

# „Óceán” Lakásfenntartó Szövetkezet

1046 Budapest, Intarzia utca 7. fszt.

## Küldöttgyűlési jegyzőkönyv

Készült az

**Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet küldöttgyűlésén**

**Időpontja: 2021. október 11. (hétfő) 18 óra**

**Helye: Karinthy Frigyes Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola  
(1048 Budapest, Hajló utca 2-8.)**

Jelenlévők a küldöttgyűlés kezdetekor: 30 fő küldött és 2 fő meghatalmazott, összesen: 32 fő

Jusztus Zsolt, mint az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet ügyvezető elnöke megállapítja, hogy a csatolt jelenléti ív és meghatalmazások alapján a **2021.10.11. 18 órára meghirdetett küldöttgyűlés** a megjelentek mandátumának az összesítése után 30 fő küldött és 2 fő meghatalmazott, összesen **32 fő jelenlétével határozatképes. A határozatképesességhez 27 fő küldött jelenléte szükséges.**

**A meghívóban kiküldött napirendi pontokkal kapcsolatban senkinek nincs ellenvetése.**

**1. napirendi pont: A küldöttgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal**

Javaslat:

Levezető elnök: Jusztus Zsolt

Jegyzőkönyvvezető: Jusztus Zsolt

Jegyzőkönyv hitelesítők: Boldizsár Enikő és Rostás Lajos

**1/2021.10.11. Határozat: /Jelen van 32 fő küldött, a küldöttgyűlés határozatképes./**

**A küldöttgyűlés 32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal levezető elnöknek Jusztus Zsoltot megválasztotta.**

**A küldöttgyűlés 32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal jegyzőkönyvvezetőnek Jusztus Zsoltot megválasztotta.**

**A küldöttgyűlés 32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal jegyzőkönyv-hitelesítőnek Boldizsár Enikő küldöttet választotta meg.**

**A küldöttgyűlés 32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal jegyzőkönyv-hitelesítőnek Rostás Lajos küldöttet választotta meg.**

Az ügyvezető elnök bocsánatot kér a jelenlévőktől a küldöttgyűlés megszervezésének nehézségei miatt és megköszöni a küldötteknek, a felügyelő bizottság tagjainak és a lakásszövetkezet gondnokának, hogy munkájukkal segítették az elmúlt időszakban az ügyvezetői munkát, valamint, hogy támogatásukkal elősegítették a lakásszövetkezet zökkenőmentesen működését.

**2.napirendi pont: Beszámoló az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet 2020. évi gazdálkodásáról, beszámoló elfogadása, határozathozatal**

A levezető elnök soronként tételesen ismerteti és magyarázza a lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodását. Beszámol arról is, hogy könyvvizsgáló tekintetében az értékhatárok miatt át kellett térni egyszeres könyvvitelről kettős könyvvitel vezetésére, melyhez könyvvizsgáló általi jelentésre volt szükség az áttérés időpontjával. A kettős könyvvitelben nem pénzforgalmi szemlélet szerint történik a könyvvizetés, hanem teljesítés dátuma szerint. A folyamatos teljesítésű számlák miatt így vannak áthúzódó tételek, illetve vannak aktív és passzív időbeli elhatárolások. A szolgáltatókkal a szerződések újratárgyalásra kerültek, sok esetben azonos vagy jobb feltételekkel, kedvezőbb díjakkal folytatódik tovább az együttműködés. 2020. október 31-én könyvelő váltására került sor, és a 2020. év újra lett könyvelve. A visszamenőleges évek vonatkozásában bejelentkeztünk az iparüzési adó és az építményadó hatálya alá. A végrehajtásokat újra indítottuk, így azokból is folynak be közös költség tartozások. A lakásszövetkezet irodáját szinte anyagköltségen, társadalmi munkában felújítottuk, és a régi bútorok helyett jó állapotú, használt irodabútorot vásároltunk. Nagyon ráfért már az irodára is a felújítás, hogy normális munkakörülményt és ügyfélfogadó teret tudjunk biztosítani. A levezető elnök beszámol a 2020. évi rezsiszűkítés mértékéről, annak a későbbi felújítás során történő felhasználásáról. Beszámol a közös költség kintlévőségekről, túlfizetésekről, valamint a pénzeszközökről, megtakarításokról.

A küldöttek kérik, hogy az anyagot szeretnék a jövőben korábban megkapni, hogy a lépcsőházi tulajdonosokkal egyeztetni tudjanak, hiszen a lépcsőházi tulajdonosokat képviselik.

