

MINTA HÁZ TÁRSASHÁZ

Budapest, 1111 Minta köz 12.

ÉVES KÖZÖS KÉPVISELETI TEVÉKENYSÉG BESZÁMOLÓ

2025. január 1. – 2025. december 31.

Készítette: Minta Kezelés Kft. | Dátum: 2025. június

1. A TÁRSASHÁZ ÉS A FELELŐS SZEMÉLY

1.1. Alapadatok

Mező	Adat
Név	Minta Ház Társasház
Cím	1111 Budapest, Minta köz 12.
Hely rajzi szám	12345
Adószám	12345678-1-41
Építés éve	2023
Energetikai osztály	I. osztály
Szintek	9 lakószint + 2 mélygarázs szint
Lifteket	7 db
Lakások	193 db
Tárolók	193 db
Garázsok	236 db
Üzletek	10 db
Kezelés kezdete	2023. február 22.
Bankszámla	11111111-22222222-33333333

1.2. A ház felelőse – Közös képviselő

Felelős ingatlankezelő: Házfelelős Dávid

Adat	Érték
Cég	Minta Kezelés Kft.
Email	hazfelelos.david@mintakezeles.hu
Telefon	+36 30 000 0000
Szerepe	Felelős ingatlankezelő (TSH Manager)
Feladatstatisztika	536 felelős feladat a rendszerben (összesen)

Házfelelős Dávid látja el a Minta Ház Társasház közös képviselőt a Minta Kezelés Kft. nevében. 2025-ben ő volt a fő koordinátor a műszaki hibák, garanciális ügyek, hatósági kapcsolatok, épület-üzemeltetési feladatok és a közgyűlési ügyek előkészítése terén. A beszámolási időszakban önmagában több mint 70, kizárólag a Minta Házhoz tartozó feladatot koordinált.

2. TÁRSASHÁZI SZEREPKÖRÖK

Az alábbi táblázat bemutatja a Minta Ház Társasház szerepköreire kijelölt személyeket és szervizeket. Fontos megjegyezni, hogy a Minta Ház mérete (193 lakás, 236 garázs) miatt a szolgáltatások nagy részét külső vállalkozók látják el.

Szerepkör	Személy / Szervezet	Leírás
Közös képviselő	Házfelelős Dávid (Minta Kezelés Kft.)	Fő felelős ingatlankezelő. Az összes műszaki, jogi és adminisztratív feladat koordinátora. 2025-ben 70+ MH feladat felelőse.
Kezelő cég vezetője	Ügyvezető Bence (Minta Kezelés Kft.)	Ügyvezető. Csékkoló kiépítése, beszámoló átnézése, villámvédelem, ügyvédi levél előkészítése.
Jogi képviselő	Ügyvéd Olga (Ügyvéd)	A társasház jogi képviselője. Tűzgátló ajtó hatósági képviselet, klíma felszólító, igazságügyi szakértő kirendelése, káresemény.
Gondnok (korábbi)	Gondnok György	Korábbi kezelő/gondnok. 2025-ben bekérték tőle a dokumentációt. A 2. éves garanciális bejárásán részt vett.
Porta / Recepció	Külső szervíz (24 órás)	2025 januárjában írásbeli szavazás döntött a porta szervizről. 24 órás portaszolgálat, IT rendszer, nyomtató koordinálva.
Takarító szervíz	Külső szervíz (szerződés)	Írásbeli szavazás döntötte el a szervíz megbízását. Garáztakarítás július 18-20. közt koordinált feladat.
Kertész / Parkfenntartás	Külső szervíz	Belső kert locsolórendszer, terasz, tetőkert és külső zöldterületek fenntartása koordinált feladat.
Számvizsgáló Bizottság (SZB)	Nincs külön MH SZB csoport	Más társasházaknál van SZB csoport – Minta Háznál ez formálisan hiányzik.

3. FELADAT STATISZTIKÁK – 2025

A következő statisztikák a TSH Manager rendszerből lekérdezett, 2025-ös határidővel rendelkező feladatokon alapulnak.

3.1. Áttekintő számok

Mutató	Érték
Feladatok száma 2025-ben	78 feladat (2025-ös határidővel)
Ebből főfeladat (szülő nélküli)	~45 db
Alfeladat (szülőhöz tartozó)	~33 db
Lezárt feladatok	71 db (91%)
Folyamatban lévő / Nyitott	7 db (9%)
Csatolt dokumentumok (feladatokhoz)	Több mint 100 fájl (fotók, számlák, jegyzőkönyvek)
Érintett fő személyek	Házfelelős Dávid, Ügyvezető Bence, Ügyvéd Olga, Gondnok György
Költségviselő	building_complex (épület): ~65 feladat, warranty (garanciás): ~13 feladat

