

ÓCEÁN LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

1048 Budapest, Intarzia u. 7.

Telefon: 3806-628 e-mail: ocean1@vipmail.hu honlap: www.oceanszov.fw.hu

Iktatószám: 5/2020

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet 2020. március 9-én, 18,00-tól megtartott küldöttgyűléséről.

A küldöttgyűlés helye: 1048 Budapest, Hajló u. 2-8-, KFÁMK

Jelen vannak: Rostás Lajos ügyvezető elnök
Zádor Oszkár FB. elnök
Molnár Kinga FB tag
Elek Csaba FB tag
Nagy László elnök, Jelölő Bizottság
Oláh Gusztáv tag, Jelölő Bizottság
Kriskó Lászlóné irodavezető-gondnok

valamint a mellékelt jelenléti ív szerint a 1024, 1025,1026,1027,1029 valamint a 1030-as épületek lépcsőházainak képviselőjében 38 fő.

1. Rostás Lajos 18,03-kor megnyitja a küldöttgyűlést, 38 küldött jelenlétével megállapítja a küldöttgyűlés határozatképességét (a küldöttgyűlés 27 fő jelenléte esetén már határozatképes).

A jelenlevő küldöttek közül négy fő (Szöllősi Kálmánné /Intarzia 19/, Molnár Erika /Óceánárok 13./, Machalik Marcell /Falemez 5./ Simon Imréné /Hajló u. 21/) meghatalmazottként volt jelen.

Rostás Lajos ez után javaslatot tesz az előzetesen meghirdetett napirendi pontok, valamint a küldöttgyűlés tisztségviselőinek személyére.

Ennek alapján a küldöttgyűlés az alábbi határozatokat hozta meg:

2. 1./2020. számú küldöttgyűlési határozat a napirendi pontokról

„A küldöttgyűlés 20 igen, 17 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a küldöttgyűlés meghívójában szereplő napirendi pontokkal egyetértve, a megtárgyalás javasolt sorrendjének megváltoztatásával az alábbiak szerint elfogadja:

Napirendi pontok:

1. Határozatképesség megállapítása
2. Napirendi pontok elfogadása (határozathozatal)
3. A küldöttgyűlés tisztségviselőinek (elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők) megválasztása (határozathozatal)
4. A 2019. évi pénzügyi beszámoló, a FB. értékelésének megvitatása, a 2019. évi beszámoló elfogadása (határozathozatal)
5. A 2020. évi pénzügyi és intézkedési terv, a FB. véleményezésének megvitatása, a 2020. évi pénzügyi és intézkedési terv elfogadása, határozathozatalok
6. A Szövetkezet alapszabályának módosítása (határozat)
7. Ügyvezető elnök választása
 - Jelölő Bizottság beszámolója, jelöltek személyes bemutatkozása, írásbeli szavazás, eredmény kihirdetése (határozathozatal)
8. Felügyelő Bizottság tagjainak megválasztása
 - Jelöltek ismertetése, más személyek jelölése, írásbeli szavazás, eredményhirdetés (határozathozatal)

3. 2./2020. számú küldöttgyűlési határozat a küldöttgyűlés tisztségviselőinek személyéről

„A küldöttgyűlés 38 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a küldöttgyűlés levezető elnöke Rostás Lajos ügyvezető elnök, a jegyzőkönyv vezetője Kriskó Lászlóné, a jegyzőkönyv hitelesítője Boldizsár Enikő (Falemez u. 12.) és Dávid Sándorné (Falemez 10.) legyen.”

4. A 2019. évi pénzügyi beszámoló, a FB. értékelésének megvitatása, a 2019. évi beszámoló elfogadása (határozathozatalok)

Rostás Lajos szóbeli kiegészítése szerint a gazdálkodás az elfogadott terv szerint, a megszokott takarékosággal működött. Egyetlen tételben volt jelentős, műszaki kényszerűségből adódó eltérés: a tetőfelújításra tervezett összeget túl kellett lépniük. A több esetben keletkező beázások azonnali megszüntetése mellett nagy területen cseréltették a szigetelést, 52 lépcsőházban a tetőkibúvókat kellett felújíttatnunk, emellett az ún. attika-falak szigetelését is javíttatnunk kellett.

Zádor Oszkár FB elnök: az anyagokat tanulmányozták, saját jelentésüket elkészítették, amit a küldöttek megkaptak. Az év végi könyvelői zárásnál volt némi eltérés, ami programhibából adódott, de azt sikerült egyeztetni.

Minden küldöttgyűlésen elmondták, leírták: a „csövek cseréjét” nagyon fontosnak tartották, sosem értettek egyet annak eseti halasztásával. Mivel az anyagi fedezet rendelkezésre állt, ezért az ablakcserénél is fontosabbnak találták. A pénztár pontos volt, egész évben ellenőrizték eltérést nem tapasztaltak. Más észrevételt szóban nem tesz.

Dávid Sándorné (Falemez 10.) A gazdálkodás 2019-ben is takarékos volt, néha túlzottan is. 2020-ban folytatódott a lépcsőházakban a csere (álmennyezetek?). A lakók elégedettek, mert LED lámpák kerültek bele. A Falemez 10-ben elkészült a lakásokban a hideg-meleg felszálló-vezetékek cseréje. Korrekt, gyors, pontos munka volt. A kertrendezés elkezdődött, 2020-nál visszatér erre. Hiányzik a beszámolóban egy rovat: a szövetkezet tulajdonában levő szolgálati lakás (Óceánárok 11.). bevétele nulla forint. Ez azért szükséges, mert a határozatok egyikében viszont felsorolásra került.

