

Jegyzőkönyv

Készült: A Fórum 18 Lakásfenntartó Szövetkezet 2026. május 18-i rendes éves elszámoló közgyűlésén

Időpont: 2026-05-18, délután 17 óra 30 perc

Helyszín: Piros Iskola – Német Nemzetiségi Általános Iskola, 1184 Budapest, Üllői út 380–382.

17 óra 30 perc, jelen van: 48 fő, ebből 17 fő meghatalmazás útján.

Beer György szövetkezeti elnök bejelenti, hogy a közgyűlés nem határozatképes, ezért meg kell várni a megismételt közgyűlés időpontját. A közgyűlési meghívó szerint a megismételt közgyűlés időpontja 2026.05.18. 17:45.

Megismételt közgyűlésen 17 óra 45 perckor jelen van: 56 fő, ebből 18 fő meghatalmazás útján.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes.

Beer György megnyitja a közgyűlést. A kiküldött Meghívó szerinti menetben megkezdődik a közgyűlés.

Napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők választása, szavazás
2. Napirendi pontok elfogadása, hangfelvétel készítéséről, kivonati jegyzőkönyvről szavazás
3. Szövetkezeti Elnök beszámolója a 2025. év gazdálkodásáról, szavazás
4. A Felügyelő Biztos beszámolója a 2025. év gazdálkodásának ellenőrzéséről, szavazás
5. A 2026. évi gazdálkodás tervezetének és felújításainak előterjesztése, szavazás
6. A havi közös költség változás a csatolt melléklet szerinti m² alapon történő díjemelése 2026.07.01-től, mely a fenntartást, a felújítási alapot és a szemétdíjat tartalmazza, szavazás
7. Részvétel és pályázat benyújtása az „OTP Bank Társasházi Pályázat 2026” – II. kategória biztonságos otthon – keretében a biztonsági bejárati hátsóajtó kialakítása tárgyban, szavazás
8. Közgyűlési határozat és felhatalmazás a 1184 Budapest, Üllői út 368. (152172/25 Hrsz.) ingatlan/ok helyrajzi számadatainak egyeztetésére és szükséges bejelentésekre, javításra, valamint teljes körű ügykezelésre, képviselőre a Fórum 18 Lakásfenntartó Szövetkezet elnökének a XVIII. kerületi Önkormányzatnál és a Fővárosi Földhivatalnál, szavazás
9. A 676/2023. (XII.29.) és a 677/2023. (XII.29.) Kormányrendeletek értelmében a távjeladós vízmérőkre vonatkozó központi gyűjtő rendszer kialakítása, létesítése az MT Méréstechnika Kft.-vel, szavazás
10. Postaládák cseréje – a közgyűlésen napirendre vett új témakör, szavazás

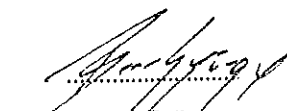
1. Napirend: Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők választása

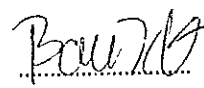
A közgyűlés a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv-hitelesítők személyéről szavazott.

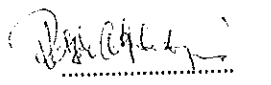
a. Levezető elnök: Beer György – IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0

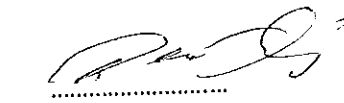
b. Jegyzőkönyvvezető: Bauer Zsolt – IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0

c. Jegyzőkönyv-hitelesítők: Dercsényi Miklós és Rétsán Attila Lajosné – IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyvvezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv-hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv-hitelesítő 2

2026.05.18/1 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag megválasztotta Beer Györgyöt levezető elnöknek, Bauer Zsoltot jegyzőkönyvvezetőnek, Dercsényi Miklóst és Rétsán Attila Lajosnét jegyzőkönyv-hitelesítőkné.

2. Napirend: Napirendi pontok elfogadása, hangfelvétel készítése és kivonati jegyzőkönyv

A levezető elnök előterjesztette a napirendi pontok elfogadását, a hangfelvétel készítését és a kivonati jegyzőkönyv készítését. A közgyűlésen felvezetésre került a postaládák cseréjéről szóló témakör is, amelyet a közgyűlés külön napirendi és határozati pontként tárgyal.

Szavazás: jelen van 56 fő

IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0

2026.05.18/2 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta a napirendi pontokat, a hangfelvétel készítését, a kivonati jegyzőkönyv készítését, valamint azt, hogy a postaládák cseréjének témaköre külön napirendi pontként megtárgyalásra kerüljön.

