

2025. FEBRUÁR 25.



Lakóépület kezelő és Építőipari
Szolgáltató Kft

Iroda: 1015 Budapest, Hattyú u. 1.
Postacím: THZ Kft. 1253 Bp.13. Pf. 61.
Levelezési cím: thzkft@gmail.com
Irodai telefonszám: 06-1-213-89-35

Félfogadás: hétfőtől csütörtökig 8-16 óra, előre megbeszélte időpontban.

.....
MEGHÍVÓ a 1015 Bp. Ostrom u. 31. sz. alatti társasház közgyűlésére.

A Meghívó és beszámoló kézbesítése postaládán és a megadott e-mail címen keresztül, az adatvédelmi szabályok szerint titkosított formában történik.

**Tisztelt Tulajdonosok, mint a Társasház „közös képviselője” ezúton összehívom a
Társasház Közgyűlését**

időpontja: 2025. március 4. kedd 16,30 óra
Közgyűlés helye: I. ker. Hattyú u. 16. (I. kerületi Nyugdíjas klub)

közgyűlés napirendje:

1/. Határozati javaslat: Aláírók és Napirendek pontok - tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása – határozathozatal szavazással

szavazásra megjelentek:/ th. **HATÁROZAT**

Levezető elnök:/th. igen,/th nem,/th tartózkodás mellett,

Jegyzőkönyvvezető:/th. igen, .../th nem,/th tartózkodás mellett,

Jegyzőkönyv hitelesítő:/th. igen,/th nem,/th tartózkodás mellett,

Jegyzőkönyv hitelesítő:/th. igen,/th nem,/th tartózkodás mellett,

Napirendi pontok elfogadása:../th. igen,/th nem,/th tartózkodás mellett.

2./Határozati javaslat: 2024. évi Beszámoló - 2024. évi elszámolás véleményezése, elszámolás elfogadása, ügykezelői tevékenység jóváhagyása – határozathozatal szavazással,

- melléklet: 2024 évi költségelszámolás, terv és tényadatok alapján összehasonlító táblázat,

A tulajdonosok megkapták a társasház 2024. évi épületszintű, (kiadás-bevétel- pénzkészlet) teljes elszámolását, a 2024. évi közös költségelőirányzatot és befizetést tulajdonosonként, a 2024. évi egyéni folyószámlát hátralék és túlfizetés kimutatásával, valamint a 2024. évi rezsicsökkentés összegét minden tulajdonosra közüzemenként kivetítve e-mailen és postaládán keresztül.

szavazásra megjelentek:/ th. **HATÁROZAT**

Közgyűlés/th. igen,/th. nem,/th. tartózkodás mellett elfogadja a 2024. évi beszámolót, a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, a rezsicsökkentés összegét a társasház számláján hagyja.

3./Határozati javaslat: Földhivatali Bejegyzés - A 2019. évi Th. törvény 55/A. § "(2) értelmében – „A közgyűlés által megválasztott közös képviselő a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba - a társasház törzslapra – feljegyezte” - határozathozatal szavazással.

szavazásra megjelentek:/th **HATÁROZAT**

Közügyülés/th. igen, /th. nem,.....th. tartózkodás mellett engedélyezi a T.H.Z. Lakóépület Kezelő és Építőipari Szolgáltató Kft. /székhely: 1015 Bp. Hattyú u. 1. II.4, adószám:12194054-1-41, cg:01-09-563911, törzsszám: 12194054, TEAOR'25, statisztikai számjel: 12194054 6832 113 01, thzkft@gmail.com, 06-1-213-89-35 / képviselőjében Nagy Róbert ügyvezető (jogosultság: 52789903 201526 4/30/2007) és Pávai Márta ügyvezető (jogosultság: 52789903 049914 15/19/2005) részére, hogy a 13955 hrsz. Társasház törzslapjára, mint a Társasház jelenlegi közös képviselője a törvényben meghatározott adatait bejegyeztesse. Megbízás kezdete: 1995.01.01.