Molnár Erika (Óceán 13.) A költségek között szerepel a mérlegközzétételi díj, holott 2016.január 1-e óta ez ingyenes. A tervezett bank, és postaköltség 100 ezer Ft. volt, a tényleges pedig ennek négyszerese. Tudni szeretné, hogy mitől nőtt ez ennyire.

Gyüre István (lakó, Falemez 7.) A felszálló vezetékek cseréjének sorrendje mitől függően kerül meghatározásra. Ha valahol elpattan egy cső, abból másoknál is jelentős kára keletkezhet.

Polgár Zsolt (lakó, Falemez 12) két éve lakik itt, de a síkosságmentesítés nincs megoldva. Kinek a költsége és hogy lehetne megoldani, hogy „ne haljunk meg”. A lépcsőházban sok kisgyerekes, idős, terhes nő lakik. Télen volt meglepetésük a világítás hiánya és a lépcsőn levő tükörjég miatt. Kinek a feladata, mert ha baleset történik, ki felel majd érte.

Kovács Irén (Falemez 4.) lehet-e újrászavaztatni a felszálló-vezetékek cseréjét.

Oláh Gusztáv kérdése az épületbiztosítás éves korrekciójára vonatkozott, miszerint az ingatlanárak emelkedését követi-e a biztosítottság értéke, szükséges-e korrekció.

Piedlné Gerebenits Éva (lakó, Óceán 17.) Az Alapszabály szerint mely épületelemek tartoznak szövetkezeti és melyek magántulajdonba. A biztosítás mire vonatkozik.

Az utolsó kérdésre Rostás Lajos elmondja, hogy a biztosítás teljeskörű, tehát beletartoznak az ablakkárok is.

Tóth-Garad Andrea (lakó, Falemez 12.) Jelentős kiadással járó hulladéktömörítést nem tapasztalja. ezt az összeget a kukák tologatására fizetjük-e, mert ő nem lát tömörítést.

Kercsó Bálint (lakó, Intarzia 20) A csőcserét végrehajtó vállalkozó mi alapján lett kiválasztva.

TóthGarad Andrea kérdezi, hogy a lépcsőházban az álmennyezetten kívül mikor lesznek az égők LED-re cserélve?

Rostás Lajos az összes feltett kérdésre válaszolt: A szolgálati lakás közös költségével kapcsolatos sort a 2020-as költségvetés vonatkozó táblázatába beillesztjük.

A mérlegközzétételi díj sora véletlenül, adminisztratív hiba miatt maradt a táblázatban, hozzá tartozó költséget természetesen nem szerepeltettünk. Banki költség nem tervezhető előre, sok mindentől függő fizetési kötelezettség. Függ a lekötésektől, az értékpapír vásárlásoktól, az átutalások számától stb.

A felszálló vezetékek cseréje a lépcsőházak megszavaztatását követően kerül kiválasztásra. Csak ott lehet végrehajtani, ahol minden szinten minden tulajdonos a cserébe beleegyezik.

Gyüre István jelzi, hogy az ő lépcsőházukban mindenki megszavazta, mégsem kerültek sorra. A kijelölésnek költségvetési vonzata volt, emiatt esett választás csak 5 lépcsőházra.

Polgár Zsolt kérdezi, hogy milyen anyagúak a csövek, és hogy a 3 évvel ezelőtti árak jelentősen emelkedhettek, ezért gyorsítani kellene az ütemen.

Rostás Lajos jelzi, hogy korszerű anyagösszetételű csöveket alkalmaznak, és a 3 évvel ezelőtti árajánlaton a szövetkezettel 20 éve együttműködő, megbízható szakember szinte semmit nem változtatott.

Az árversenyztetés nem minden esetben jár előnyökkel, sokszor néhány százalék nyereség jelentős egyéb veszteségekkel járhat.

Handwritten signature: Rostás Lajos

Az ütemezéssel és határidővel kapcsolatos, Gyüre úr ismételt kérdésére Rostás Lajos elmondja, hogy az épületek nem egyformák, több épületben kísérleti jellegű műszaki megoldást terveztek, emiatt az egyetértő lépcsőházakban sem mindenhol valósítható meg a csere. A felvetett vészhelyzet nem áll fenn sehol. Az is nagyon fontos, hogy a lakásokban csak ott lehet felszálló vezetéket cserélni, ahol az alagsori vezetékek már újak. Ez két épületben (1027,1029) idén fejeződik be.

Matkovics Vilmos (Intarzia 16) megjegyzi, hogy a csőcseréknek maguk a lakók az ellenségei, azok, akik beépítették a szerelvényalagutakat, és nem hajlandóak ezt ideiglenesen megszüntetni.

Sági István közveti, hogy a csere nem egyszerű folyamat, számos, nehezen megoldható műszaki probléma is felmerülhet.

Gyüre úr felveti, hogy egyesek egyet nem értő magatartása hogy hiúsíthatja meg a küldöttek által megszavazott felújításokat.

Rostás Lajos elmondja, hogy a kötelezettség ellenére nincs kikényszerítő eszköz. Amennyiben a tulajdonos az alapszabályi kötelezettsége ellenére nem engedi meg a lakásában az átalakítást, akkor az műszakilag nem megvalósítható.

Téli síkosságmentesítést igyekszünk elvégeztetni, a szövetkezethez tartozó 104 kapubejárót, lépcsőfeljárót, többszáz méter járdát is mentesíteni kell. Mindenképpen jelezzük a vállalkozónak, hogy a mentesítést minél nagyobb gondossággal végezze.