3.2. Feladatok havi eloszlása

Hónap	Feladatok száma	Fő témakörök
Január 2025	10	Porta szavazás, kamera, garázskapu, informatika, tűzjelző
Február 2025	8	Ajtók, GSM, műgyanyzás, közgyűlés előkészítés, szerződések
Március 2025	8	Műgyanyzás ütemek, kamera, csékkoló, energetika, közgyűlés
Április 2025	5	Garanc. bejárás, hotel zaj, víztartály csere
Május 2025	7	Homlokzat, ázás, lift hibák, garanc. feladatok
Június 2025	9	Közgyűlés zárás, tűzgátló ajtók, beszámoló, hatóság, garázstakarítás
Július 2025	11	Tűzgátló, terasz ázás, locsoló, garázskapu, fűtés, pók, klíma, káresemény
Augusztus 2025	3	Igazságügyi szakértő, gáz kazán
Szeptember 2025	10	Ázás, energetika, tűzvédelmi hiány, locsoló, gáz kazán,
Október 2025	1	Energetikai felülvizsgálat lezárása
November 2025	5	Kamera, garázs racs, tűzvédelmi eszközök, hőszivattyú
December 2025	1	Lift karbantartás (személyfelvonó)
TOTAL	78	ÁTTEKINTÉS

3.3. Feladatok típus szerinti megoszlása

Típus/Kategória	Darab	Arány
Műszaki / Karbantartási feladat	38	49%
Garanciális / Beruhozóval kapcsolatos	18	23%
Hatósági / Jogi ügy	7	9%
Adminisztráció / Szerződés / Pénzügyi	8	10%
Gyűlés / Döntési folyamat	4	5%
Takarítás / Kertészet	3	4%
TOTAL	78	100%

3.4. Költségviselő szerinti bontás

Költségviselő	Feladatok száma	Megjegyzés
---------------	-----------------	------------

Társasház (épület)	~65	Műszaki üzemelteti, adminisztrációs, karbantartási feladatok
Garanciális (warranty)	~13	Beruhozó/Beruházó Zrt. által garancia körbe eső feladatok (műgyanyzás, tűzgátló ajtók, ázások, liftek)

3.5. Felelős személyek terheltsége

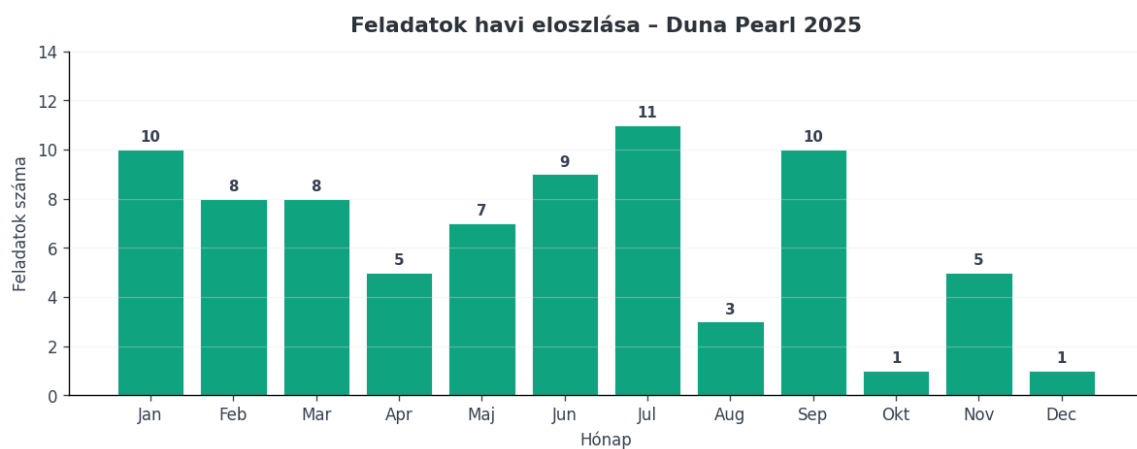
A 2025-ös feladatok felelősei az alábbi megoszlásban alakultak:

Személy	Felelős feladatok	Szerep a házban
Házfelelős Dávid	71 db (91%)	Fő koordinátor, közös képviselő
Ügyvezető Bence	3 db (4%)	Ügyvezető, csékkoló, beszámoló, villámved.
Ügyvéd Olga	3 db (4%)	Jogi képviselő, hatósági ügyek, klíma, káresemény
Pénzügy Dorottya	1 db (1%)	Számlázás / szerződés alfeladat

3.6. Diagramok

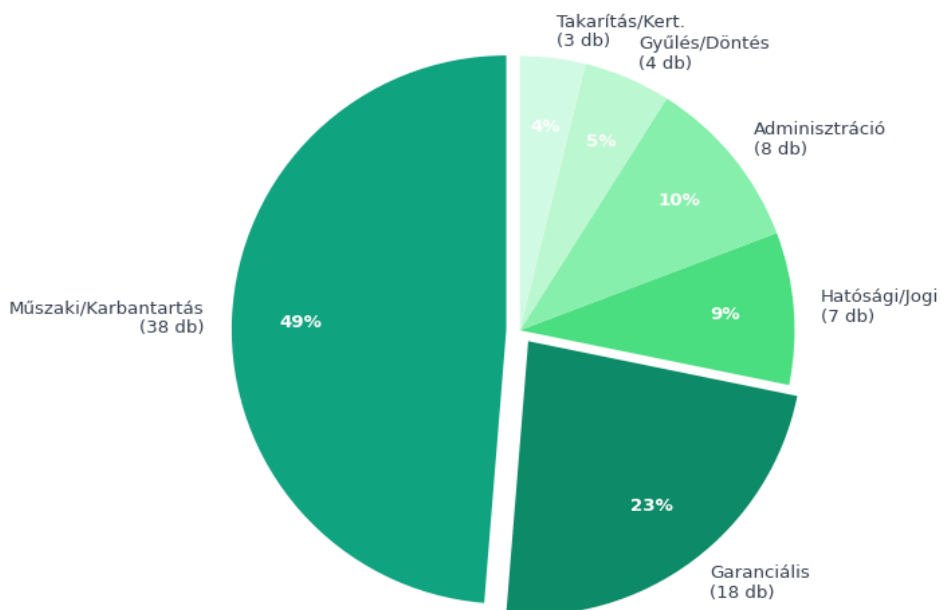
Az alábbi diagramok vizualizálják a 2025-ös feladatok eloszlását:

1. sz. ábra: Havi feladat számok

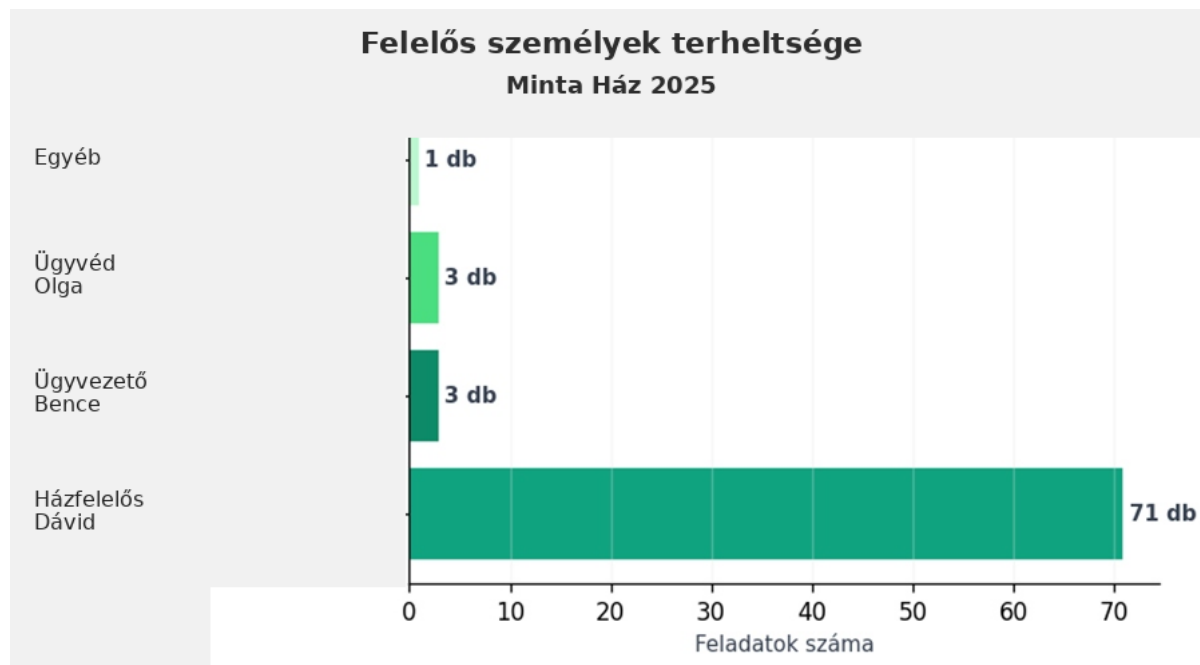


2. sz. ábra: Feladatok típus szerinti megoszlása

Feladatok típus szerinti megoszlása Duna Pearl 2025



3. sz. ábra: Felelős személyek terheltsége



4. HAVI FELADATOK BONTÁSA – 2025

Az alábbi részletezőben havi bontásban bemutatjuk az összes feladatot. Az alffeladatokat az anya feladat alatt, csoportosítással mutatjuk be (nem soroljuk fel egyenként, hanem egy gondolatba foglalva írjuk le). A névből nem nyilvánvaló feladatoknál rövid tartalmi leírást adunk.

4. HAVI FELADATOK BONTÁSA – 2025

Az alábbi részletezőben havi bontásban bemutatjuk az összes feladatot. Az alfeladatokat a szülő feladat alatt, csoportosan mutatjuk be. A névből nem nyilvánvaló feladatoknál rövid tartalmi leírást adunk.

2025. JANUÁR

#	Feladat neve	Státusz	Leírás
1	Írásbeli szavazás Porta, takarítás	Lez.	A társasház lakói írásbeli szavazást tartottak a 24 órás portaszolgálat és takarítási cég választásáról. Alfeladatai: szavazás záró határidő (jan. 14.) és az eredmény kihirdetése (jan. 22.).
2	Kamera kezelő váltás MNSre	Lez.	A társasház kamerarendszerének kezelőjét átváltották az Monitor Networking Solutions rendszerre a jobb távhozzáférés és biztonság érdekében.
3	Garázskapu meghibásodás	Lez.	A garázskapu rugója meghibásodott. Alfeladata: a rugó garanciális vizsgálatának eredménye és a javítás szervezése.
4	Recepció informatikai problémák	Lez.	A recepciós állomáson hálózati és rendszer működési problémák merültek fel. Helyszíni kivizsgálás és megoldás.
5	24 órás portaszolgálat feladatainak tisztázása	Lez.	A közös képviselő pontosította a portásokra vonatkozó feladatköröket, szabályzatokat, észrevételeket jan. 27-ig.
6	Alapvezeték garanciális javítása	Lez.	Az épület alapvezetékén garanciális javítás történt, a beruhozó (Beruházó Zrt.) garanciája keretein belül kezelve.
7	Recepciókon kézi tűzjelzők áthelyezése	Lez.	A recepciókon elhelyezett kézi tűzjelzőket tűzvédelmi előírásoknak megfelelően áthelyezték.
8	H tarifa vizsgálat	Lez.	Az épület villamosenergia-tarifájának vizsgálata (H tarifára való áttérés lehetősége). 9 csatolt dokumentummal, több hónapig tartó.
9	Vízelszámolás Hotellel	Lez.	A szomszédos hotel és a társasház közötti vízfogyasztás szétválasztása és elszámolása tisztázásra került.
10	MH Portának nyomtató beszerzése	Lez.	A recepciós porta számára nyomtató beszerzése a napi működési igények kielégítésére.