4./Határozati javaslat: **2025. évi Terv** - 2025. évi kiadás tervezet véleményezése, elfogadása, közös költség összegének megállapítása és elfogadása, – határozathozatal szavazással
- mellékletként megküldve a költségelszámolásban a 2024. terv és tény adatok mellett a 2025. évi kiadás tervezete a javasolt közös költség összegének feltüntetésével.
közös költség összege 2025.04.01-től fizetendően: vízárával 375,-Ft/m2/hó, vízára nélküli 465,-Ft/m2/hó, vízdíj jóváírás a vízára nélküli albetétekre 2024.évre 360,-Ft/m2 összegben.

szavazásra megjelentek:/ th. **HATÁROZAT**

Közügyülés/th. igen,/th. nem,/th. tartózkodás mellett

5./Határozati javaslat: **2025. évi Munkák, nyert pályázat tetőre - célbefizetés,** - épületen végzendő felújítási munkák, - határozathozatal szavazással
- **2024. évi pályázatos tetőfelújítás, 6 millió Ft-ot kapott a társasház, 4 millió Ft célbefizetés szükséges, ahhoz, hogy a munkát elvégezzük.,** /A befizetési határidőre javaslat: 2025.06.30-ig./
- kert rendezése, - padlás lomtalanítása, - lépcsőház felújítása csak plusz befizetéssel,

szavazásra megjelentek:/ th. **HATÁROZAT**

Közügyülés/th. igen,/th. nem,/th. tartózkodás mellett

6./ Határozati javaslat: **SZB** - Számvizsgáló Bizottság választás - határozathozatal szavazással

szavazásra megjelentek:/th.**HATÁROZAT**

Közügyülés/th. igen,/th. nem,/th. tartózkodás mellett **megválasztja tulajdonost SZB tagnak.**

Közügyülés/th. igen,/th. nem,/th. tartózkodás mellett **megválasztja tulajdonost SZB tagnak.**

Közügyülés/th. igen,/th. nem,/th. tartózkodás mellett **megválasztja tulajdonost SZB tagnak.**

SZMSZ tervezet csak véleményezésre, átnézésre, megküldve, döntés ezen a közgyűlésen nem lesz.

Ha a közgyűlésen nem tudnak részt venni, bárkit meghatalmazhatnak, a meghatalmazás eredeti példányát a Közgyűlésen le kell adni. Ha egy lakásnak több tulajdonosa van, a többiek nevében csak meghatalmazással szavazhat. Határozatképtelenség esetén **az ismételt Közgyűlést 2025.03.04.16,45 órakor tartjuk,** változatlan helyen és napirendi ponttal. Az ismételt Közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes. Szavazni csak meghirdetett napirendre lehet. A Határozatok 60 napon belül a bíróságnál megtámadhatók. Meghatalmazás mellékelve.

Bp.2025.02.18.

Tisztelettel T.H.Z. kft. Nagy Róbert - Pávai Márta közös képviselő

T.H.Z.
Lakóépítész és Építési
Szolgálat KFT.
1015 Budapest, Mátyás u. 1.
Adószám: 12194054-1-41

T.H.Z.

Lakóépület kezelő és Építőipari Szolgáltató Kft.
E-mail: thzkft@gmail.com
Cím: 1015 Bp., Hattyú u. 1.
Telefon: munkaidőben: 06-1-213-89-35

