

ÁRPÁD VEZÉR ÚT 12. TÁRSASHÁZ

3600 Ózd, Árpád vezér út 12/ABC.

---

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2026. 01. 12. napján 10<sup>00</sup> órai kezdettel  
Helye: Ózd, Október 23. tér 1. szám, II. emeleti tárgyalóhelyiség  
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok

Dr. Tóth Andrea	Ózdinvest Kft.
Molnár Tímea	Ózdinvest Kft.
Kuna István	Ózdinvest Kft.
Kriston György	Ózd Város Önkormányzata
Dr. Szemre Szilvia	Ózd Város Önkormányzata
Angyal Béla	területi képviselő

### Napirendi pontok:

1. A közgyűlés elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének és jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása.
2. Közös képviselő személyére vonatkozó döntés előkészítése, illetve meghozatala
3. Árpád vezér út 12/C. lépcsőház teljes vízhálózatának javítására vonatkozó döntés meghozatala
4. Árpád vezér út 12. Társasház, lakóépület helyreállítására és veszélyelhárítására vonatkozó döntés meghozatala
5. Egyebek

A 2026. 01. 12-án 10<sup>00</sup> órai kezdettel meghirdetett közgyűlés határozatképes volt, melyen a tulajdonosok 7 950/10 000-ed tulajdoni hányaddal képviseltették magukat a mellékelt jelenléti ív szerint.

### I. napirendi pont: a közgyűlés elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása.

Dr. Tóth Andrea köszönti a megjelenteket. Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a közgyűlés összehívását az Önkormányzat és az Ózdinvest Kft. kezdeményezte. A társasházi törvény lehetőséget ad arra, hogy ha a legalább 10% tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak közgyűlés összehívását szeretnék kezdeményezni, akkor ezt bizonyos feltételek mellett megtehetik. Mivel a társasháznak nincs megválasztott közös képviselője, így nem volt kit felkérni közgyűlés összehívására, ezért maguk kezdeményezték annak megtartását. Felhívja a figyelmet, hogy sem az Önkormányzat, sem az Ózdinvest Kft. nem közös képviselője az társasháznak, hanem mint tulajdonosok kezdeményezték a közgyűlés összehívását. Tájékoztatja a közgyűlést a napirendi pontokról.

Jelzi, hogy mint az Ózdinvest Kft. ügyvezetője, szeretné levezetni a közgyűlést, amennyiben a közgyűlést ezt elfogadja. A közgyűlés egyhangúlag elfogadja. A továbbiakban Molnár Tímeát javasolja a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének. A közgyűlés egyhangúlag elfogadja. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Kriston Györgyöt javasolja. Megkérdezi, hogy a másik jegyzőkönyv hitelesítőnek ki szeretne jelentkezni. Tarjányi Szabolcs jelentkezik. Dr. Tóth Andrea tájékoztatja a közgyűlést, hogy ő nem tulajdonos, meghatalmazással van jelen, hasznélvezője az ingatlanoknak, ezért van jelen. A közgyűlés nem fogadja el Tarjányi Szabolcs jelentkezését, mivel nem ismerik. Kabai Sándornét felkérlik a jegyzőkönyv hitelesítésre, amit elfogad. A közgyűlés egyhangúlag elfogadja.

**Határozat: a közgyűlés a tisztviselőket az alábbiak szerint egyhangúlag megszavazták:**

**Levezető elnök: dr. Tóth Andrea**

**Jegyzőkönyvvezető: Molnár Tímea**

**Hitelesítők: Kriston György, Kabai Sándorné**

## **II. napirendi pont: Közös képviselő személyére vonatkozó döntés előkészítése, illetve meghozatala.**

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy döntés előkészítésről beszélhetünk most. Jelenleg nincs a társasháznak megválasztott közös képviselője, aminek az az eredménye, hogy a társasháznak a dolgait, az ügyintézését nem végzi senki. Mindenki azért hiszi azt, hogy az Ózdinvest Kft. a közös képviselő, mert az épületnek a számlái, tehát az épületnek a vízdíj különbözete és a lépcsőházi világításnak a számlája még a mai napig is az Ózdinvest Kft.-hez érkezik, ahol saját pénzből fizetik ki a számlákat és ezek a számlák vannak továbbszámolva a tulajdonosok részére. Ez a helyzet ugyanolyan, mintha bármely tulajdonoshoz megérkezne a számla, ki kellene fizetnie és beszélnie a tulajdonosoktól.

