

# KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ

Óbuda 25. számú Lakásfenntartó Szövetkezet  
(székhely: 1032 Budapest, Bécsi út 213-229.)

**Tisztelt Lakásszövetkezeti Tagok!**

Értesítjük Önöket, hogy az Óbuda 25. számú Lakásfenntartó Szövetkezet

**2026. május 20. napján 17 óra 30 perckor**

**ÉVES RENDES KÖZGYŰLÉST TART**

A Közgyűlés helye: **GOBUDA MALL moziterme (Budapest III. kerület, Bécsi út 154.)**

## Napirendi pontok:

1. Levezető elnök megválasztása
2. Mandátumvizsgáló Bizottság megszavazása
3. Közgyűlési jegyzőkönyvvezető megválasztása
4. Jegyzőkönyvet hitelesítő két fő szövetkezeti tag megválasztása
5. Döntés a közös költség emeléséről
6. Döntés a tiszteletdíjak emeléséről
7. Döntés a közös területű, még nem burkolt H folyosók padlóburkolásáról
8. Döntés béremelésről
9. 2025. évi beszámoló elfogadása és döntés az adózott eredmény felhasználásáról, 2026. évi (tárgyévi) költségvetés, fejlesztési terv elfogadása
10. Jelölőbizottsági tagok megválasztása

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. Ha a lakásszövetkezetekről szóló törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Az 5. napirend esetén a nem tag tulajdonosokat is megilleti a szavazás joga az Alapszabály D.8. pontja alapján.

A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

**A megismételt közgyűlés időpontja: 2026. május 20. 18:00 óra, helye: GOBUDA MALL moziterme (Budapest III. kerület, Bécsi út 154.)**

Tájékoztatjuk a Tisztelt Tagokat, hogy:

Az **1., 3., 4.** napirendi pontok felvétele a Lakásszövetkezetekről szóló törvény (a továbbiakban: Lszt.) 18. § (5) bek. a.) pontja alapján kötelező.

A **2.** napirendi pont felvételére a Lakásszövetkezetnél kialakult gyakorlat miatt kerül sor.

Az **5.** napirendi pont a fenntartási (üzemeltetési) és felújítási hozzájárulás, valamint a szemétdíj (együttesen: „közös terület használati díja”) mértékéről való döntéshozatalra vonatkozik. A tagok és nem tagok vonatkozásában – az Alapszabály F.2. pontja alapján – a közgyűlés jogosult a meghatározni a „közös terület használati díját” (a továbbiakban: közös költség). A 2026.06.01. napjától javasolt emelés mértéke csak az üzemeltetési, fenntartási kiadások céljára kerülne beszedésre, azaz a felújítási alapképzésre fizetendő összeg nem változik. Az emelés konkrét indokai: a házbiztosítás díjának folyamatos emelkedése, érintésvédelem és vészvilágítás kötelező felülvizsgálata, központi szellőző berendezések kötelezően esedékes időszakos tisztítása, a tető és panelfuga szigetelés mennyiségének emelkedése, illetve előbbiek kivitelezési költségeinek emelkedése és egyéb szolgáltatások inflációkövető emelése miatt felmerülő többletköltségekre a fedezetet szintén biztosítani kell. A javasolt

emelés – különösen, de nem kizárólagosan – a fenntartás és üzemeltetés biztonsága miatt szükséges. Az előterjesztés elfogadása esetén a közös költség szövetkezeti tagoknak **15,- Ft/m<sup>2</sup>**, nem tag tulajdonosoknak **25,- Ft/m<sup>2</sup>** mértékkel emelkedik és az egyes lakásméreteket után fizetendő új, összegszerű egyhavi mérték az alábbira módosul:

| <b>lakás mérete (m<sup>2</sup>)</b> | <b>tagi (Ft)</b> | <b>nem tagi (Ft)</b> |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|
| <b>48</b>                           | <b>13.100,-</b>  | <b>16.940,-</b>      |
| <b>49</b>                           | <b>13.325,-</b>  | <b>17.245,-</b>      |
| <b>58</b>                           | <b>15.350,-</b>  | <b>19.990,-</b>      |
| <b>59</b>                           | <b>15.575,-</b>  | <b>20.295,-</b>      |
| <b>65</b>                           | <b>16.925,-</b>  | <b>22.125,-</b>      |
| <b>66</b>                           | <b>17.150,-</b>  | <b>22.430,-</b>      |
| <b>77</b>                           | <b>19.625,-</b>  | <b>25.785,-</b>      |