Postacím: 1253 Bp.13 Pf.:61

Elszámolás
2024.01.01. - 2024.12.31.
2025.01.09

1. oldal

Társasház : 1015 Budapest,, I.ker. Ostrom utca 31

Megnevezés	Összeg
KIADÁSOK	
Víz-csatorna díjak	1 144 416 Ft
Áramdíj	30 425 Ft
Szemétszállítási díj	941 616 Ft
KÖZÜZEMI DIJAK ÖSSZESEN:	2 116 457 Ft
Kaputelefon karb.+felúj.	26 900 Ft
Villanyszerelés	55 900 Ft
Víz-csat.szerelés	711 663 Ft
Tető+bádogos munka,szigetelés	15 669 701 Ft
Üvegezés	37 600 Ft
Lakatos munkák	104 910 Ft
Kőműves munkák	10 000 Ft
Asztalos munkák	48 000 Ft
Veszélytelenítés	87 816 Ft
ÉPÜLETJAVÍTÁSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN:	16 752 490 Ft
Egyéb anyagok /só,festék,zár/	38 100 Ft
Rovarirtás	35 000 Ft
Háztakarítás díja/gondnoki teendők	1 448 400 Ft
Ügyviteli költségek, illeték	401 548 Ft
Közösképviselet díja	1 920 000 Ft
OTP kezelési költség	176 468 Ft
Biztosítási díj	1 541 568 Ft
Szakértői/ügyvédi munkadíj	227 000 Ft
Hátralék beh.ktg.	224 765 Ft
Egyéb szolgáltatás	211 092 Ft
Lomtalanítás	291 465 Ft
EGYÉB KIADÁSOK ÖSSZESEN:	6 515 406 Ft
KIADÁSOK ÖSSZESEN:	25 384 353 Ft

T.H.Z.

Lakóépület kezelő és Építőipari Szolgáltató Kft.

E-mail: thzkft@gmail.com

Cím: 1015 Bp., Hattyú u. 1.

Telefon: munkaidőben: 06-1-213-89-35

Postacím: 1253 Bp.13 Pf.:61

Elszámolás

2. oldal

2024.01.01. - 2024.12.31.

2025.01.09

Társasház : 1015 Budapest,, I.ker. Ostrom utca 31

Megnevezés	Összeg
ELŐZŐ IDŐSZAKI MARADVÁNY	18 223 836 Ft
Közösköltség+felúj.bevétel	13 005 463 Ft
TULAJDONOSI BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	13 005 463 Ft
OTP kamat bevétel	141 Ft
Pályázati támogatás	4 000 000 Ft
Kártérítés	504 192 Ft
KÖZÖSSÉGI BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	17 509 796 Ft
ÉVES PÉNZÜGYI FORRÁSOK ÖSSZESEN:	35 733 632 Ft
III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY	10 349 279 Ft
Ebből	
Üzemeltetési számlán	1 349 279 Ft
Megtakarítás	9 000 000 Ft
MINDÖSSZESEN:	10 349 279 Ft