2025. FEBRUÁR

#	Feladat neve	Státusz	Leírás
1	A és B oldali főbejárati ajtók zár meghibásodása	Lez.	Az A és B oldali főbejárati ajtók zármechanizmusa meghibásodott. Javítás szükséges volt a biztonság fenntartása érdekében.
2	-2es szint A és B oldal mágneszar hiba áramszunet esetrn	Lez.	-2. szinten az A és B oldali folyosók mágneszarjai áramszunet esetén nem nyíltak ki automatikusan. Biztonsági követelmény teljesítésére javítás.
3	Minta Ház közgyűlési témák	Lez.	A közgyűlés előkészítésére összegyűjtött témák. Alfeladatai: garázsban fekvőrendőrök, park. ütközők, terlapozás a bejáratoknál, takarítás/őrzés költségek a tárolóktól lecsatolva,

			kamerrendszer bővítése, műgyanyzás károkozás javítás.
4	Gondnok György MH dokumentáció elkérése	Lez.	A korábbi gondnoktól (Gondnok György) az épület dokumentációjának teljes bekérése (tervek, garanciák, műszaki leírások).
5	Target szerződések és visszamen. elszámolások	Lez.	A Target nevű céggel kötött szerződések és a visszamenőleges elszámolások áttekintése és tisztázása.
6	Elektromos autótöltő kábelezés cseréje	Lez.	Az elektromos autótöltők kábelezése elromlott / ellenkezik a szabványokkal, az EV töltő garanciális csere keretein belül rendezés.
7	GSM rendszerbe telefonszámok regisztrálása	Lez.	A ház GSM alapú értesítő rendszerébe a lakosaink és a gondnok telefonszámait szükséges volt regisztrálni.
8	-1 műgyanyzás (első ütem)	Lez.	A -1. szinten a műgyanyzás 1. üteme megkezdődött. A garanciális munkákat szakértő (Szakértő Györgyi) által ellenőrzik. Ld. részletes leírás 5. fejezetben.

2025. MÁRCIUS

#	Feladat neve	Státusz	Leírás
1	-1 műgyanyzás 2-3-4. ütemek	Lez.	A -1. szinten a műgyanyzás további három üteme zajlott le (2. ütem: márc. 11., 3. ütem: márc. 18., 4. ütem: márc. 24.). Minden ütemnél átvételi dokumentum készült, fotók rögzítve.
2	Csökkentő kiépítése	Lez.	A csökkentő rendszer kiépítése a társasházban. Alfeladata: szerződés és számlázás rendezése. Felelős Ügyvezető Bence.
3	Kamerarendszer bővítése a garázsban	Lez.	A garázsszinteken a meglévő kamerarendszer bővítése, vakfoltok lefedése a biztonság javulására.
4	Villámvédelmi felülvizsgálat	Lez.	Az épület kötelező villámvédelmi felülvizsgálata indítva. Felelős: Ügyvezető Bence és Házfelelős Dávid. Határidő: 2025. augusztus.
5	Köt. energetikai felülvizsgálat (hőtermelő+klíma)	Lez.	A jogszabály által előírt kötelező energetikai felülvizsgálat a hőtermelő és légkondicionáló rendszerre. Alfeladata: gáz kazán rásegítés kiszámolás.
6	Műgyanyzás károkozás javítási ajánlat	Lez.	A műgyanyzás során történt károkozásokra javítási ajánlat bekérése és értékelése (közgyűlési témakör alfeladataként).
7	Tároló átvétele a -1es szinten	Lez.	A -1. szinten lévő tároló formális átvétele, leltár és dokumentum rendezés.
8	Tűzjelző központ hotel társasház egyesítése	Lez.	A hotel és a társasház tűzjelző központjainak összekapcsolási módának tisztázása. Alfeladatai: másodkijelző elhelyezése.

2025. ÁPRILIS

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	Minta Ház 2. éves garanciális bejárás	Lez.	A 2 éves építói garancia keretein belül szervezett helyszíni bejárás. Alfeladatai: 2 éves hibalistája összeállítása, Szakértő Györggyel bejárás és ellenőrzés, tűzgátló ajtók cseréje, esedékes javítási feladatok. Részletesen ld. 5. fejezet.
2	Hotel gépészeti z aj	Lez.	A hotel gépészeti berendezései zaj zavarják a társasház lakóit. Az ügy feltárása és megoldás keresés, határidőig.
3	Vízirtály csere és 2 db szivattyú elhelyezése (- 2. szint)	Lez.	A -2. szinten lévő avult vízirtály cseréje és 2 db új szivattyú felszerelése, amelyek a vízirtálás biztonságát javítják.

