

Tisztelt Tulajdonosok!

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a 2025. szeptember 17.-i közgyűlésen az alábbi határozatok születtek:

26 / 2025.(IX.17.)sz. határozat: A közgyűlés megválasztotta Dr. Bercsényi Gábort levezető elnöknek.

Szavazati arány: egyhangú többség, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás

27 / 2025.(IX.17.)sz. határozat: A közgyűlés megválasztotta Tóth Pálmát jegyzőkönyvvezetőnek.

Szavazati arány: egyhangú többség, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás

28 / 2025.(IX.17.)sz. határozat: A közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőkné Bartyik Marianna (63/56) és Korozmán Sándorné (65/15) tagokat megválasztja.

Szavazati arány: egyhangú többség, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás

29 / 2025.(IX.17.)sz. határozat: A közgyűlés szavazatszámilálónak Tóthné Szabó Andrea (26/95) tagot megválasztja.

Szavazati arány: egyhangú többség, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás

30 / 2025.(IX.17.)sz. határozat: A közgyűlés a meghívóban szereplő napirendet elfogadta.

Szavazati arány: egyhangú többség, 0 ellenszavazat, 0 tartózkodás

31 / 2025.(IX.17.)sz. határozat: A közgyűlés a határozatot elfogadta.

31.1.-31.6. sz. határozati pontok a határozat egymástól elválaszthatatlan részei. A szavazás így valamennyi érintett határozati alpontra egyetemlegesen vonatkozik.

31.1. sz. határozati pont – alapadatok

A Lakásszövetkezet neve:	Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet
A Lakásszövetkezet székhelye	1119 Budapest, Etele út 65.
A Lakásszövetkezet Hrsz. számai:	3170/81,3170/79,3170/77,3170/71,3170/75,3302/56,3302/57,3302/58,3302/59
A felújítás helyszínei:	a Lakásszövetkezet épületei: (Etele u. 26.,28.,30.,32.,32C.,63.,65.,67.,69)
A felújítás forrása:	A Lakásszövetkezet önereje, kamattámogatott pénzügyi finanszírozás
A Lakásszövetkezet elnöke:	Horváth György Igazgatósági tag, (továbbiakban: Lakásszövetkezeti elnök)

31.2. sz. határozati pont - műszaki tartalom

Lakásszövetkezet az alábbi épület-felújítási programot tervezi végrehajtani a részletezett műszaki tartalommal (A műszaki tartalom épületenként megegyező munkanemeket tartalmaz)

Ajánlat szerinti munkanemek	Vállalkozó	Maximális. br. költség
Felszálló és cirkulációs vezetékek, szennyvíz és esővíz ejtő vezetékek cseréje	ista Magyarország Méréstechnika Szerviz Kft	320 850 000 Ft
Műszaki ellenőrzés	Fischer Tamás EV.	3 150 000 Ft

31.3. sz. határozati pont – finanszírozás – banki általános feltételek

A lakóközösség a határozati javaslat **31.2.sz** határozati pontban meghatározott beruházást saját erőből és a 12/2001 (I.31) kormányrendelet alapján nyújtott államilag kamattámogatott bankhitelből finanszírozza:

Beruházás maximális összege:	324 000 000 Ft
A társasház minimális saját ereje*:	34 000 000 Ft
A beruházás társasházi hitelből finanszírozott maximális összege*:	290 000 000 Ft
A beruházás fedezetéül szolgáló induló közös költség mértéke**:	3 700 000 Ft
A felvenni kívánt hitel maximális futamideje:	120 hónap
A közös költség emelés esedékessége a kivitelezést megelőző hónaptól, de legkorábban	2025. októbertől
A hitel visszafizetése egyedi/egyenletes tőketörlesztéssel történik.	

* A hitel és az önerő mértéke nem lehet több, mint a beruházás maximális bruttó összege.