A 6. napirend megtárgyalása a hatályos Alapszabály VII. pontja alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, azaz a közgyűlés kizárólagosan jogosult a tisztségviselőket illető tiszteletdíjak mértékének meghatározására. A Felügyelő Bizottság a KSH által az elmúlt 3 év, vagyis a 2023-2025. év vonatkozásában közzétett átlagos inflációs ráta mértékéből (2023: 17,6%; 2024: 3,7 %; 2025: 4,4 %) kiindulva, valamint a Szövetkezetben tervezendő felújításokkal kapcsolatban a Vezetőségre háruló felelősséget is figyelembe véve, egységesen bruttó 20.000,- Ft mértékű tiszteletdíj emelést javasol, 2026.01.01. napjától kezdődően. A javasolt emelés elfogadása esetén az igazgatóság elnökének tiszteletdíja bruttó 162.512,- Ft-ról 182.512,- Ft-ra, az igazgatósági tagoké bruttó 103.950,- Ft-ról, 123.950,- Ft-ra, az FB elnökének tiszteletdíja bruttó 101.568,- Ft összegről 121.568,- Ft összegre, az FB tagoké pedig bruttó 75.279,- Ft-ról 95.279,- Ft-ra emelkedik.

A 7. napirend megtárgyalásával a közgyűlés jogosult dönteni a közös területű, ezideig még nem burkolt, H folyosók padlóburkolásáról, a felújítási alap terhére. A burkolás anyagköltségére vonatkozó további tájékoztatást a mellékelt szöveges beszámoló tartalmazza.

A 8. napirend körében: a közgyűlés a 6/2023 (V.24.) számú határozatával munkaviszonyt létesített Vörösne Miklai Judittal az irodavezetői munkakör betöltésére, napi 4 (négy) óra munkaidőben, havi bruttó 215.000,- Ft alapbér kikötése mellett. Az irodavezetői munkakört a vezető tisztséggel járó feladatokon felül látja el Vörösne Miklai Judit. Csakúgy, mint a korábbi döntés meghozatalakor, Vörösne Miklai Judit jelenleg is az igazgatóság tagja. Az Alapszabály B.VII. pontja értelmében az igazgatóság tagja a Lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhat, de ez esetben a közgyűlés dönt a munkaviszony után járó díjazásról. Tekintettel arra, hogy Vörösne Miklai Judit irodavezetői munkakör betöltésére szóló munkájának bérezése 3 (három) éve változatlan, a Felügyelőbizottság és az Igazgatóság elnökének, valamint Vild Attila Árpád, Igazgatósági tag egybehangzó javaslata, hogy a közgyűlés támogassa az érintett munkavállaló jelenleg hatályos havi bruttó 215.000,- Ft-os alapbérének bruttó 320.000,- Ft-ra emelését 2026.06.01. napjától kezdődően.

A 9. napirend megtárgyalása az Lszt. 15. § (1) bek. e.) pontja alapján a közgyűlés hatáskörébe tartozik: „15. § (1) A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik: e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;

Az éves beszámoló készítése a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján kötelező. A 8. napirend tárgyában való döntéshozatalhoz szükséges teljeskörű előkészítő, illetve tájékoztató anyag a meghívó mellékletét képezi.

A 10. napirend megtárgyalását az indokolja, miszerint 1 (egy) fő felügyelő bizottsági tag megbízása 2026.10.07-én lejár. A Lakásszövetkezet szervezeti és működési szabályzata értelmében, a tisztségviselők megválasztásának előkészítésére a jelölőbizottságot a várható szavazást lebonyolító közgyűlés előtt legalább 90 nappal kell megválasztani, illetve megbízni, kivéve, ha a jelölőbizottságot az igazgatóság bízta meg. A jelölőbizottság létszáma: 3-5 fő. A jelölőbizottság elnökét a bizottság maga választja meg a bizottság tagjainak sorából. Az Igazgatóság javasolja, hogy a közgyűlés döntsön 3 tagú jelölőbizottság létrehozásáról. Aki a jelölőbizottság tagja kíván lenni, célszerű, ha a közgyűlésen személyesen megjelenik, vagy a jelölő bizottsági tisztség elvállalását előzetesen, lehetőleg írásban bejelenti.