Elszámolás

Költségelszámolás	2024.terv	2024.tény	2025.terv
Ostrom utca 31. '2024.01.01. - 2024.12.31.			
KIADÁSOK			
vízdíj jóváírás a víztóra nélküli albetétre 2023. évre//2024. évre	200000		397000
Víz-csatorna díjak	1200000	1144416	1200000
Áramdíj	20000	30425	30000
Szemétszállítási díj	942000	941616	942000
KÖZÜZEMI DIJAK ÖSSZESEN:	2362000	2116457	2569000
Általános karbantartás	1400000		1600000
Kaputelefon karb.+felúj.,ktelefon névlista		26900	
Villanyszerelés,á foglalat, kismegszakító,nyomógomb,fő lh automatacsere,		55900	
Víz-csat.sz,2/2 ólom pincei nyomóvezeték,sz.6 udvari csatorna törés,dugulás		711663	
Tető+bádogos m,2023.pályázat,galamb,cserép//2024-es pályázat-tető,	15333000	15669701	19305000
Üvegezés,lengőajtó üvegezés		37600	
Lakatos munkák,hátsó lh. galamb riasztók szerelése,kapu síkmágnés,		104910	
Kőműves munkák,padlásfeljáró lyuk,		10000	
Asztalos munkák, kapu deformálódás,		48000	
Veszélytelenítés,hátsó lh. Galambtüskézése,madárriasztó túske klímára		87816	
ÉPÜLETJAVÍTÁSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN:	16733000	16752490	20905000
Kertgondozás,ágvágó,lombzsák/fák ápolása,kert havir karbantartása	100000		1350000
Egyéb anyagok,sikosságmentesítő	40000	38100	
Rovarirtás,2/7 felett palás rágcslóirtás		35000	
Háztakarítás díja 1 nagytakarítással körfolyósó nélkül + kukák rendezése,	1448000	1448400	1565000
Ügyviteli költségek,másolás,könyvvizsgálat,pályázat,közjegyző,lpa bevallás	200000	401548	260000
Közösképviselet díja	1920000	1920000	2052000
OTP kezelési költség	120000	176468	200000
Biztosítási díj	1563000	1541568	1815000
Szakértői/ügyvédi m.2023.műszaki ellenőr//2024.tető műsz.ell. Regisztráció	170000	227000	600000
Hátralék beh.ktg.,2/9-es lakás végrehajtás,	100000	224765	230000
Egyéb szolg,2023-24.tűzvédelmi szolgáltatás,2024-25.szoftver,tűzoltókészülék	87000	211092	150000
Lomtalanítás,padlás törmelék elvitel/kitakarítása,		291465	1200000
EGYÉB KIADÁSOK ÖSSZESEN:	5748000	6515406	9422000
KIADÁSOK ÖSSZESEN:	24843000	25384353	32896000
II. FORRÁSOK			
ELŐZŐ IDŐSZAKI MARADVÁNY	18224000	18223836	10349000
Közösköltség+felúj.bevétel	12866000	13005463	13606000
Célbefizetés			4000000
TULAJDONOSI BEVÉTELEK ÖSSZESEN:		13005463	17606000
OTP kamat bevétel		141	
Pályázati támogatás	4000000	4000000	6000000
Kártérítés		504192	
KÖZÖSSÉGI BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	16866000	17509796	23606000
ÉVES PÉNZÜGYI FORRÁSOK ÖSSZESEN:	35110000	35733632	33955000
III. TÁRGYÉVI MARADVÁNY	10267000	10349279	1059000
Ebből			

Elszámolás

Üzemeltetési számlán		1349279	
Megtakarítás		9000000	
MINDÖSSZESEN:		10349279	
Tulajdonosi tartozás	466000	778465	778000
Tulajdonosi túlfizetés	415000	587636	588000
Főkönyvi egyenleg	10318000	10540108	1249000

Közös költség összege 2025.04.01-től fizetendően:

Vízórás lakás közös költsége: 375,-Ft/m2/hó (345,-Ft-ról) 1691 m2

Vízóra nélküli lakás közös költsége: 465,-Ft/m2/hó (marad) 1102 m2

Célbefizetés 4.000.000,-Ft, /9m. Ft megtakarításunk van/.

Közügyülés dönti el, hogy mennyi időn belül tudják befizetni, hogy a munka kezdhető legyen.

2024.évben végzett munka:2023.évi pályázatos tetőfelújítás,elszámoltunk,támogatást megkaptuk.

2025. évi felújítási munka:

Tetőfelújítás 2024. évi pályázati támogatással,

A 2024.05.16-i közgyűlésen vállalta a lakóközösség, ha kapunk támogatást a 2024. évi pályázaton, a különbözetet befizeti. 6 m. Ft-ot kaptunk a tető felújítására, a lépcsőház festésére nem adtak támogatást.

A kivitelezési munka 2025-2026-ban elvégezhető, ha 1 évet még elhúzunk, vélhetően emelkedik az összeg, ha megtörténik a befizetés nyár elején vagy ősz elején elvégezhető.