Budai Béla megkérdezi, hogy minden lépcsőháznak saját villanyórája van-e. Dr. Tóth Andrea tájékoztatja, hogy igen. Valószínűleg számlát az alacsony fogyasztás miatt nem kaptak már régóta.

Balogh Jenő elmondja, hogy őt úgy tájékoztatták, hogy az Ózdinvest Kft. az épület kényszerkezelője.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy nincs ilyen jogi kategória, „kényszerkezelő” hivatalosan nem létezik egy társasháznál. Az osztatlan közös tulajdon a társasházé, ezen minden egyes tulajdonos birtokol egy eszmei hányadot, és ennek a résznek nincs egy olyan kezelője, aki intézné a dolgait, mivel nincs hivatalosan megválasztott közös képviselője. Az Ózdinvest Kft. kényszerből fizeti ennek a résznek a számláját, mivel nem tudják kire átiratni az órákat. Mivel minden alkalommal Balogh Jenő nehezményezi az Ózdinvest Kft. által saját pénzből kifizetett, majd továbbszámolt díjak kifizetését, kiszámlázását, ezért felajánlja, hogy Balogh Jenő írassa a nevére a számlákat és fizesse a nyugdíjából. Megkérdezi, hogy vállalja-e?

Balogh Jenő nem vállalja. Elmondja egyébként, hogy az A lépcsőház le akart válni a B. és C. lépcsőházzal, de elmondása szerint segítséget nem kapott több mint 10 éve. Elmondja, hogy közüzemi hozzájárulást fizet az Ózdinvest Kft.-nek, ami a javításokat is tartalmazza.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy az az összeg kizárólag a közüzemi díjak továbbszámolása, ebben semmilyen javítási, vagy karbantartási díj nincs, illetve a takarításért sem fizetnek több éve.

Kabai Sándorné felszólal, hogy az A. lépcsőház le szeretne válni, nagyon szívesen fizetnék a közös költséget, de nem hajlandók a B. és C. lépcsőház költségeihez hozzájárulni.

Kuna István elmondja, hogy Angyal Béla összeírta 5-6 éve, hogy mik a leválás költségei, de nem intézte senki és amikor a tulajdonosok megtudták, hogy mennyibe kerülne, ezt már senkik sem kívánta megfizetni.

Dr. Tóth Andrea visszatér a napirendi pontok tárgyalására. Nyomatékosítja, hogy sem az Önkormányzat, sem az Ózdinvest Kft. nem közös képviselő. Az Ózdinvest Kft. már 2020-ban kiküldött egy levelet a tulajdonosoknak és a területi képviselőnek is a közös képviselő megválasztásáról, melyre többen is emlékeznek. A levél azt tartalmazta, hogy nincs a Th-nak közös képviselője, nem intéződik semmi, a Kft. fizeti a Th. számláit. A levél listát tartalmazott az esetleges közös képviselők személyéről, de akkor nem sikerült megválasztani senkit. Az Ózdinvest külön levélben is megkereste ezeket a közös képviselőket, de senki sem vállalta el a társasház kezelését. Elmondja, hogy Tarjányi Szabolcs szorgalmazza, hogy közös képviselőt kellene választani. Ezért is lett még egyszer összehívva a közgyűlés, hogy ismét próbát tegyenek a közös képviselő megválasztására. A Kft. megint megkereste azokat a személyeket, akik Ózdon ilyet tevékenységet végeznek, közülük csak hárman írtak vissza, hogy nem vállalják a közös képviseletet, a többi nem jelzett vissza. Elmondja, hogy ez egy nagyon problémás ház, és a kezdetektől, alapoktól kell elindulni, költségvetést kell készíteni. Elmondja, hogy a tulajdonosok is elvállalhatják a közös képviseletet anélkül, hogy rendelkeznének bármilyen végzettséggel, jogszabály ezt nem írja elő. Sem a Kft. sem az Önkormányzat nem vállal ilyen tevékenységet. Felteszi a kérdést, hogy a jelenlévők közül vállalja-e bárki a Th. kezelését, ami azt jelenti, hogy a bevételeket és költségeket össze kell gyűjteni, mely alapján költségvetést kell készíteni, meg kell állapítani a fizetési kötelezettséget, ennek az összegét be kell szedni, bankba, postára járni, számlákat fizetni, könyvelés intézése, ezek lennének a főbb feladatok.

Balogh Jenő szívesen elvállalná, ha csak arról van szó, hogy beszéd egy összeget és azt befizeti egy számlára.

Dr. Tóth Andrea elmonda, hogy ettől többről van szó. Közgyűlést kell összehívni, adószámot kényi, bankszámlát nyitni, könyvelőt keresni, közüzemi órákat a Th. nevére venni.