** a közös költség induló mértéke, a maximális havi adósságszolgálati ráta 105%-a.

A beruházás költségeinek, finanszírozási összegének bontása épületenként:

Épület megnevezése	Felszálló és cirkulációs vezetékek, valamint szennyvíz és esővíz ejtő vezetékek cseréje+ műszaki ellenőrzés	Beruházás maximális költsége	Önerő minimális mértéke	Banki finanszírozás maximális mértéke	
	ista Magyarország Méréstechnika Szerviz Kft.	Fischer Tamás EV. Műszaki ellenőr			
1119. Bp. Etele u. 26.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 28.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft

1119 Bp. Etele u. 30.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 32.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 32C.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 63.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 65.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 67.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft
1119. Bp. Etele u. 69.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	36 000 000 Ft	3 600 000 Ft	32 400 000 Ft

- A hitel kamatképzése a választott bank szabályozása alapján vagy BUBOR referencia kamathoz árazott, vagy a bank által meghatározott fixált kamatszint
- Az ügyfél által fizetendő kamat jelenleg évi: ~ 3,90%
- A szükséges önerő rendelkezésre áll. A lakóközösség a szükséges saját erőt a Lakásszövetkezet egyösszegű befizetésekből/ megtakarításaiból kívánja biztosítani.
- A hitel fedezetét a Lakásszövetkezet a felújítás miatti közös költség megemeléséből biztosítja, amely összeg fedezi a hitel adósságszolgálatát (havi kamat + tőke).
- A lakóközösség vállalja a közös költség megemelését a hitel futamidejére.
- A lakóközösség tudomásul veszi, hogy elmaradás esetén a tagokra/tulajdonosokra eső hitelrész közös költségként behajtható.
- Az egyes lakásra eső pontos közös költséget a felújítás lakásonkénti elszámoló/nyilatkozó lapja tartalmazza. Azon tag/tulajdonosoknak, akik a lakói nyilatkozatot/elszámolólapot nem küldik vissza, illetve nem határoznak meg a fizetési ütemezést/módozatot, a leghosszabb 10 éves futamidejű közös költség előírás kerül előírásra.

31.4. sz. határozati pont – banki egyedi feltételek

Az alább felsorolt feltételek közül a Lakásszövetkezeti Elnök és az igazgatóság által kiválasztott finanszírozó pénzügyi hitelezési feltételeire vonatkozó pontok alkalmazandók, amelyet a finanszírozó pénzügyi határoz meg.

- A lakóközösség felhatalmazza mindenkor Lakásszövetkezeti Elnököt, szükség esetén a bank által meghatározott mértékű pénzóvadék alapítására. A pénzóvadék a finanszírozó banknál kerül elhelyezésre a Lakásszövetkezet óvadéki számláján.
- A lakóközösség szükség esetén vállalja, hogy a Lakásszövetkezet teljes számlaforgalmát átcsatornázza a banki hitelt biztosító pénzügyi hitelezőhöz
- Szükség esetén Lakásszövetkezet követelést terhelő zálogjogot alapít a bank javára a Lakásszövetkezetnek a tagokkal/tulajdonosokkal szembeni közös költség követelésére. (megjegyzés: a zálogjog - nem jelzálog! - a hitel biztosítékaként a lakók felújítási befizetéseire kerül bejegyzésre, nem érinti az egyéni tulajdonokat.)

31.5. sz. határozati pont - szerződések felhatalmazások

- A lakóközösség felhatalmazza a Lakásszövetkezet elnökét, hogy a Lakásszövetkezet nevében az 31.2.sz határozati pontban részletezett feltételek alapján az az ista Magyarország Méréstechnika Szerviz Kft.-vel (cím: 1107 Budapest, Mázsa tér 2-6., cégjegyzékszám: 01-09-466896, adószám: 12120978-2-42, a kivitelezői szerződést aláírja.
- A lakóközösség felhatalmazza a Lakásszövetkezet elnökét, hogy a Lakásszövetkezet nevében a beruházás tervezési műszaki ellenőri feladataira Fischer Tamás Egyéni Vállalkozót (Vállalkozó kamarai engedély száma: ME-G 01-63773) a 31.2-31.3 határozati pontban meghatározott költségkeret figyelembevételével vállalkozói szerződést aláírja.