Polgár Zsolt úr közbekiabálva megjegyzi, hogy a hó sehol nem volt eltakarítva egyszer sem. Szerinte 9.000 Ft-os közös költségbe nem fér bele, hogy háromszor lesózzák a lépcsőket? Ez a szövetkezet nem vállal semmilyen munkát magára. A lakótelepen az összes közös képviselőt mindent eltakarít rendszeren. Polgár úr szerint erre is vállalkozót kell alkalmazni?

Rostás Lajos jelzi, hogy a szövetkezet felépítése ilyen, nincsenek alkalmazottak.. Polgár úr szerint itt csak falak vannak, csak falba ütköznek. A szemetet ki tömöríti? Ő sem alkalmazott? Ő is vállalkozó?

Gyüre úr felvetette, hogy egyszerű lenne pár mozdulattal akár a lakók által is elvégezni a síkosságmentesítést.

A biztosítással kapcsolatos kérdésre Rostás Lajos elmondja, hogy a biztosító a kár helyreállításának mindenkor költséget téríti, emellett minden évben küldi az indexálással kapcsolatos javaslatát.

Tóth-Garad Andreának válaszolva Rostás Lajos elmondja, hogy a vállalkozó belépésével a szemétszállítás mennyisége jelentősen, nagyságrendekkel lecsökkent. A keletkezett megtakarítás összegének 50%-a vállalkozó díja, a maradék 50% a szövetkezet megtakarítása, ami esetünkben kb. 2.500.000 és 3.millió Ft. között van évente. Igaz, hogy később bevezették a szelektív edényeket, de azokat is kezelni kell, és a vállalkozó becsületesen elvégzi azt. Sajnos a lakók jelentős része egyáltalán nem törődik a szemét szabályos, környezetkímélő elhelyezésével.

Sipos Gabriella (Hajló 43) kéri, hogy több szelektív edény legyen. Rostás Lajos egyetértve ígéri, hogy intézkedik az ügyben, ahol elfér, oda tetetünk további edényeket.

Emeleti LED lámpákat fokozatosan elhelyezzük, bár az elvégzett kísérlet szerint csak minimálisan csökken csak a lépcsőház áramfogyasztása.

Zádor Oszkár (FB elnök) közölte, hogy az új elnök belépésével a hulladékgazdálkodás ügyét újra fogják tárgyalni, mivel havi 400 ezer Ft-ot fizetünk ennek az Attila nevű embernek, ami éves szinten 5 millió Ft-ot tesz ki. Ezt mindenképpen felülvizsgálják.

Rostás Lajos ismét figyelmeztet arra, hogy a megtakarítás 50%-a a szövetkezetet illeti. Elfogadja, hogy ez a FB-nek gondot okozott a 10-12 év alatt, de felhívja a figyelmet arra, hogy a helyzet megváltoztatása rendkívüli kockázatokkal jár, ha a vállalkozó nem folytatná a tevékenységét. Lehet ebben költségeket csökkenteni, de nehogy az legyen az eredménye, hogy a lakók, vagy a FB tagjai kezeljék, és húzzák ki hetente a 30 db. szelektív edényt és hetente 30 db. 1.100 literes konténert.

Faragó Balázs (lakó, Óceán 19) elmondja, hogy tapasztalata szerint a vállalkozó nagyon keményen dolgozik, hasznos tevékenységet végez. Számtalanszor látja, ahogy a szemetet tömöríti, válogatja, nagy zsákokban szállítja el a hulladékot.

A vállalkozó a díja fejében elszállítja azt a töménytelen mennyiségű hulladékot, lomot., szemetet amit bizonyos tulajdonosok rendszeresen a tárolókban, azok mellett illegálisan elhelyeznek.

A fűtés havi átalánydíját és a duguláselhárítás havi ügyeleti díját a vonatkozó táblázatokban a 12 havi összesítésen felül külön tételesen feltüntetjük.

Több észrevétel, hozzászólás nem volt, ezért a küldöttek szavaznak a 2019.évi beszámolóról.

Be... [Handwritten signature]

3./2020. számú küldöttgyűlési határozat a 2019. évi költségvetési és intézkedési beszámoló elfogadásáról:

„A küldöttgyűlés 38 igen 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2019. évi pénzügyi és intézkedési beszámolót a betervezett formában elfogadja.”

5. A 2020. évi pénzügyi és intézkedési terv, a FB. véleményezésének megvitatása, a 2020. évi pénzügyi és intézkedési terv elfogadása, határozathozatalok

Rostás Lajos szóban kiegészítve elmondja, hogy az eddig megszokott feladatokat betervezte annak ellenére, hogy az új elnök kezét nem akarta megkötni a 2020-as költségvetésben. Ha az új elnök merőben más költségvetést szeretne végrehajtani, akkor van lehetősége rendkívüli küldöttgyűlést összehívni.

Gyüre úr javaslatával Rostás Lajos egyetért, miszerint az év során folytatódják 5 lépcsőházban a felszálló-vezetékek cseréje.

Elek Csaba (FB tag) jelzi, hogy szerinte ez kevés, legyen legalább 10 lépcsőházban a csere végrehajtva. Rostás Lajos felhívja a figyelmet arra, hogy ezzel jelentős anyagi vállalat fogadnánk el, ami az új elnök mozgásterét erősen szűkítené. Ráadásul nem az összes lépcsőházban lehet elvégezni, mert sokan nem járulnak hozzá.

Gyüre úr szerint bővíteni kéne a tempót a lehetőségekhez képest gyorsítva, mert így 2040-re fejeződne be a projekt.

Rostás Lajos ismét jelzi, hogy lehet a jövőben gyorsítani, de konkrétan a következő évre az új elnök helyzetét nem nehezítve elégedjünk meg az 5 lépcsőházzal.

Gyüre úr felveti, hogy elképzelése szerint van egy terv, ami szerint haladunk a cserékkal és pénz is van rá. Ütemezzünk ennek megfelelően.

Rostás Lajos felhívja a figyelmet arra, hogy a szövetkezet jelenlegi pénzvagyona 46 millió Ft. körül van. Ez az összeg nem túl jelentős ahhoz képest, hogy bármikor akadhatnak jelentős nem várt kiadások is. Gondolni kell egy biztonságos tartalék képzésére és megtartására is. A költségvetésben nincs annyi tartalék, hogy 20 lépcsőházra egyben elköltsünk 20 millió körüli összeget.

Jövőre nincs alapvezeték cseréire beütemezve 8 millió Ft, azt például lehet a függőleges vezeték cseréjére is felhasználni.

Dávid Sándorné (Falemez 10) jelzi, hogy szerinte nincs értelme az időt ezzel húzni, hiszen a küldötteknek van módja arra, és feladata is, hogy a lakók véleményét előzetesen begyűjtse.

Piedlné Gerebenits (Éva Óceán 17) költségvetési és közös költséggel kapcsolatos felvetést tesz, a hangzavarban nem érthető tisztán.

Küldötti felvetésre Rostás Lajos javasolja, hogy a jegyzőkönyvben az alábbi igényt rögzítsük.

„A küldöttek egyetértenek azzal, hogy 2020-ban legalább 5 lépcsőházban hajtsuk végre a függőleges csövek cseréjét azzal, hogy azt előzze meg ismételt igényfelmérés, mely felmérést 2020. április 30-ig el kell végezni.

Jeszenői Miklós (Pácoló 5) felveti, hogy miként akadályozhatja meg egy tulajdonos a csövek cseréjét.

Tóth-Garad Andrea (lakó, Falemez 12) felveti, hogy a költségvetés tartalmaz „lépcsőfordulók burkolása és lépcsőkre gumi burkolat” tételt. Az ő lépcsőházukban a szövetkezet csak fordulót burkoltat. Ez a rovat azt jelenti, hogy másutt fordulót is burkolnak és lépcsőgumit is cserélnek?

Rostás Lajos elmondja, hogy van lépcsőház ahol csak fordulót burkolnak, van ahol csak lépcsőgumit cserélnek. Ezt a két tételt nem volt célszerű különválasztani.

Dávid Sándorné (Falemez 10) javasolja, hogy a 2020. évi költségvetés bevételi táblázatában szerepeljen az Óceán 11. szövetkezeti tulajdonú szolgálati lakás tervezett közös költségbevétele, mely 0 Ft/hó közös költségű.

Ugyancsak javasolja, hogy a duguláselhárítás és a fűtés, vízvezetékszerelés havi átalányát tüntessük fel azon túl, hogy a 12 havi összeg szerepeltetve van. Korábban feltette a kérdést, hogy a hulladékkezelés átalánya mennyi, de Rostás Lajos elmondta, hogy ott nem átalány van, hanem naptári héttől függően üritési darabszám szerint történik a számlázás. Azt is elmondta, hogy a tételeket a kért formában módosítja.

Dávid Sándorné azt is kéri, hogy a belső udvarokban történjen meg a növényzet rendezése, ott ahol ez a közlekedést, vagy az ablakok biztonságát veszélyezteti és némely lakótárs nem tudja kinyitni az ablakát. 2019-ben volt erre beállítva tétel, kéri, hogy ez 2020-ban is történjen meg és ütemezzünk be erre bizonyos összeget.

*Be
D. Z. J. H.*

Megítélése szerint a kiadások alultervezettek.

Simon Imréné (Hajló u.21.) felveti, hogy a lépcsőházi ablakok külső tisztítását jó lett volna beütemezni.

Piedliné Gerebenits Éva felvetette, hogy ő korábban már javasolt egy konkrét céget, amelyik vállal takarítást, és az ablakok lemosását is. Szerinte felesleges ipari alpinistákkal elvégeztetni ezt a munkát, mivel az ablakok egy része lehajtható.

Rostás Lajos elmondta, hogy nem kíván a lépcsőházi takarítás parttalan vitájába belefolyjni, Simon Imréné jelzését megfontolandónak tartja, bekér ajánlatot az ablakok tisztítására.

Tóth-Garad Andrea közbekiabálva a bozótok, növényzet irtásával, sövények nyírásával kapcsolatban tesz észrevételt. Rostás Lajos közli, hogy beütemez költséget, megrendeli a munkálatokat ahol az szükségessé válik.

Zádor Oszkár (FB elnök) szerint mivel új elnök lesz, úgyszólván kell küldöttgyűlést összehívni, és akkor ezeket a felvetéseket rendezni lehet, hiszen bármi módosítható.

Az elhangzottak alapján Rostás Lajos javasolja annak jegyzőkönyvi rögzítését, hogy „a küldöttek igénye alapján a lakáson belüli felszállóvezetékek cseréje ügyében a szövetkezetben legkésőbb 2020. április 30-ig új felmérés készítsen, emellett 2020-ban legalább 5 lépcsőházban folytatódjék a cserék végrehajtása oly módon, hogy az ezzel kapcsolatos kiadások a 2020-as költségvetésben utólag szerepeltethetők és elfogadottak legyenek. 2021-ben a felszabaduló források bevonásával a folyamat gyorsítható lesz.”

Gyüre úr információt kér az érintett lépcsőházak kiválasztásának módszeréről. Szerinte azokat a lépcsőházakat kell előnyben részesíteni, ahol mindenki fizeti a közös költséget. Rostás Lajos elmondja, hogy a csőcserék esetében nem volt tömeges cserelehetőség a felmérések szerint, sok helyen megtagadták annak végrehajtását. Emellett nem lehet különbséget tenni a befizetések szerint egyes beavatkozások elvégzésénél, ebben kizárólag műszaki szempontok érvényesülhetnek.

További észrevétel nem lévén a küldöttek az alábbi határozatokat fogadták el:

4./ 2020. számú küldöttgyűlési határozat a tagi tulajdonú ingatlanok 2020. január 1. utáni közös költségéről:

„A küldöttgyűlés 37 igen, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közös költség összegét változatlanul, a tagi tulajdonú, vízórával ellátott ingatlanok esetében 130Ft./nm/hó, a vízóra nélküli ingatlan esetében 325 Ft./nm/hó, a tagi tulajdonú gépkocsi-tárolók esetében 135 Ft./nm/hó összegben határozza meg.”

5./2020. számú küldöttgyűlési határozat az UV. Zrt kezelésű ingatlanok 2020. január 1. utáni közös költségéről:

„A küldöttgyűlés 37 igen. 0 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közös költség összegét 2020-ban a vízórával ellátott lakóingatlan esetében 130 Ft./hó/nem, egyéb vízóras ingatlanok esetében 160 Ft./nm/hó, a vízóra nélküli ingatlanok esetében 347 Ft./nm/hó, a gépkocsi-tárolók esetében 182 Ft./nm/hó változatlan összegben határozza meg.”

6./ /2020. számú küldöttgyűlési határozat az egyéb helyiségek 2020. évi közös költségéről:

„A küldöttgyűlés 37 igen. 0 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy 2020. január 1-től a közös költség mértékét a klubszoba (Intarzia 15) 50.000 Ft./hó, az üzlethelyiségek (Hajló 47, Falemez 12) esetében 25.896 Ft./hó illetve 25.896 Ft./hó, a szolgálati lakás (Óceánárok 11) esetében 0 Ft./hó, a kerékpártárolók esetében 2100 Ft./hó illetve 2750 Ft./hó, a volt Főtáv helyiség (Óceánárok 9) esetében 2.750 Ft./hó, a leválasztott szeméttárolók esetében 1.170 Ft./hó összegben, a transzformátorhelyiségek (Falemez 1-5 Pácoló 1-5) esetében 362.231 Ft./év, szövetkezeti tulajdonú tároló esetében 39.023 Ft./hó összegben állapítja meg. A hobbiszobák (Falemez 11, Hajló 37) és az Intarzia 20. szám alatti 1/2 helyiség valamint a pincerekeszek esetében a közös költség mértéke 2020. január 1-től 6.000 -6000 Ft./hó, illetve 4.275 Ft./hó, illetve 70 Ft./ nm/hó”

7./2020. számú küldöttgyűlési határozat a felújítási alap összegéről

„A küldöttgyűlés 37 igen, 0 nem, 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a felújítási alap képzésre a közös költségből elkülönített összegét 2020-ban változatlanul 8 Ft./nm /hó összegben rögzíti.”

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including the number '32' and a signature.

8./2020. számú küldöttgyűlési határozat a 2020. évi költségvetési és intézkedési terv elfogadásáról:

„A küldöttgyűlés 37 igen, 0, nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2020. évi pénzügyi és intézkedési tervet a betervezett formában, a küldötti kiegészítésekkel elfogadja”

6. A Szövetkezet alapszabályának módosítása (határozat)

Rostás Lajos elmondja, hogy a szövetkezet Alapszabálya tartalmaz egy korlátozást, miszerint a szövetkezet választott tisztségviselői nem állhatnak a szövetkezettel sem munkaviszonyban, sem vállalkozói viszonyban.

A kiírás alapján beérkezett 3 pályázat jelöltjeinek mindegyike vállalkozóként kívánja az ügyvezető elnöki feladatokat ellátni.

Ez a 35 éves, szerinte idejétmúlt kitétel elvileg lehetetlenné teszi bármelyik pályázó megválasztását, emellett volt egy olyan észrevétel, hogy az egyik pályázó esetében összeférhetlenség áll fenn, mivel jelenleg ő végzi a szövetkezet könyvelését is vállalkozói formában. Rostás Lajos szerint ez az összeférhetlenség akkor állna fenn, ha őt választanák meg az ügyvezetői feladatok ellátására.

Természetesen ha a küldöttek akarják, akkor megszabhatják, hogy e két feladatot egyszerre ellátni nem lehetséges. Ezt az illető meghallgatásán fel is lehet vetni. Vagy azt mondják, hogy az adott pályázót csak akkor fogadják el, ha nem látja el mindkét feladatot, vagy pedig a másik két pályázó közül választanak.

Zádor Oszkár (FB elnöke) úgy véli, hogy az eset jogi háttéréről tájékoztatni kell a küldötteket. 3 érvényes pályázat lett befogadva, azonban ha Déryné Kantó Erika a szövetkezet jelenlegi könyvelője nyerné a pályázatot akkor összeférhetlenség állna elő. Szerinte ez olyan összeférhetlenséget jelentene, amit tartalmaz az Alapszabály mellett a szövetkezeti törvény is. A szövetkezeti törvény pedig hivatkozik a Polgári Törvénykönyv 347. §-ának vonatkozó rendelkezésére. Eszerint nem csak az érintett esetében, de még élettárs esetében is mindenképpen összeférhetlenség áll fenn. Mivel mi szövetkezet vagyunk a szövetkezetnek kötelessége a Cégbíróságnak lejelenteni az elnökváltást. A Cégbíróság ezt megvizsgálja, és vissza fogja dobni. Ha ez nem történne meg, akkor a Felügyelő Bizottságnak kötelessége lenne a felügyeletet ellátó ügyészség felé is jelezni, benyújtani. Tehát ezzel mindenképpen számolni kell.