3. Napirend: A Szövetkezeti Elnök beszámolója a 2025. év gazdálkodásáról

Beer György szövetkezeti elnök ismertette a 2025. évi gazdálkodásról szóló beszámolót, amely a közgyűlési meghívó mellékleteként a tagok és tulajdonosok részére előzetesen megküldésre került. Jelezte, hogy a beszámoló részletesen tartalmazza a Szövetkezet működésének, gazdálkodásának, bevételeinek, kiadásainak és felújításainak adatait.

Az elnök kiemelte, hogy a rendelkezésre álló pénzeszközök a 2025. december 31-i állapotot mutatják. A Szövetkezet 2025. évet pozitív eredménnyel zárta.

Elhangzott, hogy a Szövetkezet a KIVA adózási forma alkalmazásával költséghatékonyabban működik, az üzletsor bevételei pedig továbbra is hozzájárulnak a működés és a felújítások finanszírozásához. A beszámoló tartalmazta a 2025. évi tulajdonosi és tagsági változásokat is, továbbá az elvégzett felújításokat és a folyamatban lévő ügyeket.

Az elnök ismertette, hogy a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás szövetkezeti számlán tartása továbbra is adminisztratív jellegű döntésként kerül a közgyűlés elé. A beszámolóval kapcsolatban érdemi kérdés vagy kiegészítés nem érkezett.

Szavazás: jelen van 56 fő

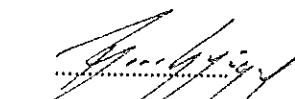
IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0

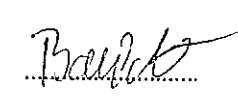
2026.05.18/3 Határozat: a közgyűlés a Szövetkezet Elnökének 2025. évi gazdálkodásról szóló beszámolóját, valamint a rezsicsökkentésből eredő megtakarítás szövetkezeti számlán tartását egyhangúlag elfogadta.

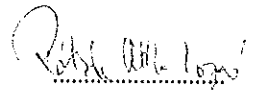
4. Napirend: A Felügyelő Biztos beszámolója a 2025. év gazdálkodásának ellenőrzéséről

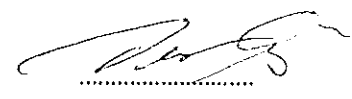
A Felügyelő Biztos beszámolója a közgyűlési meghívó mellékleteként rendelkezésre állt. A levezető elnök ismertette, hogy a felügyelő személy a 2025. évi gazdálkodást, a pénzügyi és számviteli működést, valamint a közgyűlési határozatok teljesülését áttekintette.

A beszámoló szerint a Szövetkezet a hatályos jogszabályoknak, pénzügyi és gazdasági előírásoknak, valamint az alapszabály és az SZMSZ rendelkezéseinek megfelelően működött.


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyvvezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv-hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv-hitelesítő 2

A felügyelő személy beszámolójában a 2025. évi záró gazdálkodási adatokat, a 2026. évi tervszámokat, valamint a közösköltség-emeléssel kapcsolatos előterjesztést elfogadásra javasolta.

A beszámolóval kapcsolatban érdemi kérdés vagy észrevétel nem érkezett.

Szavazás: jelen van 56 fő

IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0

2026.05.18/4 Határozat: a közgyűlés a Felügyelő Biztos 2025. év gazdálkodásának ellenőrzéséről tartott beszámolóját egyhangúlag elfogadta.

5. Napirend: A 2026. évi gazdálkodás tervezetének és felújításainak előterjesztése

A levezető elnök ismertette a 2026. évi gazdálkodási és felújítási tervet. Elmondta, hogy a Szövetkezet a korábbi gyakorlathoz hasonlóan továbbra is gördülő felújítási programban kívánja megvalósítani a szükséges munkálatokat, külön célbefizetés előírása nélkül, a rendelkezésre álló bevételekből.

A 2026. évi tervben szerepel többek között a lépcsőházi strangelzárók cseréjének folytatása, az Építő út 6/B hátsó bejárati ajtajának cseréje, az Üllői út 368. lépcsőházi és külső folyosói átjáróajtóinak cseréje, az üzletsori tetőszigetelési munkák folytatása, a szeméttároló helyiségek tisztasági meszelése és ajtóinak festése, valamint a kötelező villámvédelmi, elektromos és egyéb felülvizsgálatok elvégzése.

Az elnök jelezte, hogy a 2026. évre vonatkozó gazdálkodási terv alapján a tervezett bevételek meghaladják a tervezett kiadásokat, így a Szövetkezet működése a tervszámok szerint továbbra is stabil keretek között biztosítható. A korábbi káresemények biztosítási elszámolása kapcsán a Szövetkezet a kárszámlák alapján kapja meg és fizeti tovább az érintett tulajdonosok részére a térítéseket.

Elhangzott, hogy a 2025. évi felújításoknál több esetben megtakarítás keletkezett, amely a 2026. évi feladatok finanszírozását segíti. Az elnök kitért a higiéniai takarítások növekvő mértékére, a közbiztonsági problémákra, valamint a rágcsáló- és rovarirtási feladatok szükségességére is.

Szavazás: jelen van 56 fő

IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0

2026.05.18/5 Határozat: a közgyűlés a Szövetkezet 2026. évi gazdálkodási és felújítási tervzetét egyhangúlag elfogadta.

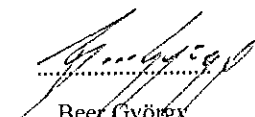
10. Napirendként felvett új témakör: Postaládák cseréje


A közgyűlésen felvetésre került a postaládák cseréjének kérdése. Elhangzott, hogy a postaládák felújítása korábban is szerepelt a hosszabb távú tervek között, azonban a strangcserék és egyéb sürgősebb felújítások elsőbbséget élveztek. A 2026. évi gazdálkodási helyzet és a várható megtakarítások alapján lehetőség nyílik a postaládák cseréjének megkezdésére a gördülő felújítási program részeként.

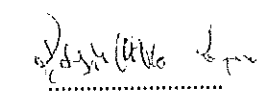
A levezető elnök ismertette, hogy a piacon elérhető postaládatípusokra ajánlatok érkeztek. A közgyűlés megvitatta, hogy a cserét nem egyszerre, hanem folyamatosan, ütemezetten, három lépcsőházanként célszerű elvégezni, azzal, hogy a folyamat az anyagi lehetőségek függvényében gyorsítható.

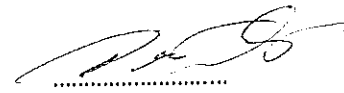
Szavazás: jelen van 56 fő

IGEN: 56; NEM: 0; Tartózkodik: 0


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyvvezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv-hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv-hitelesítő 2

2026.05.18/10 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta a postaládák folyamatos, ütemezett cseréjét három lépcsőházanként, illetve az anyagi lehetőségek függvényében gyorsított ütemezéssel.

Tájékoztatás az Építő utca 8/B IV. emeleti ingatlan árvezési ügyéről

A közgyűlésen az ügyvédnö rövid tájékoztatást adott az Építő utca 8/B IV. emeletén található, árvezésre bocsátott ingatlannal kapcsolatos eljárás állásáról. A tájékoztatás szerint az ügy hosszabb ideje folyamatban van, az eljárás több jogi és földhivatali ügyintézési lépés miatt elhúzódott. Az árvezési folyamat előrehaladása érdekében a Szövetkezet ügyvédje és a végrehajtói oldal között folyamatos az egyeztetés.

Elhangzott, hogy az ingatlanhoz jelentős tartozási és jogi terhek kapcsolódnak, továbbá a lakás használata a Szövetkezet számára nemcsak közösköltség-kiesést, hanem lakókörnyezeti, közbiztonsági, higiéniai és károkozási problémákat is okoz. A levezető elnök kiemelte, hogy a Szövetkezet az ügyet folyamatosan figyelemmel kíséri, és az ügyvédnö bevonásával mindent megtesz annak érdekében, hogy az árvezési eljárás lezáruljon. A tájékoztatóval kapcsolatban formális határozathozatal nem történt.

17 óra 59 perc, jelen van: 57 fő.

6. Napirend: A havi közös költség változása 2026.07.01-től

A levezető elnök előterjesztette a szövetkezeti tagokra és nem szövetkezeti tagokra vonatkozó havi közös költség változását a csatolt melléklet szerinti m² alapú díjemelés formájában, 2026.07.01-től. Az előterjesztés szerint a díjemelés a fenntartást, a felújítási alapot és a szemétdíjat is tartalmazza.

Az elnök ismertette, hogy az emelés indoka a stabil működés fenntartása, a gördülő felújítások célbefizetés nélküli folytatása, a tartalékképzés biztosítása, valamint az infláció, az energiaárak, a munkadíjak, az anyagköltségek és a helyi adóterhek növekedése. Kiemelte, hogy a közös költség a szemétdíjat is tartalmazza, és az üzletsori bevételek továbbra is hozzájárulnak a lakóépületek fenntartásához.

Szavazás: jelen van 57 fő

IGEN: 57; NEM: 0; Tartózkodik: 0

2026.05.18/6 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta a szövetkezeti tagokra és nem szövetkezeti tagokra vonatkozó havi közös költség változását a csatolt melléklet szerinti m² alapú díjemelésre 2026.07.01-től, amely a fenntartást, a felújítási alapot és a szemétdíjat is tartalmazza.

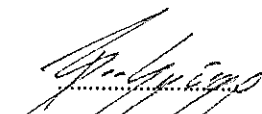
7. Napirend: Részvétel az „OTP Bank Társasházi Pályázat 2026” pályázaton

A közgyűlés megtárgyalta az „OTP Bank Társasházi Pályázat 2026” – II. kategória, biztonságos otthon – keretében történő pályázati részvételt. A pályázat célja a 1184 Budapest, Építő út 6/B épület biztonsági bejárati hátsóajtójának kialakítása, illetve cseréje. Elhangzott, hogy a pályázat útján elnyerhető támogatás csökkentheti a Szövetkezet saját forrásból történő felújítási terheit.

Szavazás: jelen van 57 fő

IGEN: 57; NEM: 0; Tartózkodik: 0

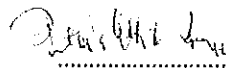
2026.05.18/7 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta az „OTP Bank Társasházi Pályázat 2026” – II. kategória biztonságos otthon – keretében, a „biztonsági bejárati hátsóajtó kialakítása a 1184 Budapest, Építő út 6/B épületben” tárgyban történő pályázati részvételt és a pályázat benyújtását.



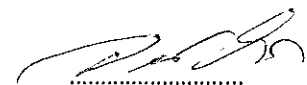
Béer György
Levezető elnök



Bauer Zsolt
Jegyzőkönyvvezető



Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv-hitelesítő 1



Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv-hitelesítő 2

8. Napirend: Felhatalmazás az Üllői út 368. ingatlan/ok helyrajzi számadatainak egyeztetésére és ügykezelésére

A levezető elnök ismertette, hogy az Üllői út 368. alatti ingatlanok helyrajzi számaihoz és címadataihoz kapcsolódóan földhivatali és önkormányzati egyeztetések szükségesek. A probléma a lakcímbjelentések és az ingatlanok nyilvántartási adatai körében gyakorlati ügyintézési nehézségeket okoz. A közgyűlés felhatalmazását kérték ahhoz, hogy a Szövetkezet elnöke az ügyben teljeskörűen eljárhasson az illetékes szerveknél.

Szavazás: jelen van 57 fő

IGEN: 57; NEM: 0; Tartózkodik: 0

2026.05.18/8 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta és felhatalmazást adott a 1184 Budapest, Üllői út 368. (152172/25 Hrsz.) ingatlan/ok helyrajzi számadatainak egyeztetésére, a szükséges bejelentésekre, javításra, valamint teljes körű ügykezelésre és képviselőre a Fórum 18 Lakásfenntartó Szövetkezet elnökének a XVIII. kerületi Önkormányzatnál és a Fővárosi Földhivatalnál.

9. Napirend: Távjeladós vízmérőkhöz kapcsolódó központi gyűjtő rendszer kialakítása

A közgyűlés megtárgyalta a 676/2023. (XII.29.) és a 677/2023. (XII.29.) Kormányrendeletek alapján a távjeladós vízmérőkhöz kapcsolódó központi gyűjtő rendszer kialakításának kérdését. A levezető elnök hangsúlyozta, hogy a javaslat a lépcsőházi központi adatgyűjtő rendszer és az ahhoz kapcsolódó adatgyűjtési lehetőség kialakítására vonatkozik az MT Méréstechnika Kft.-vel.

Elhangzott, hogy az egyedi távjeladós vízmérők cseréje nem kötelező!

