

# RÓMAI ÚTI LAKÓTELEP 1024 TÁRSASHÁZ

1031 Budapest. Silvanus sétány 1-13. Malomkerék utca 2-8. Vízimolnár utca 22.

## JEGYZŐKÖNYV

A közgyűlés helye és ideje:

**1031 Budapest Silvanus sétány 1-13. Malomkerék utca 2-8. Vízimolnár utca 22 belső udvar, 2025.07.31. 17 óra 45 perc.** Az eredetileg kitűzött időpontban a közgyűlés határozatképtelen.

A megismételt és határozatképes közgyűlést **2025.07.31. 18.00 órakor Béresné Juhász Gabriella közös képviselő megnyitja és köszönti a résztvevőket.**

**Részvevők száma: 2076/10000, majd 2184/10000. TH a végén 2079/10000**

A tulajdoni hányadok menet közben változtak jelenlété ív szerint 25 fő TH 2184/1000. (1721 TH jelenlevő + meghatalmazás 463/10000 TH)

**1. napirendi pont: A jegyzőkönyvvezető a levezető és a hitelesítők megválasztása.** Jelen van **2076/10000 TH 2025.07.31/1. sz. Határozat: A közgyűlés egyhangúan megválasztja az alábbi tisztségviselőket:**

**Levezetőelnök:** Paul Jörg (1031. Bp. Vízimolnár u 22 2/5),

**Jegyzőkönyvvezető:** Wittinger Bálint (1031. Bp. Silvanus Sétány 5 1/3)

**Hitelesítők:** Susánszki Edina (1031 Bp Vízimolnár u 22 3/7 ), Bureschné Váradi Judit (1031 Bp Silvanus Sétány 1 3/10 )

**2. napirendi pont: Szellőző rendszer tisztítására vonatkozó ajánlatok ismertetése, határozathozatal.**

A tulajdonosok kérték ennek a napirendre tűzését. A beszámoló közgyűlésen nem tudtak hozni e téma körben döntést, mert a kérés későn érkezett. Ezért került most erre sor. Páran panaszkodtak, hogy a szellőzés mértéke nem elegendő, poros levegő jön be. 6 év eltelt az előző tisztítás óta vannak házak, ahol rendszeresen tisztítanak. Továbbá törvényi előírás is van arra, hogy a 14 m-nél magasabb legfelső használati szintű épületekben ez 4 évente kötelező.

A közös képviselő a magassági korlát értelmezésében egy építész tulajdonostárs és a tűzrendészeti szabályzat készítőjének a segítségét is kérte, akik arról tájékoztatták, hogy a mi épületünknel nem kötelező a 4 évenkénti tisztítás, mert az épület nem éri el a törvényi minimum szintet. Az utcai bejárat földszintje és a legfelső emelet padlószintje közötti magasság számít. A közgyűlésen is jelen volt egy tulajdonostárs aki megerősítette az előzőeket.

Bureschné Váradi Judit elmondta, hogy véleménye szerint a szellőzés intenzitását nem befolyásolja a tisztítás. A probléma abból adódik, hogy az anemosztátokat vagy kicserélték a tulajdonosok egy része bogárhálós szellőző rácsokra. Ezek nem ide valók, az eredeti anemosztátokat kellene beszerelni. Internten utána lehet nézni, kb. 4-5 ezer Ft/db.

Továbbá ezeket a szellőző rácsokat vagy anemosztátokat időnként – legalább félévente – tisztítani kellene, úgyszintén a bekötő csöveket is. Ez utóbbiak üvegmosó kefével a legkönyebb. Hiba szokott lenni még, hogy a szellőző rácot vagy anemosztát elmozdították a helyéről, nem csatlakoznak rá a bekötő csövekre, ezért azok fals levegőt szívnak. Nem a helyiségből szívják a levegőt, hanem a hátlap mögül. Először az érintettek ezeket ellenőrizzék és javitsák.

A közös képviselő elmondta, hogy a lakásban elérhető vízszintes szakaszokat érdemes rendszeresen alaposan kiporszívözni.