Tarjányi Szabolcs elmondja, hogy kötelező a közös képviselő megválasztása.

Kabai Sándorné kérésre elmondja, hogy ő sem vállalná, mivel anyagilag senki nem bírná a közös költséget fizetni. Véleménye szerint 15-20 ezer Ft kellene az elinduláshoz, de erre senkinek nincs pénze, főleg úgy, hogy a B. és C. lépcsőház rendbetételével kellene kezdeni.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy sajnós a tulajdonosok még mindig úgy gondolják, hogy az Ózdinvest Kft-nek kellene mindent megcsinálnia és ismételten nyomatékosítja, hogy az Ózdinvest Kft. nem közös képviselő és a javításokra sincs semmilyen többletkötelezettsége. Megkérdezi, vállalja-e valaki a közös képviselői megbízatást?

Kriston György elmonda, hogy ő az Önkormányzatot képviseli, akinek tulajdonrészre van a házban. Úgy látja félreértés van abban, hogy mindenki egyformán tulajdonos, többletkötelezettsége senkinek nincs. Becsült számítása alapján a közös képviselő díja havonta 20 ezer forint, melyet a tulajdonosok fizetnek ki. Az épületben felmerülő költséget ezen felül kell megfizetni. 100 ezer forint befizetése esetén ezt az összeget lehet költeni pl. ajtófelújításra. Ennek beszédésére kizárólag a közös képviselőnek van lehetősége.

Balogh Jenő elmondja, hogy több év alatt lett ilyen az épület.

Tarjányi Szabolcs felteszi a kérdést, hogy akar-e a társasház ebből az állapotból és a törvénytelenésgből kilépni?

Balogh Jenő Angyal Bélát szeretné megválasztani.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy a Panelmester Kft. sem vállalja el az épület kezelését.

Angyal Béla elmondja, hogy probléma az, hogy a 3 lépcsőházat egyszerre kell kezelni, így egy gazdasági egység. Van lehetőség a szétválasztásra, de korábban az anyagiak miatt ez nem történt meg. Segítséget kaptak a lakók, ügyvédnél járt, de amikor arról volt szó, hogy havonta 6 ezer Ft plusz 2 ezer Ft összeget kell befizetni, megállt a dolog, a lakók nem kérték.

Kriston György elmondja, hogy a lépcsőház szétválasztása magas költség.

Kuna István elmondja, hogy a gázvezeték szétválasztása sem egyszerű, mivel közös a vezeték és a tetőszerkezet is egyben van.

Angyal Béla elmondja, hogy műszakilag is külön kell választani a 3 lh-t.

Dr. Tóth Andrea és Kriston György elmondják, hogy ennek a költsége minimum 2 millió Ft.

Dr. Tóth Andrea lezárja azzal a napirendi pontot, hogy az Ózdinvest Kft. és az Önkormányzat második nekifutásra sem talált hivatalosan közös képviselőt és jelenleg a közgyűlés sem tudott választani közös képviselőt, tekintettel arra, hogy senki nem jelentkezett.

Tarjányi Szabolcs közbeszól, hogy ő jelentkezett, de látja, hogy senki nem választja meg. Állítja, hogy ő haszonélvezőként elláthatná a feladatot. Elmondása alapján ő teljesen másképp gondolkozik mint bárki más. Állítja, hogy a Szabolcsközben 10 millió Ft-ot ér egy lakás, itt 2-3 milliót ér. Amennyiben lesz közös képviselő és megcsinálják a C lépcsőházat, akkor itt is többet ér. Kérdezi, hogy miért szeretné ezt az önkormányzat, ha nincs rá pénze?

Dr. Tóth Andrea tájékoztatja, hogy az önkormányzat kifizeti a saját részét.

Kriston György elmondja, hogy nincs lehetősége az önkormányzatnak saját költségből megcsinálnia a C lh-t. Ez a város szégyenfoltja. Akkor tudnának esetlegesen vele mit kezdeni, ha az önkormányzat 100%-os tulajdonba kerülne és külön társasházként működne, leválna az AB lépcsőházzal, akkor pályázat útján esetlegesen megoldható lenne a felújítása, ha majd lesz ilyen pályázati kiírás. De akkor is kell közös képviselő az AB lépcsőháznak.

Dr. Tóth Andrea elmondja Tarjányi Szabolcsnak, hogy azért nem választották meg a lakók, mert nem ismerik, nem itt él, hanem Budapesten és nem tulajdonos. Tarjányi Szabolcs el akarja vinni az ügyet a jegyzőhöz. Amennyiben a társasház ezután sem választ közös képviselőt, a jegyző beadhatja az ügyet bíróságra, és a bíróság majd elkezd az eljárást és kötelezi a társasházat a közös képviselő megválasztására.

Tarjányi Szabolcs elmondja, azért nem került megválasztásra, mert ő a hölgynek nem tetszett és nem ismeri.

Balogh Jenő javasolja Tarjányi Szabolcsot közös képviselőnek.

A jelenlévők egyébként nem is értik, miért vásárolt itt Tarjányi Szabolcs ingatlant.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy az ott élők tudják és látják, hogy Tarjányi Szabolcs lakása soha nem volt rendbe téve, ilyen állapotban került megvételre. Elmondták, hogy ugyanúgy ott van benne az a szemét, ami a megvétel idején is benne volt, nem volt semmiféle hulladék elhordás és nem igaz, hogy onnan valaki is elvitte volt a szemetet és most megint minden ugyanúgy van, mert valaki megint telehordta a lakást. Látszik, hogy az a régi szemét, ami most is benne van.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy 2. napirendi pont azzal kerül lezárásra, hogy még mindig döntéselőkészítés folyik, senki nem vállalja a th. kezelését, aki pedig vállalná, azt nem választják meg, mert budapesti lakos. Az a kérése, hogy a tulajdonosok is próbáljanak meg megfelelő közös képviselőt keresni. Amennyiben találnak valakit, ismételten összehívják a közgyűlést és meghozzák a döntést. Az Ózdinvest Kft. többet nem tud tenni.

A közgyűlés ennek a határidejét 2026. január 20-ban jelöli meg.

Tarjányi Szabolcs megkérdezi, hogy lehet-e közös képviselő Balogh Jenő, lenne-e segítsége?

Dr. Tóth Andrea megkérdezi, hogy támogatják-e Balogh Jenő közös képviselőnek történő megválasztását. Ismételten elmondja közös képviselő feladatkörét.

A lakók elmondják, hogy ők nem akarják a C. lh felújítását finanszírozni. Nem támogatják Balogh Jenő megválasztását.

Tarjányi Szabolcs elmondja, hogy az önkormányzat is tud közös képviselőt választani, mivel a lakások db száma alapján többségben van.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy közös képviselőt kizárólag a közgyűlés választ. Az Önkormányzatnak csak többségi tulajdona van és a szavazatának nagyobb súlya van egy közgyűlésen. Nem megválasztani tudja, hanem összehívni a közgyűlést és azon az adott

napirendi ponton belül dönteni, ha van kiról. Elmondja, hogy az önkormányzat soha nem szokott a tulajdonosok döntésével ellentétes döntést hozni és többségi tulajdonát arra használni, hogy a lakók akaratával, döntésével szembe menjen. Ha lesz közös képviselő jelölt, akit a tulajdonosok is elfogadnak, akkor eszerint szavaz ő is.

Kriston György elmondja, ha lenne olyan, akit a lakók támogatnak, akkor az önkormányzat is támogatná a döntést. Elmondja, hogy majdani közös költséget az önkormányzat is fizetni fogja.

#### **Határozat:**

**A 2. napirendi pont tekintetében nem született döntés, mert a jelenlévők nem tudtak közös képviselőt választani. 2026. január 20-án az új határidő a közös képviselő személyének keresésére. Amennyiben a tulajdonosok közül bárki talál megfelelő személyt, akkor azt jelzik az Önkormányzatnak, illetve az Ózdinvest Kft-nek és közgyűlés ismét összehívásra kerül.**

### **III. napirendi pont: Árpád vezér út 12/C. lépcsőház teljes vízhálózatának javítására vonatkozó döntés meghozatala**

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy mindenki tudja, hogy a C lh-ban súlyos vízproblémák vannak, amik miatt a vizet el kellett zárni. Nem azért, mert nem volt fizetés vagy jogi problémák lettek volna. A vizet műszaki okok miatt kellett elzárni, ömlött a csöveken a víz, megsérültek a vezetékek. Ez korábban is volt, a vezetékek szétfagytak, ellopták őket. Annak érdekében hogy nem ázzon szét az egész lépcsőház, el kellett zárni a vizet. Ha ez nem történik meg, még a B lh. is vízben állt volna. A vizet nem lehet megnyitni, mivel nincs olyan vezetékrendszer, amin a víz át tudna folyni, a javítását el kell végezni. A Kft. készített előzetes költségvetést, ami a szennyvízhálózattal együtt tartalmazza a felújítást, melynek költsége kb. 20 millió Ft. Nem tartalmazza a vízmű költségeit, a vízórák visszaszereléséhez szükséges vízdíj tartozások rendezését, mely egyébként a tulajdonos kötelezettsége; vízmű akkor jár el, ha a költségek rendezésre kerültek. A 12. C. lh. hiába külön lépcsőház, a vízvezeték hálózat a társasház osztatlan közös tulajdonát képezi.