2025. évre felmerült munkák:

- **kert rendbetétele**, "égig érő fű pályázat" alapfeltétel a zöldterület növelése.

nem felelünk meg a feltételnek. A kertet úgy kell kialakítani, hogy kezelhető és használható legyen havi rendszerességgel kertész által karbantartva,kialakítása közgyűlési döntés,

- **fák vizsgálata:** 2023-ban a Főkert elvégezte,3-as, közepes minősítést kaptak, ez azt jelenti, hogy 10 éven belül újabb fák ültetése javasolt, e mellett állapotukat ellenőrizni és karbantartani kell.

- **lépcsőház felújítása** plusz befizetést jelentene, egyenlőre nincs tervezve a költségvetésbe,

- **padlástér lomtalanítás** azaz teljes kiürítése, kitakarítása, lezárása a tetőfelújítást követően.

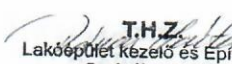
/ - **galambok elleni harc:** Galambok már nem tudnak bemenni, ez köszönhető annak, hogy minden nyitott légudvar és szellőző le lett zárva.

Tulajdonosok által felkért szakértő nézte végig, elfogadta a munkát, szükségesnek tartotta, túlszámlázását nem állapított meg, szóban, a helyszínen hangzott el a kivitelező, igazságügyi szakértő, tulajdonosok és a közös képviselő jelenlétében, írásos anyag nem érkezett.

A társasháznak kifizetetlen számlája és tárgyi eszköze nincs.

2025.02.18

Tisztelettel THZ kft. Pávai Márta


T.H.Z.
Lakóépület kezelő és Építőipari
Szolgáltató KFT.
1015 Budapest, Hattyú u. 1.
Adószám: 12194054-1-41

Jelenléti

		Jóváírás		
cím	címajto	Vízdfj jóváírás 2024. évre	Vizora	Ter, m2
				2024-re
		Társasház : 1015 Budapest,, I.ker. Ostrom utca 31		360,-Ft/m2
				vízdfj
	LAK	Önkormányzat		197 70920
I	1	West Health Kft/Dr. Babai László vó.	V	
I	2	Dr. Ruczek Éva vó	V	
I	3	Kiss László vó.	V	
I	4	Révész Ferenc 1/1		70 25200
I	5	Borbándyné Dékány Ilona/ Bánkúti Sándor vó	V	
I	6	Mátrai László		57 20520
I	6/a	Polster Beatrix		36 12960
I	7	Dr. Csizmazia Norbert vó.	V	
I	8	Kaliskzy András/Vizsolyi Eszter h.élv. vó	V	
I	9	Boda-Koller Viktória 1/2 / Boda Tamás 1/2		34 12240
I	10	Baranyai Balázs/Takács Anita vó.	V	
I	10/A	Domokos Eszter/Vizsolyi Eszter h.élv vó.	V	
II	1	Tóth Géza		138 49680
II	2	Józsa Edit		51 18360
II	3	Kertai Gábor /Tóth Tímea vó	V	
II	4	Vejkey Emese vó.	V	
II	5	Hosszú Szilárd		61 21960
II	6	Antonya Bence/ Bicskei Viktória Ivett vó	V	
II	6.A	Bozsik Zsolt		37 13320
II	7	Ungi Viktória vó.	V	
II	8	Nagyné Dr. Ilosvay Zsuzsa		61 21960
II	9	Lázár Zsolt		33 11880
II	9.A	Birta Gazda Panna vó	V	
II	10	Dr. Szórádi Judit vó.	V	
FEM	1	Katona Sándor vó	V	
FEM	1.A	Schwester Kft/Horváth Andrea vó.	V	
FEM	2	Sinka Pálné		48 17280
FEM	3	Viczián Pál vó.	V	
FEM	4	Juhász Judit/Klausz Gábor vó.	V	
FEM	5	Tóth Lászlóné vó	V	
FEM	6	Kincses Gergely vó	V	
FEM	6.A	MRKL NKFT./Dörömböznőné bérlő		36 12960
FEM	7	Takács Mátyás /Máray Mariann vó	V	
FEM	8	Dr. Rochlitz Zsuzsanna vó	V	
FEM	9	Czudel Bence/Czudel Zoltán		31 11160
FEM	10	Temesy Imre vó	V	
FSZ	3	Antoni Józsefné		39 14040
FSZ	5	Varga Istvánné		29 10440
FSZ	6	Szabó Annie vó	V	
FSZ	7	Neubrand Judit vó	V	
FSZ	8	László Kristóf vó	V	
FSZ	9	Szabó Zsolt Endre		40 14400
FSZ	10	Szikra Ágnes		34 12240
FSZ	11	Póth Tamás		36 12960
FSZ	12	Tréfás Gábor		34 12240
üzl.		Rosa Immo Kft vó	V	
2025.02.18				1102 396720