BE

1

# „Óceán” Lakásfenntartó Szövetkezet

1046 Budapest, Intarzia utca 7. fszt.

Dávid Sándorné: Könyvvizsgáló a jövőben is szükséges? Akadálymentesítés igénye merült fel.

Jusztus Zsolt: Nem, mert amennyiben a könyvvezetést mérlegképes könyvelő végzi, abban az esetben az éves beszámolót nem kell auditáltatni. Jelen esetben könyvvizsgálóra a kettős könyvvitelre való áttérés miatt volt szükség, mert a lakásszövetkezet könyvelését mérlegképes könyvelő végzi. Az akadálymentesítés folyamatban van.

Dávid Sándorné: Az egyéb szolgáltatásoknál fel van tüntetve, hogy cégér matrica és hirdetések kézbesítése. Ez mit jelent?

Jusztus Zsolt: A cégér matrica a lakásszövetkezet irodájának az ablakán található, mely a cégtáblát helyettesíti, elérhetőségekkel. A hirdetések kézbesítése 2020. I. negyedévében történt, amikor Ligeti Attila hirdetményeket kézbesített a postaládákba.

Erdélyi Klára: Úgy hallottam, hogy a Falemez u. 5 és 8. számú lépcsőháznál nem lett megcsinálva a szennyvíz és esőcsatorna átkötése.

Jusztus Zsolt: Mindegy is, hogy ki mit mond, a tény az, hogy meg lett csináltatva, mely a beszámolóban is részletesen el lett mondva. Fényképfelvétel is készült a munkálatokról.

Mészáros Mónika: Kérhető-e még szelektív hulladékgyűjtő edény?

Jusztus Zsolt: Sajnos nem férnek a tároló helységekből. Felmértük és ahol már lehetett oda kértünk.

Küldött: Kamerákat kellene felszerelni a kukatárolókba.

Jusztus Zsolt: A kamerák felszerelésének és visszanézésének szigorú szabályozása van, a szeméttárolók nem rendeltetésszerű használatával kapcsolatban nem oldana meg semmit.

Boldizsár Enikő: A szemben lévő háznál nagyobb szelektív hulladékgyűjtő tartályok vannak. Olyat nem lehet kérni nekünk is?

Jusztus Zsolt: Kérni lehet, de sajnos nem tudjuk elhelyezni a szeméttároló helységekből. Szükséges lenne tömöríteni a szelektív hulladékokat. A falra szerelhető tömörítő készülék nagyon keveset bír, hamar letörik. A lábunk viszont csodákra képes. Össze kell taposni. A szeméttárolók szörnyen néznek ki, melyekről a tulajdonosok tehetnek. Amennyiben nem lenne egy Ligeti Attila a lakásszövetkezetnek, nem is tudni, mi lenne.

Simon Imréné: Kifogásolja, hogy évek óta nem történik meg az erkélyén lévő beton virágláda lebontása.

Jusztus Zsolt: Nem a lakásszövetkezeten múlik, hiszen a földszinten lévő előtetőt el kell bontani a leszedéshez, nehogy kárt okozunk a földszinti tulajdonos részére. Már többször egyeztetünk időpontot, de sajnos valami oknál fogva mindig halasztódik.

A levezető elnök szavazásra bocsátja a lakásszövetkezet 2020. évi gazdálkodásának, beszámolójának az elfogadását.

Zádor Oszkár a Felügyelő Bizottság elnöke a kiküldött írásbeli Felügyelő Bizottsági jelentést szóban kiegészíti a tartozások és túlfizetések részletezésével. Megköszöni Jusztus Zsolt ügyvezető elnök munkáját, elmondása szerint nagyon jó az együttműködés, jól tudtak együtt dolgozni minden adatot megkaptak amit kértek. A könyvelő váltás nehezen ment, de aztán betanult.

**2/2021.10.11. Határozat:** /Jelen van 32 fő küldött, a küldöttgyűlés határozatképes./

**A küldöttgyűlés 32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet 2020. évi beszámolóját elfogadta.**

Jusztus Zsolt: Folyamatosan szeretnénk csökkenteni a készpénzes befizetéseket. Jusztus Zsolt kéri, hogy aki teheti, legyen szíves átutalással teljesíteni a közös költség fizetését, vagy az OTP Bank Nyrt. bankfiókjaiban történő, közvetlen bankszámlára történő befizetéssel.

