

## Tisztelt Tulajdonos!

**A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet Igazgatósága  
meghívja Önt a Lakásszövetkezet közgyűlésére.**

A közgyűlés helye:

**Kelenföld Montázs Központ Színházterem**  
cím: 1119 Budapest Etele út 55. emelet  
Bejárat a Tétényi út felőli oldalon (volt Olimpia mozi)

A közgyűlés időpontja:

**2025. szeptember 17. 17:30 óra**

A közgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlésre kerül sor.

A megismételt közgyűlés helye:

**Kelenföld Montázs Központ Színházterem**  
cím: 1119 Budapest Etele út 55. emelet  
Bejárat a Tétényi út felőli oldalon (volt Olimpia mozi)

A megismételt közgyűlés időpontja: **2025. szeptember 17. 18:00 óra**

**Felhívjuk a figyelmüket, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévő tagok (nem tag tulajdonosok) létszámától függetlenül határozatképes!**

### Napirendi pontok:

**1. napirendi pont:** A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő, szavazatszámoló megválasztása, napirendi pontok elfogadása.

**határozathozatal**

**2. napirendi pont:** Döntés a Lakásszövetkezet felszálló és cirkulációs vezetékek, valamint szennyvíz és esővíz ejtő vezetékek cseréjéről, a kapcsolódó műszaki ellenőrzési munkálatokról, illetve a felújítás megvalósításához szükséges államilag támogatott hitelfelvételéről.

**határozathozatal**

### Mellékletek:

- Határozati javaslatok
- Tájékoztató

**Ha nem tud részt venni a közgyűlésen, adjon meghatalmazást tulajdonos társának! Meghatalmazás mintát letölthet a [www.kelszinfo.hu](http://www.kelszinfo.hu) honlapról, de kaphat a KELSZ irodában és a gondnokoktól is.**

Budapest, 2025.09.01

**KELNFÖLDI EGYESÜLT  
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET**  
1119 Budapest, Etele u. 65.  
B.sz.: 11711034-20032245  
Horváth György: 10109801-2-43  
elnök Cg.: 01-02-052813

## HATÁROZATI JAVASLATOK

A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet 2025. szeptember 1. napján tartandó közgyűlésére:

### **26/2025. (IX.01.) sz. határozati javaslat:**

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés levezető elnökének ..... -t megválasztja.

### **27/2025. (IX.01.) sz. határozati javaslat:**

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének ..... -t megválasztja.

### **28/2025. (IX.01.) sz. határozati javaslat:**

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés jegyzőkönyv-hitelesítőinek ..... és ..... tagokat megválasztja.

### **29/2025. (IX.01.) sz. határozati javaslat:**

A lakásszövetkezet közgyűlése a szavazatszámiláló bizottság tagjainak ....., és ..... tagokat megválasztja.

### **30/2025. (IX.01.) sz. határozati javaslat:**

A lakásszövetkezet közgyűlése a közgyűlés meghívójában szereplő napirendet elfogadja.

### **31/2025. (IX.01.) sz. határozati javaslat:**

**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:

<b>Beruházás maximális összege:</b>	<b>324 000 000 Ft</b>
<b>A társasház minimális saját ereje*:</b>	<b>34 000 000 Ft</b>
<b>A beruházás társasházi hitelből finanszírozott maximális összege*:</b>	<b>290 000 000 Ft</b>
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:	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	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 28.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119 Bp. Etele u. 30.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 32.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 32C.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 63.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 65.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 67.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>
1119. Bp. Etele u. 69.	35 650 000 Ft	350 000 Ft	<b>36 000 000 Ft</b>	3 600 000 Ft	<b>32 400 000 Ft</b>

- 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 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 pénzügyintézet hitelezési feltételeire vonatkozó pontok alkalmazandók, amelyet a finanszírozó pénzügyintézet 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 pénzügyintézethez
- 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 biztosítékeként 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 pénzügyintézetet.
- 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 pénzügyintézet által kijelölt számlákra, állandó összegű rendszeres átutalási megbízás vagy csoportos beszedés alapján, a finanszírozó pénzügyintézet szabályozása alapján.
- A lakóközösség felhatalmazza a mindenkor Lakásszövetkezeti Elnököt arra, hogy hozzájáruljon ahhoz, hogy a finanszírozó pénzügyintézet 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.