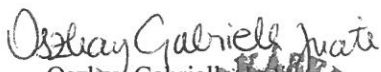
A napirendekre vonatkozó további tájékoztatásra és iratanyag megtekintésére a Lakásszövetkezet irodájában, ügyfélfogadási időben lehetőséget biztosítunk.

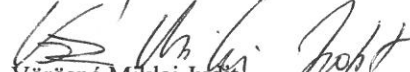
Határozati javaslatok:

1. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ...-t a közgyűlés levezető elnökének választotta.
2. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ...-t a mandátumvizsgáló bizottság tagjának választotta.  
A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ...-t a mandátumvizsgáló bizottság tagjának választotta.  
A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ...-t a mandátumvizsgáló bizottság tagjának választotta.
3. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ...-t a közgyűlés jegyzőkönyv-vezetőjének választotta.
4. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ... szövetkezeti tagot a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítőjének választotta.  
A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal ... szövetkezeti tagot a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítőjének választotta.
5. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal elhatározza a „közös terület használati díj” emelését 2026.06.01. napjától kezdődően. Az emelést követően hatályos közös terület használati díjak tételesen:  
a.) lakásszövetkezeti tagok tulajdonában álló lakások, ingatlanok esetében a 48 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 49 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, az 58 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, az 59 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 65 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 66 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 77 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft.  
b.) nem tag tulajdonosok lakásai, ingatlanai esetében a 48 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 49 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, az 58 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, az 59 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 65 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 66 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft, a 77 m<sup>2</sup>-es lakások, ingatlanok után: ...,- Ft.
6. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal elhatározza a tisztségviselők (Igazgatóság elnöke, Igazgatóság tagjai, Felügyelőbizottság elnöke, Felügyelőbizottság tagjai) bruttó tiszteletdíjainak egységesen bruttó 20.000,- Ft összeggel való megemelését 2026.06.01. napjától kezdődően.
7. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal elhatározza az eddig még nem burkolt H folyosók padlóburkolásának elvégzését a felújítási alap terhére.
8. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal elhatározza Vörösné Miklai Judit irodavezetői munkakör betöltésére szóló munkaviszonya alapján járó havi alapbér bruttó 320.000,- Ft összegre emelését 2026.06.01. napjától kezdődően.
9. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal elfogadta a Lakásszövetkezet 2025. évi, számviteli törvény szerinti beszámolóját, a ...,- Ft adózott eredmény eredménytartalékba helyezésével.  
A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal elfogadta a Lakásszövetkezet 2026. évi költségvetését, valamint fejlesztési tervét.
10. napirend A közgyűlés ... igen ... nem ... tartózkodik szavazattal 3 tagú jelölőbizottságot hoz létre 1 (egy) fő felügyelőbizottsági tag megválasztásának előkészítésére. A közgyűlés a jelölőbizottság tagjaivá választotta: ..., ..., ..., lakásszövetkezeti tagokat.

Budapest, 2026. május 04.

  
Vild Attila Arpád  
Igazgatósági tag

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság elnöke

  
Vörösné Miklai Judit  
Igazgatósági tag



## Meghatalmazás

Alulírott,..... (lakcím:.....) ezúton meghatalmazom ..... (lakcím: .....), meghatalmazottat, hogy az Óbuda 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet 2026. május 20-án tartandó közgyűlésén, egyben a megismételt közgyűlésen is a képviselőtemben minden korlátozástól mentesen, a szavazati jog gyakorlására is kiterjedően eljárjon.  
Kelt.: Budapest, 2026. május hó .... nap

### Meghatalmazó aláírása

Tanúk:

- 1.) Név:  
Lakcím:  
Aláírás:

### Meghatalmazott aláírása

- 2.) Név:  
Lakcím:  
Aláírás:

