

# KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

- Készült:** 2016. május 18-án 18<sup>00</sup> órakor a Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (1116. Bp. Sáfrány u. 44-46.) beszámoló közgyűlésén
- Helyszín:** a Cérnázó Kft. ebédlője (Bp. XI. Fonyód u.)
- Tárgy:** a Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet ismételt közgyűlése a napirendi pontok szerint.
- Jelenlét:** a mellékelt jelenléti ív szerint a **közgyűlés határozatképes, 31 fő (14,22%)**.

## **1. Napirendi pont** **Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása**

**2016.05.08./1. sz. közgyűlési határozat:** A határozatképes közgyűlés egyhangúlag megszavazta: levezető elnök Gábris Katalin

**2016.05.18./2. sz. közgyűlési határozat:** A határozatképes közgyűlés egyhangúlag megszavazta: jegyzőkönyvvezető Volf Hajnalka

**2016.05.18./3. sz. közgyűlési határozat:** A határozatképes közgyűlés egyhangúlag megszavazta: jegyzőkönyv hitelesítők: Al-Subhein Gyöngyi, Liptai Zoltán

Levezető elnök tájékoztatja a megjelent tulajdonosokat, hogy lényegi jegyzőkönyv készül, abba csak a határozatok kerülnek, és magyarázó szöveg, ahol szükséges. Aki szeretné, hogy kérdése, észrevétele szó szerint kerüljön rögzítésre a jegyzőkönyvbe, felszólalásakor jelezze ezen igényét.

## **2. Napirendi pont** **A 2015. év pénzügyi beszámolója, tulajdonosi tartozások. A Felügyelő Bizottság jelentése.**

Az éves beszámoló eredmény-kimutatásának fő számai:

**Összes bevétel: 29 382 e Ft Összes ráfordítás: 28 813 e Ft Tárgyévi eredmény: 569 e Ft.**

A Szövetkezet **nyitó pénzkészlete** 2015. 01. 01-én **9 658 395 Ft**

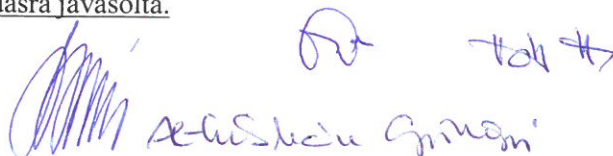
**záró** 2015. 12. 31-én **9 195 776 Ft**

2015-ben az épületre fordított korszerűsítési, felújítási munkálatok kivitelezési összege a kettős könyvvitelben költségként nem jelenik meg. Minden, az épületre fordított korszerűsítési, állagmegóvást célzó beruházás az épület értékét, a Szövetkezet vagyonát növeli. A beruházások a mérlegben, mint tárgyi eszköz vannak nyilvántartva, és az elkövetkező hosszú évek során értékcsökkenési leírásuként jelennek meg.

2015-ben is nagyon takarékosan működött a Szövetkezet, a közműdíjak, az üzemeltetés és karbantartás kiadások a tervnél alacsonyabban alakultak, a tervezett felújítási munkák elkészültek. A bevételek megfelelően alakultak. Az eredmény az amortizáció tervezettnél magasabb értéke miatt alacsonyabb lett a tervezettnél.

A felügyelő bizottság elnöke, Ökrösné Lendvai Irén beszámolójában tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a Szövetkezet fizetőképessége stabil, minden számlát időben teljesít, tartozása nincsen. A tulajdonosi tartozások 80 %-a néhány Tulajdonosé, akiknek folyamatosan nő a hátraléka a nemfizetés miatt. Sokan nem fizették be a fűtés leolvasás és elszámolás lakásokra eső díját. A törvény adta lehetőségeket kihasználva továbbra is folyik a tartozások behajtása. Az ügyvédi és végrehajtási költségeket a tartozó tulajdonosra terheljük, amely adott esetben elérheti a 30-40.000,-Ft többletfizetési kötelezettséget. **Kérjük, kövessék az egyéni közös költség folyószámlákat, és a tartozásokat mindenki fizesse be!**

A kiadások jelentős mértékű visszaszorítása, valamint a befizetések időben történő teljesítése továbbra is elsődleges cél marad. A beszámolót és a 2016. évi tervet elfogadásra javasolta.



