

# J e g y z ő k ö n y v

Készült: 2020. szeptember 08.-án 18.00 órakor az Ezüsthely Lakásfenntartó Szövetkezet /1038 Bp. Zsirai M. u. 1-2./ közgyűlésén.

Közgyűlés helye: 1038 Bp. Csobánka tér 7. Veres Péter Gimnázium aulája.

Jelen vannak: csatolt jelenléti ív szerint.

**Karácsony Istvánné elnök:** Szeretettel köszöntöm a közgyűlésünkön megjelent tulajdonostársakat, az igazgatóság tagjait, a felügyelő bizottság tagjait és jogi képviselőnket, Dr. Karhesz Klaudiát.

Megállapítom, hogy a létszáma **33 fő + 34 fő meghatalmazás, összesen 67 fő**. A közgyűlés nem határozatképes. A jelenlegi jogszabályok szerint a közgyűlést 18:15-kor újra összehívom, és ez esetben a Lakás Szövetkezetekről szóló törvény értelmében a megismételt közgyűlés létszámától függetlenül határozatképesnek tekinthető.

## 18.15 óra megismételt közgyűlés

**Karácsony Istvánné elnök:** Tisztelt közgyűlés! Megállapítom, hogy közgyűlésünkön a létszám **49 fő tulajdonos és 38 meghatalmazás, összesen 87 fő**. A lakásszövetkezetekről szóló, hatályos 2004.évi CXV. törvény 115.§ módosítása alapján, a megismételt közgyűlés a megjelentek számától függetlenül határozatképesnek tekintendő.

Kérem, válasszunk levezető elnököt. Javaslatot teszek Gyimesi Jánosra, a felügyelő bizottság tagjára. Kérem a közgyűlést, hogy szavazzon. Előbb az igen szavazatok. A számolásban kérek segítséget. A meghatalmazott fehér kártyát a számozott oldallal mutassák. Köszönöm!

Nem jött össze a létszám. Arra kérem a segítőköt, először a tulajdonosi kártyákat és utána külön a meghatalmazottakat számolják, és utána összeadjuk. Köszönöm szépen a közreműködést.

**Megállapítom, hogy a közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül, 76 igen szavazattal Gyimesi Jánost elfogadták levezető elnöknek. (11 fő nem szavazott)**

**Karácsony Istvánné:** Köszönöm szépen. Felkérném Gyimesi Jánost, hogy a levezető elnöki teendőket lássa el.

**Gyimesi János Felügyelő Bizottsági Tag:** Köszönöm szépen a közgyűlés bizalmát. Mielőtt megkezdjük a közgyűlés érdemi részét, szeretném felhívni a figyelmüket, hogy a terem használatára 21:00 óráig kaptunk lehetőséget. Ezért kérek minden Tulajdonostársat, hogy lehetőség szerint a hozzászólásait a napirendi pontokkal kapcsolatban tegyék fel. Továbbá szeretném önöket kérni, a pandémiás helyzetre való tekintettel, minél rövidebb legyen a felszólalásuk, mindnyájunk egészsége érdekében. Tájékoztatom a megjelent tulajdonostársakat arról, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készül. Megkérem a tisztelt közgyűlést, hogy a már korábban kiküldött meghívókban rögzített napirendi pontok elfogadását szavazza meg. Szavazásra teszem fel a napirendi pontokat. Ezt megkapta mindenki írásban, mint az összes többi anyagot is, hogy tudjuk gyorsítani a közgyűlés menetét.

**Megállapítom, hogy a közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül, 65 igen szavazattal a napirendi pontokat elfogadja. (22 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** Javaslatot teszek jegyzőkönyvvezető megválasztására, Borbély Gabriella személyében. Kérem a tagságot, hogy szavazzunk arról, hogy Borbély Gabriella lássa el a jegyzőkönyvvezetői teendőket. Kérem, szavazzunk.

Megkérném azokat, akik a hátsó sorban foglaltak helyet és nagyon kényelmetlen, itt az első sorban is vannak helyek. Ha esetleg félnek a vírustól, hozzák előrébb a székeket. Onnan hátulról jöjjenek előre, mert nagyon zavaró számolni.

**Dr. Karhesz Klaudia, a szövetkezet jogi képviselője:** Elnézést! Jó napot kívánok. Dr. Karhesz Klaudia vagyok, a Dr. Maschefszy Ügyvédi Irodától. Itt felvetették páran a közgyűlés tagjai közül, hogy ha nemmel és a tartózkodással szavazunk, akkor az igenek száma kivonható. Ez azért nem járható út, mert nem köteles valaki szavazni. Olyan is lehet, hogy valaki valamelyik napirendi pontra, vagy kérdésre egyáltalán nem szavaz, és hogyha a megjelentek számából kivonjuk csak a nemeket és a tartózkodókat, akkor nem biztos, hogy azt kapjuk meg, hogy ki szavaz igennel. Köszönöm szépen.