Volt olyan tulajdonostárs aki a fenti érveket elfogadta, de a többség ragaszkodott a szellőző rendszer tisztításához.

**A kivitelező kiválasztása:** A közös képviselő elmondta, hogy a NAMA COOL DUO Kft 945.750 Ft-os árajánlatot adott. (Egyébként 2019-ben Ő végezte ezt a munkát a társasháznál 600 E Ft-ért.) A Faidom Kft 527.400 Ft-ért tisztítana + 37.100 Ft-ért hideg-ködös fertőtlenítést is lehet opcióként választani. Az Adrab Kft ugyan 337.875 Ft-os árajánlatot adott, de a szellőző motorok leszerelését nem vállalja, azt neki kell külön megoldania.

Bureschné Váradi Judit elmondja, hogy a tisztítást a motorok levétele nélkül nem lehet megoldani, elképzelhetetlennek tartja, hogy ezt ne vállalnák el. Ráadásul az Adrab Kft (Greenventer) a legkorrektebb a mai szellőző piacra. Megpróbálta telefonon utolérni a közgyűlés alatt a vállalkozót, de sikertelenül. Ezek után a közgyűlés az alábbi határozatot hozta:  
**2025.07.31/2. sz. Határozat: A Faidom Kft ajánlatát fogadta el, Igen: 1148 TH, nem 735 TH, tartózkodott a szavazástól 193 TH Σ2076 TH**

**3. napirendi pont: Postaláda felújítás ismertetése döntés a munkáról, határozattal.**

A közös képviselő ismertette az árajánlatot, továbbá a tulajdonosi kérést a csere vonatkozásában: Sok helyen csúnyák és nem zárhatók a levélszekrények. Több tulajdonos is elmondta, hogy hogyan lehet javítani, illetve betörés biztosá tenni a levélszekrényt. Bureschné Váradi Judit elmondta, hogy a lépcsőházukban valamennyi postaláda működik, zárható. Igaz ugyan kicsit kopottas. Kalapáclakkal le lehet festeni és akkor újszerűvé válik. Továbbá tájékoztatta a jelen lévőket, hogy a mostani postaládákkal azonos méretűt gyárt a Sólyomvölgy Bt 8.700 Ft/db bruttó áron.

*S. Várdi J.*

2025.07.31.1/2 *[Signature]*  
K/B

Igaz ugyan, hogy a fémlemez vastagsága egy picivel kevesebb a jelenleginél és a színe világosszürke. A munkadíj vonatkozásában csak nagyságrendi árat tud mondani, ez Kb. 36 e Ft/ lépcsőház. De ha maximum 50.000 Ft/lépcsőház munkadíjjal számolunk, akkor is sokkal olcsóbban meg lehet úszni ezt a felújítást. A 12 lépcsőház vonatkozásában 600.000 Ft-os munkadíjjal és 132 db postaládával számolva ez az összeg 1.748.400 Ft-ot tenne ki. Ez több mint 500.000 Ft-tal kevesebb az előterjesztettnek.

A rossz postaládával rendelkező tulajdonostársak mégis ragaszkodtak a cseréhez. Felvetődött, hogy halassza el a közgyűlés a határozatot, de végül abban állapodtak meg a jelen lévők, hogy amennyiben Sólyomvölgy Bt által gyártott levélszekrények kiviteli költsége, 500.000 Ft-tal kevesebb akkor végeztessük el a munkát.

A közgyűlésre előterjesztett ajánlatról nem történt szavazás.

**2025.07.31/3. sz. Határozat:** A közgyűlés 1694 TH Igen, 490TH nem szavazat. Σ2184 TH mellett úgy döntött, hogy ha az eredeti ajánlatnál 500 e Ft-tal olcsóbban vállalják, akkor a munkát elvégeztetjük.

**4. napirendi pont:** Döntés és határozat a „Távolról leolvasható fűtési költségmegosztók felszerélése távhővel ellátott lakóépületeknél” című Pályázati Fehíváson Pályázat benyújtásáról. Lebonyolító: FEAK Független Energetikai Adatközpont Zártkörűen Működő Részvénnytársaság a Nemzeti Energetikai Ügynökség ZRt-n keresztül.