Zádor úr jelzi a küldötteknek, hogy ez nem véletlenül került az Alapszabályba, bár Rostás Lajos szerint ez ósdi dolog, de ez a mai napig hatályos törvényben.

Tóth-Garad Andrea közbekiabálva jelzi: nem az a probléma, hogy az illető nem lehet vállalkozó. Zádor Oszkár ezt megerősíti és azt mondja: nem az a lényeg, hogy valaki vállalkozó, hanem, hogy ne a szövetkezet felé számlázzon. Logikusan gondolkodva mi történne: ő mint vállalkozó egyben ügyvezető kiszámláz magának és kifizeti önmagát.

Zádor úr szerint a Felügyelő Bizottság nagyon nem javasolja ezt az Alapszabály módosítást. Viszont javaslatot tesz egy másik módosításra, miszerint mivel mindenképpen új elnökünk lesz, a FB tudta és engedélye nélkül az új elnök ne köthessen szerződést semmilyen más vállalkozóval, főleg olyannal, aki havi rendszerességgel számláz be. A FB szeretné ezt beírni az Alapszabályba, főleg, ha a tisztelt küldöttek megszavazzák ezt. „Ezek biztonsági dolgok, azelőtt 140-nél ne kapcsoljuk ki a biztonsági övet.”

Rostás Lajos közölte: nem azt javasolta, hogy az ügyvezető nem lehet vállalkozó. Tóth-Garad Andrea közbekiabálva jelzi: de azt mondta. Rostás Lajos aláhúzza, akkor rosszul fejezte ki magát: Az ügyvezető elnök nem lehet a szövetkezettel vállalkozói viszonyban (tehát, ha aki most jelenleg könyvelőként elnyerné a pályázatot, a küldöttek korlátozhatnák, hogy ne legyen vállalkozóként könyvelő is, mert az összeférhetlenséget jelentene, hanem a könyvelést vegye át egy másik, tőle független szakember. Tóth-Garad Andrea a háttérben ismét bekiabál: nem ezt mondta.

Gyüre úr szerint nem kell törölni az Alapszabály ezen pontját, mert az nem a kifizetés technikájára vonatkozik ami benne van az Alapszabályban, hanem az összeférhetlenség 3 feltétel/pontot/ szab meg. Ebből konkrétan benn van a 63.§-ban, emellett a tartalmazza hogy az Alapszabály más összeférhetlenséget is kiköthet. Ez az a pont amit Rostás úr törölni akar az Alapszabályból, ami nem arra

Zádor Oszkár

vonatkozik, hogy hogyan fizessük ki valakinek a pénzét, hanem arra, hogy másféle jogviszonyban nem lehet... (itt a mondat végét nem érteni a bekiabálások miatt) Fennáll egy különleges jogtechnikai helyzet: ha meg lesz választva, ő könyvel, és elnökként ő fogja jóváhagyni vagy irányítani az átadás-átvételt saját magától a következő könyvelőhöz. Ez már önmagában problémát, összeférhetetlenséget okoz. Vegyük figyelembe, hogy adóügyi problémák miatt neki 7 éven keresztül felelősséget kell vállalnia a korábbi könyvelői tevékenységéért. Tehát ő nem tud kilépni... (itt a hangzavar miatt érthetetlen minden)

Molnár Erika azt mondja, hogy nem kell módosítani az alapszabályt, mert az nem azt mondja ki, hogy az ügyvezető elnök a pozícióját nem töltheti be munkaviszonyban, vagy vállalkozási szerződéssel, hanem azt mondja, hogy egy egyszerű példával élve nem lehet gondnok, takarító, és nem könyvelhet vállalkozási vagy munkaviszonyban az elnöki pozíciója mellett. Az Alapszabály módosítására tehát emiatt nincs szükség.

Polgár Zsolt felteszi a kérdést, hogy Rostás Lajos szerint egyik jelölt sem választható meg abban az esetben, ha az Alapszabály módosítása nem valósul meg? Rostás Lajos szerint fennáll ennek esélye.

Polgár úr újabb kérdést tesz fel azzal kapcsolatban, hogy a másik két jelölt milyen viszonyban áll a szövetkezettel?

Rostás Lajos jelezte, hogy a másik két jelölt egyike sem áll a szövetkezettel semmilyen kapcsolatban. Ismét elmondja: adott jelölt alkalmassága esetén korlátozható egyéb szövetkezettel kapcsolatos feladatai ellátásában.

A hangzavarban kivehető Molnár Erika véleménye, miszerint a könyvelő nem indulhatott volna a pályázaton. Zádor úr megjegyzi: ha könyvelő marad és megszavazzák, akkor az összeférhetlenség lessz.

Elek Csaba (FB. tag, Falemez 9) kérdést tesz fel Rostás Lajosnak, hogy ő a tiszteletdíját hogyan kapja? Rostás Lajos elmondja, hogy nem áll munkaviszonyban a szövetkezettel. Elek úr azonban közli, hogy a tiszteletdíjat Rostás Lajos bérjellegű kifizetésként kapja, munkabér jellegűként, vagy számlázva? Szerinte ez alapvetően mindegy, mert az Alapszabályban való kitétel nem a kifizetés módjára vonatkozik, hanem arra, hogy ezen felül egyéb szerződése nem lehet a szövetkezettel. Mint ahogy nekik FB tagoknak sem lehet. Ez van az Alapszabályban, a Szövetkezeti Törvényben és a PTK-ban is. Mi bármit megszavazhatunk az Alapszabályban, de a PTK és a Szövetkezeti Törvény magasabb jogszabály, de olyat nem amit e kétjogszabály tilt. Szerinte most ugyanaz van az Alapszabályban ami a PTK-ban és a Szövetkezeti Törvényben. Ezért teljesen felesleges bármit módosítanunk, mert a helyzet ugyanaz lesz.