### - Kérdésekre válaszok:

- a napi takarítás a földszint és a liftpadló felmosását jelenti. Nagy a napi forgalom, mert minden ki-bejárás az egyetlen főbejáraton és a lifthez vezető 9 lépcsőfokon keresztül történik. Sajnos nem mindenki veszi figyelembe, hogy a sáros cipőjét nem a szőnyegen, vagy a lépcsőfokokon kell letörölni, hanem kinn a sárlemezén. Sajnos mi lakók, sem vigyázunk eléggé a tisztaságra.

A napi takarítás elvégzésével is az eddig a heti takarítást végző cég lesz megbízva. Az ő munkájukkal kapcsolatban eddig általában pozitív visszajelzések érkeztek.

- a PET palackok gyűjtése és elszállítása szükséges. Amennyiben ezt a költséget oly módon szeretnénk megspórolni, hogy megszüntetjük az emeleti ledobó helyiségekben a gyűjtést, kényszerítve a lakókat, hogy szelektívbe vigyék a palackokat, azzal csak azt érnénk el, hogy zsugorítatlanul ledobnák a szemétdobón. Ezáltal a konténerek számát kellene növelni, amely a szemétszállítás díjának drasztikus emelkedését jelentené.

**2016.05.18./4. sz. közgyűlési határozat:** a határozatképes közgyűlés 29 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett a felügyelő bizottság elnökének jelentése alapján a 2015. évi mérlegbeszámolót elfogadta.

**2016.05.18./5. sz. közgyűlési határozat:** a határozatképes közgyűlés egyhangúlag megszavazta: a rezsi-csökkentések végrehajtásáról szóló törvény eredményeképpen a Szövetkezetenél 2015-ben jelentkező 649 235 Ft megtakarítást a tulajdonosi közösség az üzemeltetési számlán hagyja, és a 2016. évi felújításokhoz használja fel.

### **3. Napirendi pont** **2016. évi költségvetés.**

Levezető elnök tájékoztatta a jelenlévőket a tervezett változtatásokról, a közös költség emelés indokairól.

Eddig a fűtésleolvasás és elszámolás díja a fűtési szezonban egy összegként volt előírva a tulajdonosi közös költség folyószámlákon. A tapasztalat azt mutatta, hogy nagyon sok Tulajdonos figyelmét elkerülte ez a fizetési kötelezettség, volt, akinek 3 évre visszamenőleg ebből az előírásból keletkezett hátraléka. Sok esetben a közös költséget állandó megbízással teljesítők nem rendezték ezt a plusz fizetési kötelezettséget, ezért van hátralékuk. A fűtésleolvasás közös költségbe történő beépítése ezen a helyzeten segítene, mert a Tulajdonosoknak nem kellene erre a befizetésre külön odafigyelniük. Ez 6 Ft/m<sup>2</sup>/hó közös költség emelést jelent.

A belső folyosók tisztántartása az ott lakók kötelessége. Sok helyen ez működik is, azonban még több helyen egyáltalán nem. Vagy azért, mert idősek az ott lakók, vagy azért, mert sok az albérlő, akik ezzel nem törődnek. Ezért javasolja a vezetőség a belső folyosók kéthetente történő szervezett takarítását, évi egy nagytakarítással, amely tartalmazná a poroló erkélyek ajtajának teljes tisztítását, a lámpatestek kapcsolók, a lakások bejárati ajtóinak és a lengőajtók folyosó felőli oldalának tisztítását. Ez 8 Ft/m<sup>2</sup>/hó emelést jelent.

Ez a két tétel 14 Ft/m<sup>2</sup>/hó közös költség emelkedést indokolna. A további 10 Ft/m<sup>2</sup>/hó javasolt emelés a megtakarítások stabilizálása, növelése miatt szükséges. 2011 óta nem volt közös költség emelés, annak ellenére, hogy 2012-ben a Szövetkezet megvalósította a közösségi nyílászárók teljes cseréjét (11 millió forintért), valamint 2014-ben mind a 4 lift felújítását (17 millió forintért), amely felújítások finanszírozásához se közös költség emelést, se célbefizetést nem kellett megszavazni. Mindezek miatt az utóbbi 2 évben a Szövetkezet megtakarítása lecsökkent és az éves pénzkészlet 9 millió forint körül stagnál.

Heves vita alakult ki a javasolt belső folyosói takarításról. Természetesen, azon folyosók lakói, ahol működik a takarítás, szükségtelennek tartják ezt a közösből fizetni. Volt olyan észrevétel is, hogy ne a jelenlegi takarítók végezzék ezt a munkát, mert nincsenek velük megelégedve.

Levezető elnök válaszul elmondta, hogy a belső folyosók tisztántartása elemi érdekünk, hogy az esetlegesen előforduló rovarok ne tudjanak megtelepedni a belső folyosókon. A takarító váltás nincsen napirenden, a jelenlegi takarítók ellen panasz nem volt, inkább a lakói megelégedés a jellemző. Javasolja szavazásra bocsátani az eredeti, meghívóban szereplő javaslatot, de lehet szavazni a takarítással (8 forinttal) csökkentett emelésről is. A fűtés leolvasás és elszámolás költségét mindenképpen a beszámolónak megfelelően javasolja megszavazni.

Kérdésre a pincehasználati díj emelésével kapcsolatban a felügyelő bizottság elnöke elmondta, hogy a Szövetkezet alakuló közgyűlését követően született egy döntés, mely szerint a Szövetkezet bevételeit növelendő a pincét használók használati díjat fizetnek. Azok a tulajdonosok, akik nem élnek pince használati lehetőségükkel, írásos nyilatkozatban mondanak le használati jogukról. Mivel a használati díj 2010 óta nem volt emelve, ezért javasoljuk annak emelését is.

A szellőzőrendszer tisztításának időpontja ki lesz írva, de a lakásokba nem kell bemenniük.

**2016.05.18./6. sz. közgyűlési határozat:** a határozatképes közgyűlés 21 igen szavazattal, 9 nem szavazat ellenében, 1 tartózkodás mellett megszavazta a közgyűlésen megtárgyalt közös költség emelést, és a kapcsolódó 2016. évi költségvetést. **A közös költség 2016. július 01-től 186 Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

#### **2016. július 01-től fizetendő közös költség lakástípusonként:**

45m<sup>2</sup>      8 370 Ft

49m<sup>2</sup>      9 115 Ft

53m<sup>2</sup>      9 860 Ft

70m<sup>2</sup>      13 020 Ft

**2016.05.18./7. sz. közgyűlési határozat:** a határozatképes közgyűlés 22 igen szavazattal, 5 nem szavazat ellenében, 4 tartózkodás mellett megszavazta a közgyűlésen megtárgyalt pince használati díj emelést. **A pince használati díja 2016. július 01-től 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

**2016.05.18./8. sz. közgyűlési határozat:** a határozatképes közgyűlés 21 igen szavazattal, 6 nem szavazat ellenében, 4 tartózkodás mellett megszavazta a konténerhároló melletti 2 db hátsó ajtó cseréjét a felújítási alapból finanszírozva.

#### **4. Napirendi pont A felügyelő bizottság elnöke megbízatásának megerősítése.**

**2016.05.18./9. sz. közgyűlési határozat:** a határozatképes közgyűlés 27 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett megszavazta: tekintettel arra, hogy a felügyelő bizottság elnökének, Ökrösné Lendvai Irénnek megbízatása 2016. május 25-ig szól, a határozatképes közgyűlés további 5 évre, 2021. május 25-ig terjedő időtartamra megerősíti tisztségében.

#### **5. Napirendi pont Egyéb**

- takarítási feladatleírást a gondnoki irodában lehet megtekinteni;
- amelyik belső folyosó nem kéri a takarítást, az érintett 5 Tulajdonos aláírásával írásban nyilatkozzon erről. A nyilatkozatot a gondnoki irodába kérjük leadni.
- szelektív kukák a konténerhároló mellett az utcán találhatóak;
- a PET palackokat préselve kell az emeleti gyűjtőbe, vagy a szelektív kukába dobni;
- a radiátorokon lévő termo szelepeket kérjük 5-ös állásba helyezni a fűtés őszi beindításáig.

Levezető elnök megköszönte a részvételt, és a közgyűlést 20<sup>00</sup>-kor bezárta.



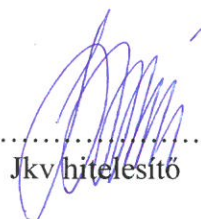
levezető elnök



jegyzőkönyvvezető



Jkv hitelesítő



Jkv hitelesítő

