



TAGÉRTEKEZLET JEGYZŐKÖNYV
a Kistói Üdülészövetség 3. épület tagértekezletéről
2026. augusztus 19.

Az ülés adatai:

Helyszín: 8230 Balatonfüred, Kistói u. 1. (3. épület)

Időpont: 2026. augusztus 19.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető: Fülepi Péter igazgatósági tag

Megjelent tulajdonosok száma: 16 fő

Határozatképesség: Az Alapszabály 4.7.6. pontja alapján a tagértekezlet a megjelent tagok számától függetlenül határozatképes.

Jegyzőkönyv-hitelesítők: Novák Béla és Hegybíró Miklós – egyhangú szavazással megválasztva

1. Napirendi pont: Tisztségviselők és napirend megválasztása

Fülepi Péter javaslatára a tagértekezlet levezető elnöknek és egyben jegyzőkönyvvezetőnek Fülepi Pétert, jegyzőkönyv-hitelesítőnek Novák Bélát és Hegybíró Miklóst egyhangúlag megválasztotta.

A tagértekezlet napirendjét – egy napirendi ponttal, a víz- és szennyvízrendszer rekonstrukciójával – egyhangúlag elfogadta.

2. Napirendi pont: Kamerás csővizsgálat eredményének ismertetése

Fülepi Péter igazgatósági tag ismertette a 3. épület víz- és szennyvízrendszerén elvégzett kamerás csővizsgálat eredményét. A felvételeket a megjelent tulajdonosok igény szerint megtekinthették, illetve elektronikus úton is elkérhetik.

A vizsgálat főbb megállapításai:

- Az épület előtti parkoló és a lakások alatt az eternit szennyvízcsövek több helyen beszakadtak, üregeket képezve – ez az épület szerkezetére is veszélyt jelent hosszú távon.
- A vasbeton csövek a lakások alatt korrodáltak, rozsdásodtak; egyes lakásoknál (különösen az 1-es, 5-ös és 7-es strangban) az alapbeton is látható a kamera felvételein.
- A legsürgősebb beavatkozást igénylő 3 strang: az 1-es, az 5-ös (Takács) és a 7-es – ezek 3 földszinti lakást és a fölöttük lévő 6 lakást (összesen 9 lakást) érintenek.
- Az egyik strangba indokolatlanul szűkítőt raktak be, amely a szennyvíz lefolyását akadályozza és visszaduzzadást okozhat a földszinti lakásoknál.
- Az üregek feltöltése statikus vagy szakértői vélemény alapján szükséges lehet, ami esetleges pótköltséget jelenthet.
- A függőleges PVC szennyvízcsövek általánosságban megfelelő állapotban vannak, cseréjük nem szükséges.

3. Napirendi pont: A rekonstrukció műszaki tartalmának megvitatása

Fülepi Péter három verziót ismertetett a tagértekezleten:

Handwritten signatures

1. verzió – Teljes rekonstrukció (a tagértekezlet által választott verzió):

- Mind a 9 szennyvízstrang és mind a 27 vízcső teljes cseréje egy ütemben
- Előzetes becsült költség: 25.200.000 Ft – tartalékkeret: 5.000.000–6.000.000 Ft
- Célbefizetés: kb. 750.000 Ft/lakás

2. verzió – Részleges rekonstrukció teljes főgerinc javítással:

- Csak a külső (parkoló alatti) csőszakaszok + a legsürgősebb 3 strang javítása
- Becsült költség: kb. 18.000.000 Ft + 3 × 800.000 Ft = ~20.400.000 Ft
- Célbefizetés: kb. 570.000 Ft/lakás

3. verzió – Csak külső csőrendszer:

- Csak a sürgősséggel szükséges, tűzoltásnak tekinthető javítások elvégzése, 3 földszinti lakás csőrendszerének javítás.

Az 1. verzió (teljes rekonstrukció) mellett szóló érvek:

- Egyetlen bontással elvégezhető mind a víz-, mind a szennyvízcső csere – nem kell évente újra felásni a parkolót
- Jelenleg az egész épületnek egyetlen főelzárója van; az új rendszerben minden lakásnak külön elzárója lesz
- A lakatlan lakások vízteleníthetők lesznek, elkerülve az elárasztás kockázatát
- A rekonstrukció legalább 10%-os ingatlanérték-növekedést jelent lakásonként
- Megnyílhat az út a lakások szezonon túli használata előtt
- A későbbiekben a vízórák rendszer elindításakor nem kell újra megbontani a rendszert.