**Megállapítom, hogy a közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül, 65 igen szavazattal Borbély Gabriellát jegyzőkönyvvezetőnek megválasztja. (22 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** Következő napirendi pontunk a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása. Kérem a közgyűlés résztvevőit, válasszunk két fő jegyzőkönyv hitelesítőt. Kérem, jelentkezzenek.

**Jelentkezik:** Hetey Barna

**Gyimesi János:** Megkérem a közgyűlést, szavazzunk Hetey Barna személyére.

**Megállapítom, hogy a közgyűlés Hetey Barnát tartózkodás nélkül, 1 fő ellenszavazattal és 74 igen szavazattal elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek. (12 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** Másik jegyzőkönyv hitelesítőnk?

**Jelentkezik:** Fürjes Lajos

**Gyimesi János:** Megkérem a közgyűlést, szavazzunk Fürjes Lajos személyére.

**Megállapítom, hogy a közgyűlés Fürjes Lajost 2 tartózkodással, 2 ellenszavazattal és 74 igen szavazattal elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek. (9 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** Megkérem Karácsony Istvánnét, a szövetkezet elnökét, hogy a 2019 évről a beszámolóját tartsa meg.

**Karácsony Istvánné csatolt beszámolója:**

Tisztelt Tulajdonosok! Beszámolómat ebben az évben is a jól megszokott gyakorlatnak megfelelően először a kintlévőségek alakulásával kezdem, hisz a szövetkezetünk működésének fő alapja, hogy biztosítva legyen a munkákhoz a forrás.

A 2018-as év 30%-os csökkenése után 2019-ben is jelentősen 25%-kal /8.190.360.-Ft / csökkent a kintlévőségünk. Ez köszönhető a jól működő behajtási munkáknak, a gyakori tartozási értesítők, és az erre nem reagálok részére a felszólító levelek kiküldésének.

Akik a felszólító levelek után sem rendezték tartozásukat, kezdeményezzük a közjegyzői feladást, ennek sikertelensége után a bírósági eljárás megindítását.

A jogerős fizetési meghagyást követően a tulajdoni lapjukra a jelzálogot, későbbiekben a végrehajtási jogot is bejegyeztetjük.

Minden tartozással rendelkező tulajdonosnak felajánljuk a lehetőséget, hogy részletekben fizesse a tartozását, hisz célunk, hogy a szövetkezethez érkezen be az összeg és ne a közjegyzői kamarának és a végrehajtónak keljen nagy összegeket fizetni. Hisz mindnyájan tudjuk, ha sikerül is a tartozással rendelkező tulajdonos béréből, nyugdíjából levonni, először mindig a végrehajtó költsége kerül kiegyenlítésre.

Ezzel a részletfizetési szerződéses lehetőséggel, több tulajdonos is élt, így folyamatosan tudja tartozását rendezni.

Több lakás került árverésre, ebből csak a tartozás egy része térült meg, hisz ilyen esetben a banki tartozások és adó tartozások előnyben részesülnek.

2019-ben megnőtt az érdeklődés a panellakások után, nagyon sok lakás került eladásra. Ilyen magas fluktuáció még nem is volt szövetkezetünk életében.

Elmondhatom, hogy a lakások vétele többnyire nagyon tudatosan történt, a legtöbb vásárolni szándékozó telefonon vagy személyesen megkereste vezetőségünket érdeklődve a vásárolni kívánt lakás felől.

Nagyon pozitívan értékelték, az alapszabályunkban lévő elővásárlási jogot, miután felvilágosítottuk őket, hogy ha a lakásnak nincs tartozása, az elővásárlási jogunkról automatikusan lemondunk. Így biztosítva látták, hogy tartozás nélküli tulajdont szereznek.

Szövetkezetünk vezetősége nagy figyelmet fordít továbbra is a Tulajdonosokkal való együttműködésre és folyamatos kapcsolattartásra. Ennek bizonyítéka, hogy a Tulajdonosok és utóbbi időben a bérlők is igen gyakran felkeresnek bennünket gondjaikkal, problémáikkal és mi minden esetben megpróbáljuk orvosolni azt. Az új Tulajdonosok is mondták, hogy nagyon kevés szövetkezetben és társasházban van ilyen lehetőség, hogy minden nap rendelkezésükre állunk, és a lakás megvásárlását követően ilyen széleskörű információt, segítséget kapjanak, beleértve a közüzemekkel, tényleges birtokbavételi ügyintézésrel való eljárások menetére.