4	Lakások cirkálációs problémája	Lez.	Több lakásban a melegvíz-cirkuláció nem megfelelően működik. Garanciális hiba, kivizsgálás és megoldás szervezése.
5	Minta Üzletek üzletek integrációja távleolvasó rendszerbe	Lez.	Az épületbe tartozó Minta Üzletek üzletek mérőóráit integrálni kellett a távleolvasó rendszerbe. 4 csatolt dokumentum.

2025. MÁJUS

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	908-as lakás homlokzat rétegrendje és napellenző	Lez.	A 908-as lakás homlokzati rétegrendje és napellenző kihelyezésének vizsgálata, 7 csatolt dokumentummal.
2	ÁZÁS felmérés a teraszok felől	Lez.	Több teraszon jelzett ázás miatt rendszeres felmérés indítva, amelynek célja a forrás azonosítása.
3	LIFT esztétikai hibák	Folyamatban	A liftek esztétikai hibáinak feltárása és garanciális javítása. Alfadatai: féleg járólapjáratok, mennyezeti rongálás, panelleges levas, -2es szinten kuszob rozsdas. Ld. 5. fejezet.
4	Garanciális lejelentések 2025.05.22-től	Folyamatban	2025. május 22-től kezdve gyűjtő feladat az összes garanciális lejelentésnek. 42 alfeladat, folyamatban. Ld. 5. fejezet.
5	Minta Ház közgyűlés lezárása (témák indítva februárban)	Lez.	A közgyűlési témák (garázsban fekvőrendőr, park. ütközők, terlapozás, költségek lecsatolása) lezárása június elején.
6	Első ütem képei és átvételi dokumentumok	Lez.	A műgyanyzási első ütem átvételi dokumentumai és 10 fotóval.
7	Lift járólapok, mennyezet, kuszob, panelek	Lez.	Lift esztétikai alfeladatok (járólapfuga, mennyezeti rongálás jav., kuszob rozsdas., belső panelek leválása) kezelése.

2025. JÚNIUS

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	Tűzgátló ajtók cseréje (garanciális bejárás alfeladat)	Lez.	A két éves garanciális bejárson a tűzgátló ajtók hibás működése került megállapításra. Csere és hatósági egyeztetés elkészítendő.
2	Tűzgátló ajtók / katasztrófavéd. megkeresés	Folyamatban	Hatósági (Budapest Főv. Kormányhivatal Tűzvédelmi Oszt.) bevonásával tűzgátló ajtó ügy. Alfadatai: hatósági megkeresés és költség ny ilatkozat. Ld. 5. fejezet.
3	Beszámoló és költségvetés átnézése	Lez.	A társasház éves beszámolójának és költségvetésének átnézése a közgyűlés előtt. Ügyvezető Bence felelőssége.
4	Lift védelem kiépítése	Lez.	A liftek bejáratán védelmi keret / élvédő kiépítése az esztétikai és biztonsági károsodás megelőzésére. 3 csatolt dokumentum.
5	Garázs kijárat olajfolt vizsgálat	Lez.	A garázs kijáratnál olajfolt talal tökert. Vizsgálat, forrás azonosítás és takarítás.
6	Garázstakarítás július 18-19 és 19-20	Lez.	A garázsszintek rendszeres nagy takarítását két napos aként szervez ték meg (július 18-19. és 19-20.).
7	Tűzgátló ajtók - hatósági megkeresés (alfeladat)	Lez.	Tűzvédelmi hatósággal való közvetlen levélzés és Szakértő Antal igazságügyi szakértő bevonása.
8	Külön járőr a tűzgátló ajtók miatt	Lez.	Felzárkózó intézkedésként külön tűzör javírat indítva, aki naponta ellenőrzi az összes tűzgátló ajtót.
9	Minta Ház 2. éves garanciális bejárás lezárása	Lez.	A 2 éves garanciális bejárás alfeladatainak befejezése: hibalista, bejárás dokumentum, tűzgátló ajtó csere elindítva.

2025. JÚLIUS

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	Garanciális lejelentések (folyamatos)	Folyt.	Az előző hónapban indított gyűjtő feladatba több alfeladat került: kijövő kapu motor olajcsep, locsolórendszer cseréje, garázkapu motor jav, 811-es vízóra hiba stb.
2	101-es terasz ázás	Lez.	A 101-es lakás teraszán ázás keletkezett. Garanciális kivizsgálás és javítás.
3	101-es lakás fűtés probléma	Lez.	A 101-es lakásban fűtési rendszer probléma merült fel. Kivizsgálás és garanciális javítás.
4	Pókinvázio	Lez.	Az épületben pók invasion alakult ki. Kartérítmentesítési program lebonyolítása, 6 csatolt dokumentum.
5	Klíma telepítés felszólító a beruházónak	Lez.	Ügyvéd Olga által klíma telepítési követelmények megsértésével kapcsolatos összefoglaló küldése a beruházó felé, 6 csatolt dokumentum.
6	Ügyvédi felszólítás küldése a beruházónak	Lez.	A garanciális hibák miatt ügyvédi felszólító levél küldése a beruházó (Beruházó Zrt.) felé.
7	MH Tulajdonos Ilona kocsai károkozás	Lez.	A kukaszállítás során Tulajdonos Ilona lakos autójában kár keletkezett. Biztosítási esemény indítva.
8	-2 sz. ázás esőzés után a rámpánál	Lez.	Esőzés után a -2. szinten a rámpa melléti csőből víz folyt. Garanciális ügy, kivizsgálás.
9	Igazságügyi szakértő kirendelése (indítva)	Folyamat.	SZB döntés alapján igazságügyi szakértő kirendelése a garanciális problémák értékelésére. Alfeladata: kérdések összegyűjtése. Ld. 5. fejezet.
10	Tűzgátló ajtók - költség ny ilatkozat	Lez.	A tűzgátló ajtó csere költségeit ki vállalja? Ny ilatkozat bekérése a Beruházó Zrt. fell.
11	Belső kert locsolórendszer vezérlő csere	Lez.	A belső kertben elhelyezett locsolórendszer vezérlő egysége elromlott, csere szükséges volt.

2025. AUGUSZTUS

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	Igazságügyi szakértő - kérdések összegyűjtése	Lez.	A kirendelt igazságügyi szakértő számára a garanciális problémákat részletező kérdésösszesítő elkészítése.
2	Gáz kazán rásegítés kiszámolása	Lez.	Az energetikai felülvizsgálat kapcsán a gáz kazán rásegítés (backup fűtés) szükségességének és költségének kiszámolása.
3	Villámvédelmi felülvizsgálat lezárása	Lez.	A márciusban indított villámvédelmi felülvizsgálat augusztus 31-ig befejeződött, 1 csatolt dokumentum (vizsgálati jelentés).

2025. SZEPTEMBER

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	MH 6. emeleti fal ázás	Lez.	A 6. emeleten a külső falon ázás keletkezett. Garanciális kivizsgálás, 3 csatolt fotó és dokumentáció.
2	Energetikai felülvizsgálat dokumentum	Lez.	A kötelező energetikai felülvizsgálat eredményének rögzítése, 1 csatolt dokumentáció.
3	Tűzvédelmi hiányosságok	Lez.	A tűzvédelmi felülvizsgálat után felmerült hiányosságok kezelése (garanciális alfeladat).
4	102-es lakás locsolórendszer meghibásodása	Lez.	A 102-es lakás teraszán a locsolórendszer meghibásodott. Garanciális javítás.
5	Minta Ház Gáz kazán rásegítés kiszámolása	Lez.	A fenkig vizsgálat során kapott adatok alapján a gáz kazán rásegítés pontosa bb meretezése.

6	103-as lakás távleolvasó hiba	Lez.	A 103-as lakás vízmérője nem küldött adatot a távleolvasó rendszerbe. Hiba azonosítás és javítás.
7	Gáz kazán rásegítés kérdéskör	Lez.	A téli fűtési szezonra való felkészülés keretén belül a gáz kazán üzemeltetési kérdéseinek részletes értékelése.
8	MEDIFIRE felülvizsgálat utáni teendők	Lez.	A tűzvédelmi rendszer kötelező éves felülvizsgálata után feltárt hiányosságok kezelése. Alfeladatai: kazánház kiürítése, tűzv. házirend kifüggesztés, hiányzó piktogramok.
9	Minta Ház Garázs ázás esőzés után	Lez.	Újabb esőzés után garázsázás keletkezett. Garanciális gyűjtő feladat alfeladataként kezelve.
10	103-as lak. távleolvasó hiba (garanciális gyűjtő)	Lez.	A garanciális lejelentések gyűjtőjében rögzített 103-as lak. mérő hibája.

2025. OKTÓBER

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	Energetikai felülvizsgálat lezárása	Lez.	Az október 7-én indított energetikai felülvizsgálat végleges lezárása, 1 csatolt dokumentáció. A feltárt hiányosságok dokumentálva.

2025. NOVEMBER

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	MH kamerakép problémák és tárhely beállítás	Lez.	A társasház kamerarendszerében képminőségi és tárhely problémák merültek fel. Beállítások, konfigurálás.
2	Garázs lehajtó rács rögzítése	Lez.	A garázsba lehajtó rács meglátására került és rögzítést igényelt.
3	Tűzvédelmi eszközök karbantartási felosztása Hotel és Társasház között	Lez.	A hotel és társasház tűzvédelmi eszközeinek karbantartási kötelezettségeit tisztázták egymás között, 1 csatolt dokumentáció.
4	A oldalon 3 hőszivattyú leállt (szülő feladat)	Lez.	Az A oldalon 4-ből 3 hőszivattyú leállt, veszélyeztető jelzés. Sürgős kivizsgálás indítva, MH értesítési csoport értesítve.
5	A oldalon a 4-ből 3 hőszivattyú leállt (gyűjtőfeladat alfeladataként)	Lez.	A garanciális összesítőben rögzített hőszivattyú hiba, elsődleges műszaki beavatkozással megoldva.

2025. DECEMBER

#	Feladat neve	St.	Leírás
1	Személyfelvonó karbantartás (4 db, mentés, connect)	Lez.	A társasház 4 db személyfelvonójának karbantartása és mentés, connect protokoll tesztelése. Éves karbantartás, munkalap csatolva. Ütemes karbantartási részfeladat (december 23.).

5. KOMPLEX, HOSSZAN TARTÓ PROJEKTFELADATOK

Az alábbi feladatok az év során a legjelentősebb koordinációt, időt és erőforrást igényelték: több hónapon át húztak, sok mellékletet gyűjtöttek, több szelplom érintették, és/vagy sok alfeladatuk volt.

1. PROJEKT: -1. szint műgyanyzása (garanciális)

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. február 24. – június 5.
Érintett szintek / területek	-1. szint teljes műgyanyzási terület
Költségviselő	Garanciális (Beruházó Zrt.)
Alfeladatok száma	4 db (1-4. ütem dokumentációja)
Csatolt dokumentumok	Min. 39 fájl (10+8+11+10 fotók és átvételi jegyzőkönyvek)
Szakértő	Szakértő Györgyi (társasház által megbízott szakértő)

TARTALOM: A társasház -1. szintjén a műgyanyzás garanciálisan hibás volt, ezért teljes cserére került sor. A munkálatokat 4 ütemben három hónap alatt végezték el (február 24. – április 10.). Minden ütemnél a szakértő (Szakértő Györgyi) helyszíni ellenőrzést végzett, és átvételi dokumentum készült fotókkal. Az első ütem után két jelentősebb hibát tártak fel (mély csiszolás okozta lyukak, párasodasért beszívott rész), amelyeket a kivitelező kijavított. Az anyaga feltételejének jóváhagyására Szakértő Györgyi szakértői véleménye szükséges volt.

2. PROJEKT: Tűzgátló ajtók - hatósági ügy

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. június 10. – december 1.
Költségviselő	Garanciális (Beruházó Zrt.)
Alfeladatok	2 db: hatósági megkeresés és költségny ilatkozat
Érintett szervek	Budapest Főv. Kormányhivatal Tűzvedelmi Osztály, Igazságügyi szakértő (Szakértő Antal), Beruházó Zrt., Ügyvéd Olga ügyvéd
Csatolt dokumentumok	5+ fájl (hatósági levelek, szakértői vélemény, költségny ilatkozat)

TARTALOM: A 2 éves garanciális bejárason kiderült, hogy a társasház építésetileg kötelező tűzgátló ajtók jelentős része meghibásodott (nem záródnak megfelelően). Ügyvéd Olga ügyvéd hatósági megkeresést indított, Szakértő Antal igazságügyi szakértő szakvéleményt adott ki közbenso intézkedésekről. A Beruházó Zrt. (beruházó) megerősítette, hogy a Projekt Ingatlan Kft. végzi a munkálatokat (várható kezdés: 2025. augusztus 15.). Időközben külön tűzőr pótlékkal az összes tűzgátló ajtót nap ont a ellenőrzés alá vették.

3. PROJEKT: Minta Ház 2. éves garanciális bejárás

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. április 8. – június 30.
Költségviselő	Társasház + garanciális
Alfeladatok száma	5 db: 2 éves hibalista, Lakner bejárás, tűzgátló ajtó csere, elkészített dokumentáció
Csatolt dokumentumok	3+ fájl + hibalista + bejárasi dokumentum

TARTALOM: Az építői garancia 2 éve telt le a Minta Ház Társasháznál. A közös képviselő apr. 8-án elindította a garancia érvényesítési folyamatot. Gondnok György (korábbi kezelő) részvételével helyszíni bejárást tartottak, az összes feltárt hibát hibalista formájában dokumentálták. A javítási igények közé került a tűzgátló ajtók csereé és a műgyanyzasi hibák.

4. PROJEKT: Garanciális lejelentések 2025.05.22-től (gyűjtő feladat)

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. május 22. – folyamatban (2026-ba átnyúló)
Költségviselő	Társasház és garanciális vegyes
Alfeladatok száma	42 db (!) – ez az egyik legnagyobb alfeladat-számú feladat a rendszerben
Csatolt dokumentumok	1 Excel kiírás (dp garancia.xlsx, 10/16-i állapot) + számos al feladata képekkel
Témakörök	Vízmérő hibák, kapu hibák, ázások, locsolórendszer, hőszivattyú, tűzvéd., gardzs ázás

TARTALOM: Május 22-től a közös képviselő gyűjtő feladatot hozott létre, amelybe az összes újonnan jelzett garanciális hibát rögzítik. Ez a feladat a társasház garanciális bejárás utáni feladat követésének érzékenyét jelenti. 2025 október 16-án már 42 alfeladat gyűlt össze benne (vizes, elektromos, mechanikai hibák). A garanciális gyűjtő aktualizált képét Excel formátumban is letöltétkék.

5. PROJEKT: Igazságügyi szakértő kirendelése

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. augusztus 5. – folyamatban (2026.12.31)
Költségviselő	Társasház
Érintett személyek	Házfelelős Dávid, Ügyvéd Olga, Ügyvezető Bence
Alfeladatok	2 db: kérdések összegyűjtése
Csatolt dokumentumok	2 fájl, ebből 1 bírósági díjfizetési felhívás (11063_N_635_2025 számú)

TARTALOM: A Számvizsgáló Bizottság döntése és egyetértésével az SZB igazságügyi szakértőt kért kirendelni, aki meghatározza a felvett garanciális problémák jogosságát, értékét és felelősségét. Az ügghöz bírósági eljárás kapcsolódik (díjfizetési felhívás csatolva). A kérdések összegyűjtése szept. 30-ig meg történt.