Jelenléti

cimem	cimajto	2024.évi pályázatos Tetőfelújításra	Tulh	4 millió Ft
				célfelvezetés
		Társasház : 1015 Budapest,, I.ker. Ostrom utca 31		400,-Ft/TH
	LAK	Önkormányzat	709	283600
I	1	West Health Kft/Dr. Babai László vó.	536	214400
I	2	Dr. Ruczek Éva vó	187	74800
I	3	Kiss László vó.	201	80400
I	4	Révész Ferenc 1/1	251	100400
I	5	Borbándyné Dékány Ilona/ Bánkúti Sándor vó	223	89200
I	6	Mátrai László	205	82000
I	6/a	Polster Beatrix	129	51600
I	7	Dr. Csizmazia Norbert vó.	223	89200
I	8	Kalishky András/Vizsolyi Eszter h.élv. vó	208	83200
I	9	Boda-Koller Viktória 1/2 / Boda Tamás 1/2	122	48800
I	10	Baranyai Balázs/Takács Anita vo.	233	93200
I	10/A	Domokos Eszter/Vizsolyi Eszter h.élv vo.	151	60400
II	1	Tóth Géza	497	198800
II	2	Józsa Edit	183	73200
II	3	Kertai Gábor /Tóth Tímea vó	197	78800
II	4	Vejkey Emese vo.	251	100400
II	5	Hosszú Szilárd	219	87600
II	6	Antonya Bence/ Bicskei Viktória Ivett vó	205	82000
II	6.A	Bozsik Zsolt	133	53200
II	7	Ungi Viktória vó.	226	90400
II	8	Nagyné Dr. Ilosvay Zsuzsa	219	87600
II	9	Lázár Zsolt	118	47200
II	9.A	Birta Gazda Panna vó	219	87600
II	10	Dr. Szórádi Judit vo.	201	80400
FEM	1	Katona Sándor vó	154	61600
FEM	1.A	Schwester Kft/Horváth Andrea vo.	305	122000
FEM	2	Sinka Pálné	172	68800
FEM	3	Viczián Pál vo.	187	74800
FEM	4	Juhász Judit/Klausz Gábor vo.	233	93200
FEM	5	Tóth Lászlóné vó	205	82000
FEM	6	Kincses Gergely vo	194	77600
FEM	6.A	MRKL NKFT./Dörömböznőné bérlő	129	51600
FEM	7	Takács Mátyás /Máray Mariann vo	212	84800
FEM	8	Dr. Rochlitz Zsuzsanna vó	201	80400
FEM	9	Czudel Bence/Czudel Zoltán	111	44400
FEM	10	Temesy Imre vó	366	146400
FSZ	3	Antoni Józsefné	111	44400
FSZ	5	Varga Istvánné	104	41600
FSZ	6	Szabó Annie vó	118	47200
FSZ	7	Neubrand Judit vó	129	51600
FSZ	8	László Kristóf vó	111	44400
FSZ	9	Szabó Zsolt Endre	144	57600
FSZ	10	Szikra Ágnes	122	48800
FSZ	11	Póth Tamás	129	51600
FSZ	12	Tréfás Gábor	122	48800
üzl.		Rosa Immo Kft vó	395	158000
2025.02.18			10000	4000000