Balogh Jenő elmondja, hogy az ősszel volt az A lh-ban gázprobléma a társasházi gázvezetéken. Nem mentek a C lh-ba, hogy ők is szálljanak be a javításba. A költség 1,8 millió Ft volt, amit saját maguk fizettek ki. Csinálják meg azok, akik benne laknak.

Dr. Tóth Andrea folytatja azzal, hogy megvan arra a lehetősége a közgyűlésnek, hogy arról döntsön, esetlegesen a C lh. vízhálózat felújítási költségeit csak a C. lh-ban lévő tulajdonosok fizessék ki pontosan ugyanúgy, ahogyan az A lh gázvezeték javítás költségeit is maguk fizették. Tehát kétféle döntés lehetséges. Egyrészt a saját lépcsőházban lévő költségeket mindenki maga viseli. De mivel ez egy speciálisan működő társasház, nincs befizetett közös költség, nincs a társasháznak pénze, amiből ki lehetne ezeket a költségeket fizetni. Így a megoldás érdekében mindenki maga vállalja a költségeit. Tehát a C lh. tulajdonosai osszák fel maguk között a költséget, mindenki fizesse a saját részét, akit érint a vízprobléma. Az igazság szempontjából lehet ezt a verziót is támogatni.

Kabai Sándorné felvetni, hogy érdemes lenne-e lebontani a C lépcsőházat.

Dr. Tóth Andrea elmondja, ha hoznak vállalkozót, mindenki odaadja a vállalkozónak a rá eső részt, akkor meg lesz csinálva a víz, mivel nincs a társasháznak pénze, a vállalkozó pedig nem fogja ingyen megcsinálni.

Dr. Tóth Andrea ismételtelen felteszi a kérdést, hogy a teljes társasház tulajdonosi közössége vállalja-e a költség fizetését. A vállalkozónak valószínűleg előre kell fizetni egy összegben. A

következő kérdés, hogy ki veszi a nevére a vízórát, amin átfolyik a vízdíj különbözet, ami legutóbb már 800 ezer Ft volt.

Kriston György elmondja, hogy a 7 önkormányzati lakásban nincs szükség a vízre jelenleg. Megkérdezi, hogy az 5 lakásból ki kéri, hogy legyen víz a lakásában. 5 lakásból 1-ben laknak, (Kállai Csaba lakása), de ők nem tulajdonosok, a tulajdonos hollétéről pedig senki sem tud semmit.

Tarjányi Szabolcs elmondja, hogy vannak alapjogok, amik kötelezőek.

Kriston György elmondja, hogy a víz ott van az épület előtt, melyre bármikor ráköthető bármelyik lakás. Saját főmérő kialakítása és saját vízvezetékrendszerrel ez bármikor megoldható. Az egészséges ivóvíz az épületben rendelkezésre áll.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy az Ózdiinvest Kft. zárta el a vizet, mert a vezeték megsérült és a lépcsőházba ömlött a vezetékből a víz, mely rövid időn belül elárasztotta volna az egész épületet, még a B lépcsőházat is. A víz kötelező, de nem kötelező azt ingyen adni, azért mindenkinek fizetnie kell. Van egy C verzió is, hogy minden egyes lakás külön főórával ráköthet az aknából, erről is szavazhat a társasház.

Kuna István elmondja, hogy Seres Éva megkérdezte, kb. 600 ezer Ft a költsége.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy van víz, csak fizetni kell érte, hogy az eljusson a lakásokba. Ehhez vízvezeték kell, aminek a kiépítéséhez, javításához pénzre van szükség. Tehát 3 verzió van a visszaállításra és a költségek finanszírozására:

- A verzió, tulajdonosi közösség egésze tulajdoni hányad arányában,
- B verzió, csak a C lh. tulajdonosok tulajdoni hányad arányában,
- C megoldás, mindenki saját magának beköteti, saját költségen, az aknába főórát.

Tarjányi Szabolcs felveti, hogy akkor a szolgalmi jogok hogyan működnek?

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy a vezeték jelenleg is átmegy a lakásokon, az új vezetékek kiépítése helyileg ugyanott lenne. A jelenleg működképtelen vezetékre nem lehetséges a visszanyitás. Nincs olyan vezeték, amin át tud folyni a víz, az Ózdiinvest nem vette el a vizet a háztól. A víz ömlött, a főóra forgott, a számlája az Ózdiinvesthez érkezett, de azt fizetni persze már senki sem akarta.

Kriston György elmondja, hogy ahol a víz mozgásban van, ott nem tud szétfagyni. Ahol nem lakik senki, ott szigeteléssel kerülhet kiépítésre a vezeték.

Kuna István elmondja, hogy OSB lapok kerültek felszerelésre az ablakokra, ajtókra, de mindig eltulajdonításra kerülnek. Ha a víz visszanyításra kerülne, az elfolyt víz a lakók között kerülne felosztásra, ahogyan eddig is, és azt korábban sem fizette ki senki az Ózdiinvestnek.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy jobban járnak a tulajdonosok a saját főórával, mivel itt nem merül fel vízdíj különbözet. Az Ózdiinvest Kft. ezt a megoldást javasolja. Ezen felül még szennyvíz probléma is fennáll. Ha a víz visszakötésre kerül, akkor a sérült szennyvízvezeték miatt folyni fog ki az épületből a szennyvíz. Az Ózdiinvest Kft. ezért szeretné komplexen kezelni a problémát, de erre kérdés, hogy kinek lesz pénze.

Balogh Jenő elmondja, hogy ez a lépcsőház lebontásra vár.

Dr. Tóth Andrea ismét felteszi a kérdést, hogy a 3-ból melyik megoldást választják a lakók?

Kriston György a C verziót támogatja.

Dr. Tóth Andrea egy véleményen van vele.

Angyal Béla szintén a lakásonkénti bekötést szorgalmazza. Elmondja, hogy a vízdíj különbözet sok társasháznál probléma.

Dr. Tóth Andrea szavazásra bocsátja a napirendi pontot:

- A verzió, tulajdonosi közösség egésze tulajdoni hányad arányában,
- B verzió, csak a C lh. tulajdonosok tulajdoni hányad arányában,
- C megoldás, mindenki saját magának beköteti, saját költségen.

A szavazás során az A verzióra senki nem szavaz. A B változatra a Bérházkezelő Kft. meghatalmazottja Tarjányi Szabolcs szavaz.

A C verziót a Bérházkezelő Kft-n kívül mindenki támogatja.

Tarjányi Szabolcs elmondja, hogy a B és C verzió törvénytelen, kisebbségi tulajdonos akadályozása miatt, mivel nem tudja a vizet használni.

Tájékoztatják, hogy amennyiben kiépíti, tudja a vizet használni.

Az Önkormányzat és az Ózdinvest Kft. vállalja, hogy ha az önkormányzat bármelyik lakásán átmege a vezeték, akkor szigetelni fogja. Rögzítésre kerül, hogy az ingatlan tulajdonos köteles a saját lakásában átmenő, de a másik tulajdonnak a vizét szolgáló csővezetékérszt szigetelni.

Műszakilag meg kell vizsgálni ezt a lehetőséget, hol fér el a vezeték.

Tarjányi Szabolcs javasolja, nézzék meg mennyibe kerül a vízvezeték újræpítése.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy 20 millió Ft.

Kuna István elmondja, hogy a pince takarítása 2,5 millió Ft, és nem találnak rá vállalkozót, aki elvégezné.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy minden tulajdonos tehet a társasházért.

Tarjányi Szabolcs elmondja, hogy 2025. januárjában írt az önkormányzatnak két dologról, a festésről és ajtóról. Elmondása alapján az önkormányzat akkor ezt a párszázézer forintos tételt nem vállalta.

Dr. Tóth Andrea megkérdezi, hogy miért is fizetné? Erről közgyűlési határozatot kell hozni. Csak a saját részét kellett volna kifizetnie, amit meg is tett volna.

Balogh Jenő megkérdezi, hogy ezekről miért nem dönt az Önkormányzat önállóan?

Kriston György elmondja, hogy erre nincs joga az önkormányzatnak, a döntéseket mindig a közgyűlés hozza meg.

#### **Határozat:**

**A jelenlévők 7 630/10 000 arányban a C változatot elfogadták, azaz minden C lépcsőházi tulajdonos magának épít ki saját vízvezetékét, saját néven lévő főórával az aknában, saját költségen az ivóvíz ellátás biztosítása érdekében. Az ingatlan tulajdonos köteles a saját lakásában átmenő, de a másik tulajdonnak a vizét szolgáló csővezetékérszt szigetelni. A B változatra 320/10 000 tulajdoni hányaddal szavaztak.**

#### **IV. napirendi pont: Árpád vezér út 12. Társasház, lakóépület helyreállítására és veszélyelhárítására vonatkozó döntés meghozatala**

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy mindenki megkapta a Kormányhivaltól a végzést. 2023-ban a kormányhivatalhoz bejelentés érkezett, hogy milyen állapotban van a ház. A Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya megállapította, hogy olyan munkálatokat kellene elvégezni, mely az épület állagát olyan módon hozza rendbe, hogy ne legyen balesetveszélyes, közbiztonságot veszélyeztető állapot nem legyen. A Kormányhivatal jókarbantartási munkák keretében különböző munkálatok elvégzését tette kötelezővé a th. számára, melynek a határideje 2023. június 30. volt. A munkák az alábbiak:

- a lábázat kifordult tégláinak szakszerű visszahelyezése, pótlása,
- a homlokzati vakolat meglazult, eltáskásodott részének leverése, ezt követően a hiányos helyeken visszavakolást, úgy, hogy az egybefüggő vakolatot eredményezzen az épület teljes homlokzati felületén,
- a meglazult, elmozdult homlokzati díszítő elemek valamint homlokzati nyílászárók kitért üvegezésénél visszamaradt, meglazult üvegtáblák eltávolítása,
- ereszcatorna javítása, szükséges szakaszokon annak cseréje és/vagy pótlása, annak tisztítása olyan módon, hogy funkcióját akadálymentesen, a csapadékvizet levezetve, a víz átbukása, eresztése nélkül ellássa

- a tetőszerkezet javítása, a tetőhéjazat helyreállítása
- homlokzaton, lépcsőházban lévő szabad vezetékek érintésvédelmi felülvizsgálata, rögzítése.

Mivel ezeket nem végezte el a társasház, a Kormányhivatal áttette a NAV-hoz ezt az ügyet. Jelenleg NAV végrehajtásra került az ügy, de szerencsére a NAV még nem foglalkozott vele. Ha a társasház nem végzi el ezt a kb. 100 millió Ft értékű felújítást, akkor a NAV saját költségen fogja elvégeztetni a javítást, majd tulajdoni hányad alapján ki fogja terhelni a tulajdonosokra. Ha a tulajdonosok ezt nem fogják megfizetni, akkor végrehajtást fog indítani, melynek keretében végrehajtási jogot fog bejegyezni az összes ingatlanra és utána elárvereztetetik az ingatlanokat, illetve a jövedelmekből, nyugdíjából kezd el letiltani.

Tarjányi Szabolcs megkérdezi, hogy ha az önkormányzat megvásárolja az 5 magántulajdonú ingatlant, hogyan fogja ezt kifizetni.

Kriston György elmondja, hogy amint a C lh-ban az önkormányzatnak 100% tulajdoni hányada lesz, akkor meg tudja oldani, hogy az egész lh-at elbontatja vagy felújítja olyan módon, hogy az társasházként tovább működhessen. Erre a önkormányzatnak forrása nincs, és addig nem is tud szerezni, amíg magántulajdon van az épületben.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy ez csak egy külső felújítás. Ez egy jogerős határozat, ami bent van a NAV-nál. Mindenki vegye komolyan, mivel lehet, hogy többre fog kerülni a saját tulajdoni hányadra eső rész, mint amennyit az ingatlan ér.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy a napirendi pont döntéshozatalt ír, de most ezzel kapcsolatban nem lehet döntést hozni.

Kriston György javaslata, hogy a NAV nem fog válogatni a vállalkozók között. Sokkal olcsóbb lenne, ha szakaszosan a társasház kezdi el a helyreállítást.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy bármilyen kisebb felújításhoz pénzt kell gyűjteni, amihez közös képviselőt kell választani. Ebben az esetben célszerű volna egy célhozjárulás keretében külön pénzt szedni, ami erre fedezetet nyújthat. Nem elég egy sima felújítási alap, szükséges lenne egy harmadik díjtétel. Ehhez szükséges a közös képviselő, ellenben mindenkinek megterhelődhet az ingatlana és a jövedelme is. Az önkormányzat kifizeti a saját részét, ha NAV végrehajtásra kerül a dolog.

Tarjányi Szabolcs elmondja, hogy a tulajdonosok eddig nem érzékelték, hogy a lakásuk elveszhet. Az új tulajdonosok lehet, hogy most értesültek erről először.

Balogh Jenő megkérdezi, hogy mely közös képviselők lettek megkeresve.

Dr. Tóth Andrea elmondja, hogy Séra Imréné, Ladányiné Acsádi Renáta, Harakály Péter, Nagy Dominik, Panelmester Kft. Megkérdezi Angyal Bélát, tud-e még más közös képviselőt ajánlani. Angyal Béla nem tudott más közös képviselőt ajánlani. Elmondja, hogy ha 2019-ben megválasztanak egy közös képviselőt és csak 1000 ft-ot fizetnek lakásonként, akkor most 2 160 ezer forintja lenne a társasháznak. Felmerülhet a hitelfelvétel, lakáskassza felvétele a jövőre nézve. Elmondja, hogy ez tízezreket jelent pluszban, ami nagyon veszélyes ennél a társasháznál. Kriston György felhívja a figyelmet, hogy leginkább az ott lakók tudnak a házra figyelni, az állagát megőrizni. Az illetéktelen személyek bejutását megakadályozni, a lopásokat, rongálásokat megakadályozni a közös tulajdon megóvása érdekében.

Dr. Tóth Andrea felajánlja segítségét a leendő közös képviselőnek.

Angyal Béla elmondja, hogy ózdi viszonylatban 120-150 Ft/m<sup>2</sup> a közös költség már épületekben, amiben már van felújítási költség is. Ez egy 50 m<sup>2</sup> lakásnál kb. 6-7 ezer Ft, amiben már megtakarítás és biztosítás is van. Amennyiben elindul egy megtakarítás, abból már kisebb munkák elvégzésre kerülhetnek. Ebből már a NAV is úgy láthatja, hogy elindult egy folyamat.

#### **Határozat:**

**A 4. napirendi pontban a közgyűlés határozatot nem hozott, szavazás nem történt.**

**V. napirendi pont: Egyebek**

Mivel több hozzászólás, kérdés nem volt, ezért a közgyűlést a közgyűlés elnöke Dr. Tóth Andrea berekesztette.

K. m. f.



Dr. Tóth Andrea  
közgyűlés elnöke



Molnár Tímea  
jegyzőkönyvvezető



Kriston György  
jegyzőkönyv hitelesítő



Kabai Sándorné  
jegyzőkönyv hitelesítő

**ÁRPÁD VEZÉR ÚT 12. TÁRSASHÁZ**  
**3600 Ózd, Árpád vezér út 12.**

---

**K I V O N A T**  
**Az Árpád vezér út 12. Társasház 2026. 01. 12-i**  
**közgyűlési jegyzőkönyvéből**

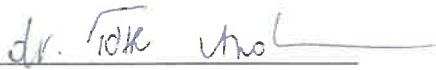
**1/2026. számú határozat**

1. A közgyűlés elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének és jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása.
2. Közös képviselő személyére vonatkozó döntés előkészítése, illetve meghozatala
3. Árpád vezér út 12/C. lépcsőház teljes vízhalózatának javítására vonatkozó döntés meghozatala
4. Árpád vezér út 12. Társasház, lakóépület helyreállítására és veszélyelhárítására vonatkozó döntés meghozatala
5. Egyebek


Az Árpád vezér út 12. Társasház közgyűlése a fenti napirendi pontban az alábbi döntéseket hozta:

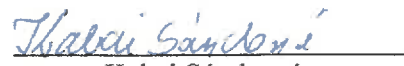
1. A jelenlévők egyhangúan megválasztották Dr. Tóth Andreát a közgyűlés elnökének, Molnár Tímeát a jegyzőkönyv hitelesítőjének, Kriston Györgyöt és Kabai Sándornét a jegyzőkönyv hitelesítőjének.
2. A jelenlévők nem tudtak közös képviselőt választani. 2026. január 20-a határidő a közös képviselő személyének keresésére. Amennyiben a tulajdonosok közül bárki talál megfelelő személyt, akkor a közgyűlés ismét összehívásra kerül.
3. A jelenlévők 7 630/10 000 arányban a C változatot elfogadták, azaz minden C lépcsőházi tulajdonos magának épít ki saját vízvezetékét, saját néven lévő főórával az aknában, saját költségen az ivóvíz ellátás biztosítása érdekében. Az ingatlan tulajdonos köteles a saját lakásában átmenő, de a másik tulajdonnak a vizét szolgáló csővezeték részt szigetelni. A B változatra 320/10 000 tulajdoni hányaddal szavaztak.
4. Ebben a napirendi pontban a közgyűlés határozatot nem hozott, szavazás nem történt.

K. m. f.

  
Dr. Tóth Andrea  
közgyűlés elnöke

\_\_\_\_\_  
Kriston György  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Molnár Tímea  
jegyzőkönyvvezető

  
Kabai Sándorné  
jegyzőkönyv hitelesítő