6. PROJEKT: Minta Ház közgyűlési témák

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. február 3. – június 3.
Költségviselő	Társasház
Alfeladatok száma	6 db
Témák	Garázsban fekvőrendőrök, park. ütközők áthelyezése, bejárati terlapozás, takarítás/őrzés költség lecsatolása tárolóktól, kamera bőv., műgyanyzás károkozás

TARTALOM: A közgyűlés előkészítésekor a közös képviselő 6 ügyet azonosított, amelyek lakos döntést igényel ték: a garázsban elhelyezett fékező békák eltávolítása, a parkoloban levő ütközők

átrendezése, a bejáratú út vonalak terlapozása (hogya ne kellen a virágágyast megkerülgetni), a tárolók és garázsok költség-elvonása a közös takarítás/örzés költségtől, ill. a garázs kamerarendszer bővítése.

7. PROJEKT: Tűzvédelmi felülvizsgálat utáni teendők

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. szeptember 23. – 2026. január (átnyúlik)
Költségviselő	Társasház
Alfeladatok	3 db: kazánház kiürítése, tűzv. házirend kifüggesztés, hiányzó piktogramok és irányfények pótlása
Érintett személyek	Házfelelős Dávid, Ügyvezető Bence

TARTALOM: A cég kötelező éves tűzvédelmi ellenőrzése után 3 teendő merült fel: a kazánházakat ki kell üríteni (tűzvéd. miatt), a tűzvédelmi házirendet ki kell függeszteni az A és B oldalon, ill. a hiányzó tűzvédelmi piktogramokat és irányfényeket pótolni kell. Ezek közül az első kettő még 2025-ben teljesült, a pikto grammok pótlása 2026-ba nyúlik.

8. PROJEKT: LIFT esztétikai hibák

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. május 14. – 2026 (folyamatban)
Költségviselő	Garanciális (warranty)
Alfeladatok száma	5 db: járólapfuga, mennyezeti rongálás jav., belso panelek levas., küszöb rozsdas., extra tétel
Érintett személyek	Házfelelős Dávid, Ügyvéd Olga (connect)
Csatolt dokumentumok	4 fájl + jkv bejárásrol (2026. jan. 7.)

TARTALOM: A 7 db lift esztétikai hibáit rendszeresített és gyűjtő feladat keretein belül követjük: a liftek belső járólapjainak fógájából kijöttek, a mennyezetüket megsérték (rongálás), a belső panelek leváltak, és a -2es szinten a küszöb megrozsdasodott. A karbantartó szerviz 2026. januárjában helyszíni bejárást tartott (jegy zökönyv csatolva), a garanciális rendezés folyamatban.

9. PROJEKT: Kötelező energetikai felülvizsgálat (Hőtermelő és klíma)

Tulajdonság	Érték
Időszak	2025. március – október 15.
Költségviselő	Társasház
Alfeladatok	1 db: gáz kazán rásegítés kiszámolás
Csatolt dokumentumok	3 fájl (vizsgálati jelentés, gáz kazán számolás)
Érintett személyek	Házfelelős Dávid, Ügyvezető Bence

TARTALOM: Jogszabály által előírt kötelező energetikai felülvizsgálat a hőtermelő és légkondicionáló rendszerre. A vizsgálat során feltárult, hogy szükség van a gáz kazán rásegítés kiszámolására, mivel a hőszivattyú rendszer téli extrém helyzetekben nem elegendő. A vizsgálat szept. 8-án teljesült, a végleges doku mentáció okt. 7-én került lezárásra.

6. ÖSSZEFOGLALÓ ÉS KÖVETKEZTETÉSEK

A Minta Ház Társasház 2025-ös működése rendkívül aktív évet jelentett a közös képviselet számára. Az épület viszonylag újonnan épített (2023), így a 2025-ös feladatok jelentős része garanciális természetű volt – az építői (Beruházó Zrt.) garancia érvényesítése és az ehhez szükséges koordináció a munka szempontjából az év legnagyobb terhét jelentette.

- Házfelelős Dávid felelősségében 70+ feladat volt 2025-ben – ez a társasház komplexitását tükrözi (193 lakás, 236 garázs, 9 szint).
- A garanciális ügyek sorában: műgyanyzás, tűzgátló ajtók, lift esztétika, klíma telepítés, ázások, locsolórendszer hibák, vízmérő hibák – összesen 42+ lejelentett hánybe.
- Hatósági ügyek: tűzgátló ajtók hatósági egyeztetése (Budapest Főv. Kormányhivatal Tűzvédelmi Oszt.), tűzvédelmi TMMK, energetikai felülvizsgálat – mind lezárva 2025-ben.
- Jogi lépések: ügyvédi felszólító levél a beruházó felé, igazságügyi szakértő kirendelése (folyamatban 2026-ban is).
- A SZB / szabályzat hiány: a Minta Háznál formális SZB csoport még nincs a rendszerben – javasolt létrehozni 2026-ban.

A beszámoló az ingatlankezelő rendszer (TSH Manager) adatain alapszik. Az összes hivatkozott feladat látható a <https://app.example.com/complexes/minta> címen.