Rostás Lajos nem látja így a helyzetet. Szerinte, ha a könyvelő kijelenti, hogy a jövőben nem kíván könyvelni, hanem csak az ügyvezető elnöki feladatot látná el, akkor az összeférhetlenség nem állna fenn.

Valaki közbekiabál, hogy nem adhatja át a könyvelői feladatát, mert ha már elnök akkor maga adja át magától valaki másnak ezt a feladatot. Gyüre úr szerint az összeférhetlenség nem arról szól, hogy különböző érdekviszonyok közepette valaki maga dönthet. Itt nem személyekről van szó, hanem arról, hogy magunkat védjük. Elnökként és könyvelőként maga adja át egy másik könyvelőnek a feladatot. Neki több évre visszamenőleg is felelősséget kell vállalnia. A hangzavarból az hallatszik, hogy ez a pályázat az Alapszabállyal ellentétesen lett befogadva, ez a pályázó nem felelt meg a kiírás követelményeinek. Ha a pályázó komolyan vette volna, akkor január 1-től miért nem szüntette meg a könyvelői viszonyát a szövetkezettel? Meg lehetett volna csinálni, hogy január 1-től már más könyvel.

Oláh Gusztáv (Jelölt Bizottság tagja) A felvetéseket teljesen jogosnak tartja. A Bizottságon belül is volt ezzel kapcsolatban vita, köszönik ezt a tájékoztatást, mert nem rendelkeznek jogi végzettséggel. Ő sem volt mindennel tisztában, ezért terjesztették így fel, úgy hogy összeütközésben van az Alapszabállyal, szerinte ezért merült fel az Alapszabály módosítása.

Valaki közbekiabál, hogy a másik kettő jelölnél ez a probléma nem merült fel.

Megismételte, hogy a Bizottságon belül sem volt 100%-os egyetértés, megjegyezte, hogy helyes, ha itt tárgyalunk erről, mert ebben nem 3 embernek kell döntenie. Szerinte nem is kell határozat, mert a könyvelő nem vállalhatja ezt a feladatot, innentől kezdve ez nem kérdés. Ha valaki ragaszkodna a könyvelő személyéhez, akkor az átadás-átvételre egy külső független könyvvizsgáló irodát lehetne felkérni.

3 =
01 27 Jelu

Polgár Zsolt szerint ez az egész módosítás csak egy jelölt miatt van? Szerinte Rostás Lajos, aki kapcsolatban áll a könyvelővel erőlteti annak személyét. Megkérdezi, miért ragaszkodunk ennyire ehhez a könyvelőhöz?

Rostás Lajos közölte, nem érzi, hogy ő ragaszkodott volna a könyvelőhöz, elfogadja ha a küldöttek úgy gondolják, ne három hanem csak kettő jelentkező közül válasszanak.

Ha a küldöttek úgy gondolják, hogy nem kell Alapszabályt módosítani, akkor ő tévedett, rossz gondolatmenet szerint indult el. Ezek szerint a korlátozás Alapszabályban hagyása nem fogja akadályozni, hogy a két másik jelölt közül kerüljön ki az ügyvezető elnök.

Molnár Erika szerint sincs szükség az Alapszabály módosítására. Az Alapszabály azt is tartalmazza, hogy a kiírt pályázat feltételeinek megfelelőek közül kell a jelöltet kiválasztani. Ő azt gondolja, hogy a pályázat kiírásakor a könyvelő ennek nem felelt meg.

Sipos Gabriella kérdezi, hogy két jelölt esetén a kiosztott szavazólap érvényes-e? Rostás Lajos közli, ha a küldöttek úgy döntenek, hogy a könyvelő jelölése érvénytelen, akkor azt a nevet mindenkinek ki kell húznia a lapról és a másik két jelölt közül kell egyet egyértelműen kiválasztania.

9./2020. számú küldöttgyűlési határozat azt Alapszabály módosításáról

„A küldöttgyűlés 38 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy az Alapszabály módosítása ne történjen meg, annak szövege változatlan maradjon”

„A küldöttgyűlés 38 igen, 0 nem 0 tartózkodás mellett ugyancsak úgy dönt, hogy az ügyvezető elnök a Felügyelő Bizottság jóváhagyása nélkül nem köthet szolgáltatói szerződést vállalkozókkal.”

7. Ügyvezető elnök választása

- Jelölő Bizottság beszámolója, jelöltek személyes bemutatkozása, írásbeli szavazás, eredmény kihirdetése (határozathozatal)

A Jelölő Bizottság elnökének szóbeli kiegészítése

Nagy László úr a pályázat menetét ismertetve megállapítja, hogy az új helyzet szerint 2 érvényes pályázat maradt. Röviden ismerteti a két jelölttel Bonyhád Elek és Jusztus Zsolt urakkal kapcsolatos fontosabb információkat. A pályázók szóbeli kiegészítése alapján a küldöttek döntenek az ügyvezető személyéről.