- A lakóközösség megbízza, felhatalmazza a Lakásszövetkezeti Elnököt, illetve a Igazgatóságot, hogy a banki ajánlatok közül kiválassza a Lakásszövetkezet számára legmegfelelőbb finanszírozó pénzintézetet.
- A Lakóközösség megbízza és felhatalmazza Horváth György igazgatósági tagot, a Lakásfenntartó szövetkezet elnökét, hogy a kiválasztott finanszírozó bankkal a kölcsönszerződést és a kapcsolódó biztosítéki szerződéseket aláírja, valamint felhatalmazza arra, hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze, valamint szükség esetén a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett kötelezettségvállaló nyilatkozatot aláírja.
- A lakóközösség megbízza a Lakásszövetkezeti Elnököt, hogy szükség szerint nyisson/vezessen üzemeltetési-fizetési-felújítási-elkülönített számlát a finanszírozó banknál, amin keresztül bonyolítják a hitellel és a felújítással kapcsolatos pénzügyeket.
- A lakóközösség megbízza mindenkor Lakásszövetkezeti Elnököt, hogy a hitellel kapcsolatos összes havi rendszeres költséget havonta teljesítse a választott finanszírozó pénzintézet által kijelölt számlákra, állandó összegű rendszeres átutalási megbízás vagy csoportos beszedés alapján, a finanszírozó pénzintézet szabályozása alapján.
- A lakóközösség felhatalmazza a mindenkor Lakásszövetkezeti Elnököt arra, hogy hozzájáruljon ahhoz, hogy a finanszírozó pénzintézet a hitelszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében a Lakásszövetkezet bankszámláit esedékességkor megterhelje a hitel havi törlesztésének és járulékainak erejével, illetve hozzájáruljon a más banknál vezetett bankszámlá(k)ra vonatkozó, felhatalmazó levélen alapuló inkasszó benyújtásához.
- A lakóközösség felhatalmazza a mindenkor Lakásszövetkezeti Elnököt, hogy felújítással kapcsolatos feladatok teljesítése érdekében a Lakásszövetkezet nevében teljes jogkörrel eljárjon.

31.6. sz. határozati pont- egyéb rendelkezések

- A lakóközösség tudomásul veszi, ha a bank az előtörlesztésért előtörlesztési díjat számol fel annak költségét a célbefizetéssel élő tag/tulajdonos elszámolása tartalmazza, amelynek költsége nem lehet több a bank mindenkor hirdetményében szereplő előtörlesztési díjánál. A tagok/tulajdonosok egyösszegű célbefizetése /végtörlesztése esetén a kamatokat az esedékes előtörlesztési/végtörlesztési időpontig (hónap) kell megfizetnie. A lakóközösség felhatalmazza a Lakásszövetkezet elnökét, hogy a felújításhoz kapcsolódó lakói egyösszegű célbefizetéseket/végtörlesztéseket a hitel futamideje alatt előtörlessze, ezzel csökkentve a hitel tőketartozását.
- A lakóközösség hozzájárul, hogy a Lakásszövetkezet által megszavazott felújítási munkákkal összefüggésben a Lakásszövetkezeti Elnök a szerződés teljesítése érdekében a tagok/tulajdonosok adatait (név, elérhetőség) a kivitelezőnek/lebonyolítónak átadja azzal a feltétellel, hogy a kivitelező/lebonyolító kizárólag a munka végrehajtása érdekében használja fel betartva az adatok védelmét.
- Amennyiben bármelyik határozat a hatályos jogszabály, lakásszövetkezeti törvény, ill. a Lakásfenntartó szövetkezet alapszabályának rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tag/tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár, a kereset a határozat végrehajtását nem gátolja.

Szavazati arány: 76 igen, 1 nem, 2 tartózkodás

Budapest, 2025. szeptember 22.


**KELENFÖLDI EGYESÜLT
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET**

1119 Budapest, Etele u. 65.

B.sz.: 11711034-20032245

Adóig.sz.: 10109801/2-43

Cg.: 01-02-52813


Horváth György
elnök