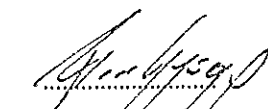
Az egyedi mérőórák cseréjét a tulajdonosok saját döntésük, saját költségük, az esedékesség és a mindenkori hatályos jogszabályok szerint intézhetik, az egységes rendszerhez illeszkedően. A Szövetkezet lehetőséget biztosít a kedvezményes egyedi rendelésre a közgyűlési beszámoló mellékletei szerint, melyet a tulajdonosok fizetnek. A Szövetkezet központi költségen csak a rendszer lépcsőházán kenti központi hálózati adatgyűjtőket és adattovábbítókat, valamint a kiolvasás és adatszolgáltatás díját finanszírozza.

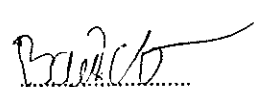
Szavazás: jelen van 57 fő

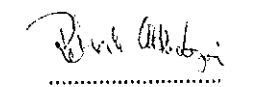
IGEN: 57; NEM: 0; Tartózkodik: 0

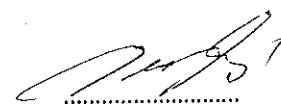
2026.05.18/9 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta, hogy a 676/2023. (XII.29.) és a 677/2023. (XII.29.) Kormányrendeletek értelmében a távjeladós vízmérőkre vonatkozó központi gyűjtő rendszerek kialakítását és létesítését az MT Méréstechnika Kft.-vel valósítsa meg a Szövetkezet oly módon, hogy a központi hálózati adatgyűjtőket és adattovábbítókat, valamint a kiolvasás és adatszolgáltatási díjat a Szövetkezet finanszírozza, az egyedi távjeladós vízmérőket pedig a tulajdonosok saját költségükön cserélik azok esedékessége és a mindenkori hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint, az MT Méréstechnika Kft.-vel egységes rendszerhez illeszkedően.

A napirendi pontok megbeszélésre kerültek, az ezekhez kapcsolódó határozatokat a közgyűlés megszavazta.


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyvvezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv-hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv-hitelesítő 2

Egyéb témák és felszólalások

1. Rovarirtás és rágcsálóirtás

Lakói kérdésre válaszul elhangzott, hogy a rovarirtás a közös részekben egyszerre, az egész épületegyüttest érintően történik. A tervezett eljárás két egymást követő kezeléssel áll: egy indító és egy záró irtásból, körülbelül két héten belül. A közös helyiségek permetezése mellett a lakáson belüli gélezés a tulajdonos igénye és költsége szerint kérhető a központi irtást végző vállalkozótól. A rágcsálóirtásnál kiemelt problémaként került említésre a Lakatos út 1. környezete, továbbá az Építő út 8. és a játszótér környéke.

2. Törött kukák és hulladékkezelési kérdések

Felvetésre került a törött vagy rossz állapotú kukák kérdése. A vezetőség kérte, hogy a lakók jelezzék, ha valamelyik kuka sérült vagy cserére szorul. Elhangzott, hogy a nagyméretű kukaszákok használatát a jövőben nem tudják fenntartani, mivel azokat a szemétszállítás során a szolgáltató munkatársai nem tudják megfelelően kezelni, azok könnyen leszakadnak, és jelentős többletköltséget jelentenek. A kukamosás külön szolgáltatóval oldható meg, de ennek költsége magas.

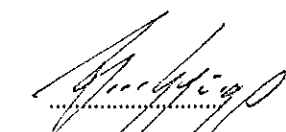
3. Távjeladós vízmérőkkel kapcsolatos lakói kérdés

A közgyűlés végén ismételten tisztázásra került, hogy a távjeladós vízmérők egyedi cseréje nem kötelező azonnali jelleggel. A közgyűlés által elfogadott döntés a központi adatgyűjtési lehetőség kialakításáról szól, amelyhez a tulajdonosok saját döntésük és mérőóráik esedékessége szerint csatlakozhatnak.

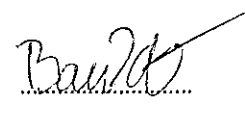
Közgyűlés lezárása

18 óra 40 perckor Beer György levezető elnök megköszöni a jelenléteket és a közgyűlést bezárja.

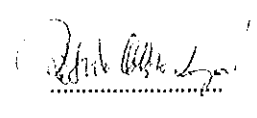
Jegyzőkönyv készült és lezárva: Budapest, 2026. május 18.



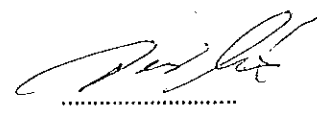
Beer György
Levezető elnök



Bauer Zsolt
Jegyzőkönyvvezető



Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv-hitelesítő 1



Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv-hitelesítő 2