A jelöltek közül elsőnek Bonyhád Elek úr mutatkozott be. Több kérdés elhangzott el, főleg azzal kapcsolatban, hogy a jelölt mennyi időt tud szánni a szövetkezettel kapcsolatos feladatok ellátására. Dávid Sándorné kérdezi, mit jelent a pályázatban írt alanyi adómentesség, és tudja-e, hogy sokan személyesen keresnek az ügyvezetőt is (személyes befizetés az irodában). Szövetkezeti munkával foglalkozott-e, vagy csak társasházakkal? A jelenlegi társasházkezelés mennyi idejét veszi el, hány lakás tartozott hozzá? Az irodavezető maradhat-e munkakörében?

Molnár Erika kérdezi, milyen intézkedéseket tervez a hátralékok kezelésére? Hogyan intézkedik, ha rendkívüli esetben kell beavatkoznia?

Gyüre úr kérdezi, hogy 100 lakást kezel, itt négyszere lesz, ennek megfelelően kellő időt tud-e majd a szövetkezetre fordítani?

A másik jelölt, Jusztus Zsolt úr röviden bemutatkozik. Tóth-Garad Andrea kérdezi, hogy a kezelés mellett saját maguknak könyvelnek-e? Boldizsár Enikő kérdezi, hogy a saját irodánkban is lenne-e fogadóóra? Nagy László úr kérdezi, hogy több ciklusban gondolkodik-e. Dávid Sándorné kérdezi, hogy a 336 lakás mellett tudja-e vállalni a 409 új lakás ügyeinek intézését? A szövetkezettel hány órában tudna foglalkozni, hány alkalommal? A szövetkezeti vállalkozókkal mi a terve? Kriskó Lászlóné foglalkoztatását tervezi-e. A vállalkozási díja ÁFA nélkül értendő? Molnár Erika kérdezi, mik a tapasztalatai közös költség hátralék behajtása ügyében? Simon Imréné kérdezi, hogy a megjelölt vállalkozói díj csökkenthető-e?

Gyüre úr kérdezi, hogy mennyi időt tud a szövetkezetre szánni? A 800 Ft/hó /albetét díja fejében hány alkalommal tud jelen lenni?

8. A Felügyelő Bizottság elnökének és tagjainak megválasztása

32
D.H. K.É.

Rostás Lajos tájékoztatja a küldötteket, hogy Zádor Oszkár elnök, Molnár Kinga és Elek Csaba tagok továbbra is vállalják a FB feladatokat, ezért jelölésükre javaslatot tesz.

Mivel nyílt jelölés lehetséges, megkérdezi, hogy van-e valakinek más javaslata is. Molnár Erika tagnak javasolja Simon Imrénét (Hajló 21.)

Rostás Lajos ismerteti a szavazólapok kitöltésének módját.

A 38 jelenlevő küldött titkos szavazás keretében kitölti a szavazólapokat, a Jelölő Bizottság elvégzi a szavazatok összeszámlálását.

Az írásbeli szavazás eredményének ismertetése: Beérkezett 38 érvényes szavazat.

Ügyvezető elnöki pozíció betöltésére Bonyhády Elek úr 8, Jusztus Zsolt úr 30 szavazatot kapott. Ügyvezető elnök Jusztus Zsolt.

Felügyelő Bizottság elnöke és tagja ügyében írásbeli szavazás eredményének ismertetése: Beérkezett 37 érvényes szavazat, 1 érvénytelen

Zádor Oszkár FB elnök 37 szavazat (1 érvénytelen)

Elek Csaba tag 37 szavazat, Molnár Kinga 31 szavazat, Simon Imréné 6 szavazat

Felügyelő Bizottság elnöke Zádor Oszkár, Tagjai Molnár Kinga, Elek Csaba

10./2020 számú küldöttgyűlési határozat az új ügyvezető elnök személyéről

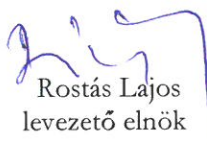
„A küldöttgyűlés 30 igen, 8 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy Jusztus Zsoltot (sz.: Vásárosnamény, 1972.06.14. an.: Balázs Emma Sára, 1048 Budapest, Lakkozó u .22.) 5 év időtartamra, de legkésőbb 2025. április 1-ig ügyvezető elnöknek megválasztja.”


11./2020. számú küldöttgyűlési határozat a Felügyelő Bizottság megválasztásáról:


„A küldöttgyűlés 37 igen, 0 nem, 0 tartózkodással úgy dönt, hogy 5 esztendőre, de legkésőbb 2025. április 1-ig a Felügyelő Bizottság elnökének Zádor Oszkárt (sz.: Sátoraljaújhely, 1968. 11.01., an.: Gyírkó Katalin, 1048 Budapest, Falemez u.7, tagjainak Molnár Kingát (sz.: Cluj-Napoca, 1978.12.09., an.: Sánta Mária, 1048 Budapest, Intarzia 9.) és Elek Csabát (sz.:Nyíregyháza, 1965.07.31, an.: Seregi Emma, 1048 Budapest, Falemez u.9.) választja meg.”


Dávid Sándorné jelezte, hogy Rostás Lajos 15 évig tevékenykedett a szövetkezetben, a szövetkezet vagyonát rendbe tette, 2005-óta a tiszteletdíja semmit nem emelkedett. Lelkiismeretes munkájának köszönetéül béren kívüli juttatásként egyszeri nettó 300.000 Ft elismerést javasol, melyet a küldöttek közfelkiáltással elfogadtak.

Rostás Lajos a küldöttgyűlést 21,03-kor bezárja.


Rostás Lajos
levezető elnök


Kriskó Lászlóné
jegyzőkönyvvezető


Boldizsár Enikő (Falemez 12)
hitelesítő


Dávid Sándorné (Falemez 10)
hitelesítő