Budapest, 2025.09.01.

KELENFÖLDI EGYESÜLT  
LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET  
1119 Budapest, Etele u. 65.  
B.sz.: 11X1/034-20032245  
Adóig.sz.: 18/109801-2-43  
Cg.: 02-052813  
Horváth György  
elnök

# TÁJÉKOZTATÓ

## a 2025.09.17.-i közgyűlés napirendi pontjaihoz

A 2025.04.23.-i és 2025.06.26.-i közgyűléseken döntés született a vízhálózat szerelőszinti alapvezetékeinek felújításának elindításáról és a strang felújítások előkészítéséről. Az igazgatóság a bekért ajánlatok alapján házankénti írásbeli szavazást tartott a felújítás támogatottságának felmérésére.

A házankénti szavazásra feltett határozati javaslat:

### **1 / \* /2025. (VIII. 28.) sz. határozati javaslat:**

Az 1119 Budapest Etele út \* . épület lakástulajdonosai támogatják az épületben a strangok felszálló víz- és cirkulációs vezetékeinek PPR technológiájú felújítását, valamint a csatorna és esővíz ejtővezetékeinek cseréjét, ha

- ennek költsége maximálisan bruttó 36 000 000 Ft
- ezt költséget a szövetkezet 12/2001 (I.31.) kormányrendelet alapján a lakóközösségek részére biztosított államilag kamattámogatott bankhitelből finanszírozza (1 -60 hónapban a támogatás a kamat 70%-a, a 61 – 120 hónapban a támogatás a kamat 35%-a)
- a felvett hitelt és járulékos költségeit a ház tulajdonosai fizetik meg kiegészítő felújítási hozzájárulás formájában az alábbi lehetőségek közül választva:
  - a) egyösszegű befizetés 360.000.- Ft
  - b) 60 havi részlet 60 x 7.100.- Ft
  - c) 120 havi részlet 120 x 4.000.- Ft

**Megjegyzés: a határozati javaslatban a \* minden szavazásnál az épület számát jelenti (26, 28, 30, 32, 32B, 32C, 63, 65, 67, 69)**

A házankénti szavazás eredményét az alábbi táblázat tartalmazza:

	ÖSSZES LEADOTT	IGEN	NEM	TARTÓZ- KODIK	ÉRVÉNY- TELEN
1/26/2025. (VIII.28.) sz. határozat	88	73	11	3	1
1/28/2025. (VIII.28.) sz. határozat	81	65	14	1	1
1/30/2025. (VIII.28.) sz. határozat	70	51	12	6	1
1/32/2025. (VIII.28.) sz. határozat	86	60	24	2	0
1/32B/2025. (VIII.28.) sz. határozat	63	38	16	7	2
1/32C/2025. (VIII.28.) sz. határozat	76	56	15	3	2
1/63/2025. (VIII.28.) sz. határozat	83	69	6	8	0
1/65/2025. (VIII.28.) sz. határozat	80	67	8	4	1
1/67/2025. (VIII.28.) sz. határozat	75	54	14	7	0
1/69/2025. (VIII.28.) sz. határozat	79	58	16	5	0
Mindösszesen:	781	591	136	46	8

Az Etele 32B kivételével minden ház tulajdonosainak többsége támogatta a hitelfelvétel melletti felújítás elvégzését. A BENKS Kft. összeállította a hitelfelvételhez szükséges dokumentációt, és elkészítette a hitelfelvételhez szükséges határozati javaslatot. A közgyűlés feladata a hitelfelvételhez szükséges határozat megvitatása és elfogadása.

A kivitelezés 2025. november hónapban kezdődik, ebben az évben két ház felújítására van lehetőségünk. A karácsonyi ünnepek után a kivitelezés 12 – 13 napos ütemezéssel folytatódik.

A szavazólapon megadott fizetési módról minden tulajdonost tájékoztatunk, a fizetési mód még módosítható.

Budapest, 2025.09.01.

Tisztelettel:

**KELENFÖLDI EGYESÜLT  
LAKÁSENNTARTÓ SZÖVETKEZET**  
1119 Budapest, Etele u. 65.  
B.sz.: 11/11034-20032245  
Adóig.sz.: 10109001-2-43  
Cg: 01-02-052813

Horváth György  
elnök