**3.napirendi pont: Az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet OTP Lakástakarék Zrt. szerződéseinek felhasználása, határozathozatal**

A levezető elnök tájékoztatja a jelenlévőket, hogy az OTP Lakástakarék Zrt.-nél kötött START 4 U (BET) módosított lakáselőtakarékosági szerződések megtakarítási ideje lejárt, a kiutalási időszak 2021.11.30-ig tart (szerződések: 1177399926190888, 1177399926190895, 1177399926190826, 1177399926190912, 1177399926190819, 1177399926190905). Jusztus Zsolt javasolja, hogy a szerződések összegei lakáscélra, az

BE

2

# „Óceán” Lakásfenntartó Szövetkezet

1046 Budapest, Intarzia utca 7. fszt.

Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet közös területeinek felújítására, korszerűsítésére kerüljenek felhasználásra. A kiutalás normál kiutalással (megtakarítás+állami támogatás+kamat) történjen. Mivel az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezetnek hitele nincs, ezért hitel kiváltás nem lehetséges.

**3/2021.10.11. Határozat:** /Jelen van 32 fő küldött, a küldöttgyűlés határozatképes./

A küldöttgyűlés **32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal elfogadta, hogy a lejáró OTP Lakástakarék Zrt. lakáselőtakarékossági szerződések (szerződések: 1177399926190888, 1177399926190895, 1177399926190826, 1177399926190912, 1177399926190819, 1177399926190905) teljes megtakarításának összegei lakáscélra, normál kiutalással (megtakarítás+állami támogatás+kamat) az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezethez tartozó közös területeinek felújítására, korszerűsítésére kerüljenek felhasználásra.**

**4.napirendi pont: Az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet 2021. évi költségvetés tervezetének előterjesztése, megtárgyalása, a költségvetés elfogadása, határozathozatal**

A levezető elnök részletesen tájékoztatja a jelenlévőket a lakásszövetkezet 2021. év költségvetés tervezetéről. Juszts Zsolt tájékoztatja a küldötteket, hogy az igazságosság elvét követve folytatjuk a felújításokat. Próbáljuk úgy megtervezni, hogy minden lépcsőház részesüljön valamilyen felújításban. Folytatni kívánjuk a vízszintes és függőleges vizes nyomóvezetékek cseréjét, amennyiben ebben partnerek a tulajdonosok. Elkezdjük javítani és festeni a bejáratoknál lévő oldalfalakat.

A 2021. évre tervezett munkálatok:

Burkolás: Intarzia 7, Intarzia 9, Intarzia 21, Intarzia 28, Hajló 37.

Lépcsőház festése, javítással, gletteléssel, beltéri lépcsők betonfestése: Intarzia 15, Óceánárok 15, Falemez 2, Falemez 4, Falemez 6, Óceánárok 17, Intarzia 9, Intarzia 20, Intarzia 16, Hajló 21.

Korlátok, szellőzők mázolása: Óceánárok 23, Pácoló 1, Intarzia 7, Intarzia 9, Intarzia 26, Intarzia 16, Hajló 23, Hajló 45, Falemez 4, Óceánárok 17.

Álmennyezetek cseréje: A maradék 22 db megosztva lesz cserélve, 11 db 2021 év végén, 11 db 2022 év elején.

A tájékoztatót követően Juszts Zsolt szavazásra bocsátja a lakásszövetkezet 2021. évi költségvetés tervezetének elfogadását.

**4/2021.10.11 Határozat:** /Jelen van 32 fő küldött, a küldöttgyűlés határozatképes./

A küldöttgyűlés **32 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet 2021. évi költségvetését elfogadta.**

**5. napirendi pont: Éves tűzvédelmi oktatás**

Juszts Zsolt: Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a lépcsőházakban ne tároljanak tűzveszélyes anyagokat! A lábtörlőn kívül gyakorlatilag semmit sem lehet ott tárolni. Sokkal magasabb a büntetési összeg, mint a korábbi években volt, nem volna szerencsés, ha megbüntetnék a lakásszövetkezetet és tovább kellene terhelni a szabálytalankodó tulajdonosra/tulajdonosokra.

A pincéknél ugyanez a probléma. A pincében tárolt holmik ráadásul akadályozzák a szakemberek munkáját, hozzáférését a csővezetékekhez egy dugulás elhárítás, vagy egy csőtörés esetén.

A menekülési útvonalakat szabadon kell hagyni! A tűzvédelmi házirendben foglaltakat, mely minden lakó birtokában van, be kell tartani és tartatni!

**6.napirendi pont: Az Óceán Lakásfenntartó Szövetkezet további működését elősegítő egyéb javaslatok**

Juszts Zsolt: Sok igény érkezett a központi takarítás visszavezetésére.

