknál vezetett számlájáról a közgyűlés által elfogadott kivitelezési összeget.

Több hozzászólás nem lévén közgyűlés 19:28 órakor lezárva.

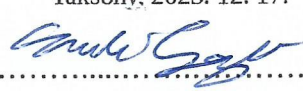
Taksony, 2025. 12. 17.


Simola Teréz Csilla
Levezető elnök
Jegyzőkönyv vezető

Taksony, 2025. 12. 17.


König - Dalló Bernadett
Jegyzőkönyv Hitelesítő

Taksony, 2025. 12. 17.


Csáki Gergő
Jegyzőkönyv Hitelesítő