A közös képviselő elmondta, hogy törvényi kötelezettség a távhővel ellátott épületekben a távolról leolvasható hőmennyiségi mérése, amennyiben költséghatékonyak számít a beruházás. Végrehajtási határidő: 2027. jan. 1. Amennyiben a társasház törvényi kötelezettségének nem tesz eleget, akkor 2,5-széres hő-díjat kell majd fizetnie a tulajdonosoknak.

Tiliczki Tibor úr az Ista Magyarország képviseletében ismertette a pályázatot, részletezte a gazdaságossági számítás eredményét, a finanszírozható és a nem finanszírozható költségeket (munkadíj), és annak társasházra szabott ajánlatát. Bemutatta a költség megosztókat, és az adat gyűjtőket. Válaszolt a felmerült kérdésekre  
Pályázni lehet a költségosztókra, az adatgyűjtőkre és a termosztatikus radiátor szelepekre. Ez vissza nem térítendő támogatás keretén belül történik. Megvalósulás esetén a radiátorokra alulra is beszerelik az elzáró szelepeket.  
4.1. sz. Határozat: A közgyűlés egyhangúan megszavazta a pályázaton való részvételt, mind a költségosztók, mind az adatgyűjtők és a termosztatikus szelepek cseréjének tárgyában.

**2025.07.31/4. sz. Határozat: Igen: 2079 TH (1 fő TH 105 idő-közben távozott)**

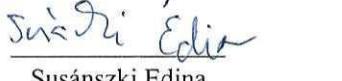
**5. napirendi pont:** A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, arra, hogy a Pályázat alapján megvalósítandó projekt kivitelezésének megvalósítására a Társasház képviseletében vállalkozó(k)tól ajánlatot kérjen be, a Fehívás 6. számú melléklete szerinti Vállalkozási Szerződés minta alkalmazásával a Társasház képviseletében a nyertes ajánlattevővel a Vállalkozási Szerződést megkölcsönje, illetve a Pályázatot a Társasház képviseletében a Lebonyolító felé benyújtsa.

**2025.07.31/5. sz. Határozat** A közgyűlés egyhangúan megszavazta a felhatalmazást a közös képviselő részére, hogy a pályázatban kiírt feltételek szerint járjon el. Igen: 2079 TH.

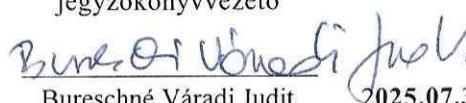
**6. napirendi pont:** Egyebek Az Ista Magyarország képviseletében tájékoztató hangzott el, a vízórák távleolvasásáról, bemutatásra került a vízórára szerelhető jeladó egység. A közös képviselő elmondta, hogy jelenleg nincs kiírva vízórákhoz kapcsolódó pályázat, a használatban lévő vízórák ismeretében lehet megtervezni az egységes rendszerű távleolvasást. Javasolt a hideg és a meleg vízóra távleolvasása is, ez kiváltja, illetve feleslegessé teszi az egyénenkénti vízórajelentéseket, és a vízóra éves leolvasásokat is.

Az eddigi ismereteink szerint nincs pályázat a meleg vízórák táv-leolvashatóra cserélésére ezt saját finanszírozásban szükséges megoldani. A jeladó egységeknek kompatibilisnek kel lenniük a leolvasóval, fontos tudni, hogy kinél milyen típusú vízóra van felszerelve. Ezért a közös képviselő nyomatékosan kéri, hogy mindenki töltse ki az ajtó mellé ragasztott lapot és írja rá a vízóra típusát, ami az előlapon fel van tüntetve vagy írott szöveggel, vagy a burkolatába belenyomva. Pl. Maddalena Aquarius Bmeters stb.

A közgyűlés befejeződött 2025-07-31-én 19.59 –kor.

Budapest, 2025. 08.04.  
  
Paul Jörg  
levezető elnök  
  
Susánszki Edina

Jegyzőkönyv hitelesítők

  
Witteringer Bálint  
jegyzőkönyvv vezető  
  
Bureschné Váradí Judit  
2025.07.31.2/2