Legyenek szívesek felmérni, hogy a saját lépcsőházukban van-e igény központi takarításra. Amennyiben az a döntés fog születni, hogy térjünk vissza a központi takarításra, abban az esetben törekszünk arra, hogy ahol ragaszkodnak a már meglévő, jól bevált takarítójukhoz, abban az esetben igyekezni fogunk megoldani azt, hogy a pályázatot elnyerő vállalkozó bevonja a jelenlegi takarítót munkavégzésre. Természetesen ez abban az esetben megoldható, amennyiben ebben mindkét fél partner.

Szeretnénk, ha az a vállalkozó, aki elvállalja a munkát, alkalmazná ezeket a személyeket és a jövőben Ő rendezné a munkaviszonyukat és a bérüket. Ebben az esetben nem Önök közvetlenül fizetnék a takarítót, hanem a lakásszövetkezet fizetné központilag, melyet beépítenénk a közös költségbe.

Kérem, jelezzék a lakásszövetkezet részére e-mailben lépcsőház megjelölésével, hogy jelenleg Önöknél van-e takarítás, szeretnének-e központi takarítást és van-e saját takarítójuk, akihez ragaszkodnak.

Küldöttek: Mennyibe kerülne a központi takarítás költsége?

Juszts Zsolt: A 2020. évben kért árajánlat alapján havonta 702.000 Ft/ hó.

Ez az ajánlat tartalmazza az évi kétszeri (tavaszi és őszi) nagytakarítást, valamint a kukamozgatást is. Javaslom,

BE

3



## „Óceán” Lakásfenntartó Szövetkezet

1046 Budapest, Intarzia utca 7. fszt.

hogy a kukamozgatást hagyjuk meg Ligeti Attilának, aki jelenleg is végzi ezt a munkát. Ez esetben ennek a díját ki kell venni az ajánlatból. A 702.000-Ft/hó az összes, tehát 52 lépcsőháza vonatkozik.

Jusztus Zsolt: A pincék kipakolását már érintettük a tűzvédelemnél, de most visszatérek rá. Megkérem Önöket, hogy legyenek szívesek eltávolítani/eltávolíttatni a tűzveszélyes és felesleges holmikat a pincékből!

Jusztus Zsolt: A postaládák cseréje, szintén egy jövő évi projekt lenne. A postaládák a külön tulajdonú ingatlanokhoz tartoznak, de sajnos egyesével nem lehet cserélni. Nem a lakásszövetkezet feladata cserélni, de tisztában vagyok azzal, hogy ezt csak központilag megszervezve tudjuk egységesen megvalósítani, költséghatékonyan.

A postaládák cseréjének költségét betervezhetjük a 2022. évi költségvetésbe és befizethetik a lakásszövetkezet részére közös költség célbefizetésként.

A Magyar Posta Zrt. levélben kereste meg a lakásszövetkezetet, hogy nehezen tudják a leveleket kézbesíteni, mert a postaládák sok esetben nem vagy hiányosan szerepel a lakók neve. Nagyon fontos lenne a postaládák felcímkézése, és megkérem Önöket, hogy kérjék meg a lépcsőházuk lakóit, az albérlőket is beleértve, hogy neveiket tüntessék fel a postaládán!

Jusztus Zsolt: A házak körüli közterület rendben tartása a lakásszövetkezet feladata.

Bár a járda közterületnek minősül, de annak tisztántartása, csúszásmentesítése, a falevelek összeszedése, a mellette található virágok, bokrok karbantartása, ápolása, mindig a lakóházhoz tartozik és a lakóközösség feladata.

Az Újpesti Önkormányzat FKF feliratú zöldhulladék zsákokat ad, hogy hozzájáruljanak a zöldhulladék összegyűjtéséhez. A zsákok a Lakásszövetkezet irodájában térítésmentesen átvehetők.

Nagyon örülnénk, ha lennének olyan, önként vállalkozó lakók, akik szabadidejükben szívesen besegítenének ebbe a munkába, mert akkor nem kellene vállalkozót, vagy szakembert megbízni, akik mint tudjuk, borsos áron vállalják a kétkező munkát, ráadásul a lakásszövetkezet nagy területen fekszik.

Jusztus Zsolt: Következő téma a melegvíz és a fűtés.

A következő napokban fogok küldeni egy körlevelet arról, hogy legyenek szívesek kinyitni a radiátorokon / fűtőtesteken a szelepeket, az elzárókat. Ez azért szükséges, mert sok helyen még mindig levegős a rendszer és nem tudjuk problémamentesen beindítani a fűtést.