Tisztázott feltételek:

- A célbefizetés tartalmazza a földszinti lakásokban és a folyosókon, közös területeken végzett összes munkát, beleértve a teljes helyreállítást – burkolat, csempe, padló visszaállításával együtt.
- A kivitelezés előtt minden lakást egyedileg fel kell mérni; ahol korábbi átalakítás történt, ott az ár módosulhat.
- A tartalékkeret minimuma 500.000–1.000.000 Ft.

4. Napirendi pont: Határozathozatal

A tagértekezlet a megjelentek többségi szavazásával az alábbi határozatot hozta:

3.ép 1/2026.08.19 sz. tagértekezleti határozat

A víz- és szennyvízrendszer rekonstrukciójának ütemezése

A 3. épület tagértekezlete - 12 igen szavazat mellett - úgy határoz, hogy az 1. felújítási verziót fogadja el, az épület összes szennyvízstrangjának (9 db) és vízstrangjának (27 db) felújítása egy ütemben valósuljon meg, egyetlen bontási munkafázissal.

- Munkálatok kezdete: 2026 ősze, vízzárást követően
- Munkálatok befejezése: 2027 szezonkezdeté előtt

Előzetes költségkalkuláció jóváhagyása és az Igazgatóság felhatalmazása

A tagértekezlet az Igazgatóság által ismertetett, maximum 25.200.000 Ft összegű előzetes költségkalkulációt jóváhagyólag elfogadja, azzal, hogy a felújítási alapból legalább 500.000–1.000.000 Ft tartalékkeret megőrzendő.

A tagértekezlet felhatalmazza az Igazgatóságot:

- A műszaki tartalom pontosítására
- A lakások egyedi műszaki felmérésének elvégzésére
- A felújítási munkákra vonatkozó árajánlatok bekérésére

Nórah *LL 1*

- Statikus vagy szakértő bevonására az üregek feltöltési módjának meghatározásához

A felújítás finanszírozása – célbefizetés előírása

A tagértekezlet a rekonstrukció finanszírozásáról az alábbiak szerint dönt:

- A 3. épület felújítási alapjából kb 5.500.000 - 6.000.000 Ft átcsoportosításra kerül a rekonstrukciós munkák fedezetére.
- A fennmaradó 20.200.000 Ft összeg célbefizetés formájában kerül előírásra a 3. épület valamennyi lakástulajdonosa részére.
- A lakásonkénti célbefizetési összeget a megjelentek 750.000 Ft-ban határozták meg, melynek befizetési ütemezését 3 egyenlő részletben írták elő.

Részlet	Összeg	Határidő
1. részlet	250.000 Ft	2026. szeptember 30.
2. részlet	250.000 Ft	2026. október 30.
3. részlet	250.000 Ft	2026. november 30.

Fontos tudnivalók a befizetéshez:

A kedvezményezett neve: Kistói Üdülészövetség

A kedvezményezett bankszámlaszáma (épületek felújítási számlája) : 10300002-15577812-00024909

Közleményben a tagazonosító számot kérjük feltüntetni.

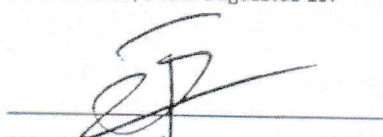
A késedelmi kamat mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.

A késedelmi kamat felszámításának időpontja: 2026. december 15.

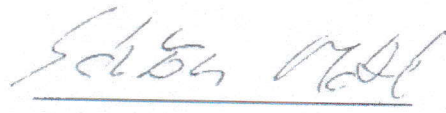
Ügyvédi felszólítás esetén a tartozó köteles kifizetni a behajtással kapcsolatos költségeket is (ügyvédi-, végrehajtási-, közjegyzői díj).

Egyéb napirendi pont nem volt. Fülepi Péter levezető elnök az ülést bezárta.

Balatonfüred, 2026. augusztus 19.


Fülepi Péter

levezető elnök és jegyzőkönyvvezető


Sárközi Máté

elnök, Kistói Üdülészövetség

Hitelesítők:


Novák Béla

hitelesítő


Hegybíró Miklós

hitelesítő