Mint azt bizonyára már a 2020. évben tapasztalták, meghirdettünk egy 2 hetes időszakot, amikor leengedtettük a fűtési rendszert díjmentesen. Ezt azért vezettük be, mert többen jelezték az igényüket. A radiátorok is korosodnak. Önök is tudjanak előre tervezni és ne kelljen fizetni a FŐTÁV-nak az ürités-töltés szolgáltatásért. Amennyiben a FŐTÁV Zrt.-nél megmarad a jövőben is ezen szolgáltatás, akkor szeretnénk élni vele.

Melegvíz probléma:

Többen is jelezték, hogy nem megfelelő a meleg víz hőmérséklete ami a csapból folyik.

Ennek 2 oka is lehet. Az egyik, hogy nem melegítik fel kellőképpen a vizet a Főtávnál. Ezt úgy tudják ellenőrizni, hogy megfogják a felmenő strangot és ellenőrzik, hogy meleg-e? Amennyiben igen, akkor nem a FŐTÁV rendszerében van a hiba, hanem nagy valószínűséggel a keverőcsap rossz. Áttör a hidegvíz a melegvízbe és fordítva. Ezt vízvezeték szerelővel kell ellenőriztetni, esetleg a csaptelepet cserélni.

Fűtés probléma:

Azt is többen jelezték, hogy nincs elég meleg a lakásukban. Mindenkinek más a hőérzete.

Arra szeretném kérni Önöket, hogy mielőtt kihívják a FŐTÁV szakembereit, legyenek szívesek megmérni a lakásban a hőmérsékletet. Amennyiben a lakásban lévő hőmérséklet elérte a FŐTÁV Zrt.-vel kötött üzemviteli megállapodásban vállalt hőfokot, akkor ne hívják ki Őket, mert egyrészt nem tudnak mit tenni, másrészt ki fogják számlázni a kiszállási díjat. (Erre a bérlők figyelmét is érdemes felhívni!)

Tulajdonos: Javasolja a lépcsőházakban a fűtés elzárását.

Jusztus Zsolt: Egyrészt gépészetileg így tervezték meg az épületet, nyilván nem véletlenül. Másrészt olyan társasházakban ahol szintén ez volt az igény és végül lekapcsolták, illetve le is szerelték a lépcsőházi radiátorokat, a földszinti és 1. emeleti lakók bizony fáztak. A lépcsőházi radiátorok megszüntetését követően jóval hidegebb van akár a lakásokban is, hiszen szinte minden lakás érintkezik a lépcsőházzal közös falfelülettel amit nehezebb felfűteni.

Személy szerint nem támogatom a javaslatot, de természetesen Önök döntenek. Amennyiben szeretnék, a

BZ

J.

L.

## „Óceán” Lakásfenntartó Szövetkezet

1046 Budapest, Intarzia utca 7. fszt.

legközelebbi küldöttgyűlésre be kell hozni szavazásra határozati javaslattal, Ha mégis igény van rá, kérem jelezzék részemre.

Piedlné Gerebenics Éva: Lemezszekrények cseréjét és a korlátok festését szeretném.

Jusztus Zsolt: A lemezszekrények cseréje nagyon borsos áron lenne, de keressük a megoldást a felújítására.

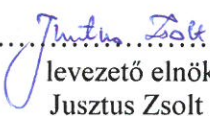
Dávid Sándorné: A pályázatában azt írta, hogy a lámpákat mozgásérzékelősre cseréli.

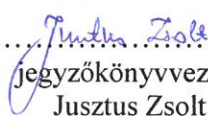
Jusztus Zsolt: Ez így igaz. De nem azt ígértem, hogy megválasztásom esetén az egészet egyszerre cseréljük, hanem azt ígértem, hogy amennyiben valamelyik meghibásodik, akkor azt már mozgásérzékelős LED-re cseréljük.

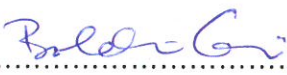
A küldöttgyűlés ideje alatt több kérdés és felvetés is elhangzott, melyek nem tartoztak az adott napirendi pontokhoz, de ennek ellenére a levezető elnök által azok megválaszolásra kerültek.

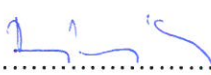
Jusztus Zsolt mindenkinek megköszöni a részvételt és a küldöttgyűlést 2021.10.11-én 19 óra 57 perckor berekeszti.

K.m.f.

  
.....  
levezető elnök  
Jusztus Zsolt

  
.....  
jegyzőkönyvvezető  
Jusztus Zsolt

  
.....  
jegyzőkönyv hitelesítő  
Boldizsár Enikő

  
.....  
jegyzőkönyv hitelesítő  
Rostás Lajos