2019-es évben is igen sok problémát és ezzel összefüggésben sok költséget jelentett a házainkban megjelenő és elszaporodó ágyi poloska. Nagyon sokan, még mindig nem értik meg, ha a lakásukban észlelik az ágyi poloska jelenlétét, azt nem szégyelni és titkolni kell, hanem tenni annak kiirtásáról. Ha nem lépnek semmit, a poloska elszaporodik és más lakásokat is megfertőz.

Ha a Tulajdonos jelzi a lakásában a fertőzést, minden esetben hirdetményben hívjuk fel a ház lakóinak figyelmét a veszélyre, biztosítva az irtást végző vállalkozás elérhetőségét, és elvégeztetjük a lakóház közös területein az irtást.

Példa bizonyítja, hogy ahol a Tulajdonosok komolyan vették a problémát és közreműködtek a vezetőség által biztosított megoldásban, ott sikerült a lakások tovább fertőzésének megállítása.

Ezen felül még igen sok költséget felemészt a rendszeresen a közös területeken elvégzett csótányok, egerek és most már elég gyakran előforduló patkányok irtása is.

A 2019-es év is elég mozgalmas volt. Két rendkívüli közgyűlést is tartottunk. Február hónapban a lakóépületek homlokzati hőszigetelését, alsó födém szigetelését, tetők hő- és víz szigetelésével, valamint a közösségi nyílászárók cseréjével kapcsolatos felújítási munkáinak megvalósításával kapcsolatban.

Vezetőségünk sokat dolgozott a tervezett felújítási munkák megvalósításával kapcsolatban, de mivel a Tulajdonosok többsége nem támogatta, így nem lett belőle semmi. Akkor többen arra hivatkoztak, hogy előbb oldjuk meg a fűtés korszerűsítését.

A második rendkívüli közgyűlésünk témája az Innovációs és Technológiai Minisztérium 2019.06.17.-én kiírt „Otthon Meleg ZFR-TÁV 2019” pályázaton való indulás. A 2019.09.04.-én megtartott közgyűlés úgy határozott, hogy tömbönkénti szavazást kell tartani és azok a tömbök induljanak a pályázaton, ahol a Tulajdonosok többsége támogatja azt.

A 2019.05.05 -e és szept.20.-a között megtartott írásbeli szavazás eredményeképpen 6 lakótömbben támogatták a pályázaton való indulást.

Ezeknél a tömböknél a pályázat beadásra került, és örömmel tudatom Önökkel, hogy minden pályázatunk a maximális 50%-os támogatást elnyerte.

A kiküldött kimutatásokból is látszik, hogy még mindig igen sok költségbe kerül a házak környékére bejáratokhoz kipakolt lomok, szemetek elszállíttatása. Nagyon sok Tulajdonos csak egyszerűen lepakolja a megunt bútorait, és azt várja, hogy a közösség oldja meg az elszállítást.

Mi minden esetben megpróbáljuk megkeresni a lomok gazdáit, de nagyon kevés esetben járunk sikerrel, mert ha még látják is a Tulajdonosok, hogy ki pakolja ki a lomokat, nem szólnak az illetőnek és felénk sem jelzik. Elszállíttatani viszont el kell, mert a közterület felügyelet a szövetkezetet bünteti meg, ami még a szállítási költségnél is magasabb, nem beszélve, hogy a szemétdomb, mindig vonzza a többi szemetelőt.

A sok problémát hátrahagyva, ismertetem Önökkel azokat a munkálatokat, amiket sikerült elvégeznünk, a házaink megfelelő állapotának és működésének biztosítása érdekében.

Elvégeztettük a jogszabályban előírt, a liftek évenkénti két alkalommal történő felülvizsgálatát. Az ÉMI által előírt liftek nagyjavítását elvégeztük. Folyamatosan történik a liftek karbantartása és szükség szerinti javítása.

Folytattuk a házak gázvezetékeinek és a lakásokban lévő gázkészülékek, 5 évente kötelezően előírt ellenőrzését.

Megkezdtek a közüzemi villamos elosztók és kapcsoló berendezéseinek cseréjét, új korszerű berendezésre.

A katasztrófa védelem előírásának megfelelően elvégeztettük a szellőző rendszerek tisztítását.

Folytattuk az elavult szellőzőmotorok energiatakarékos, környezetkímélő motorokra való cserélését.

Azokban a lakótömbökben, ahol szükséges volt, új cirkulációs rendszert építettünk ki az alapvezetékekkel párhuzamosan.

A hiányos panelhézag szigetelések javítását is folyamatosan végezzük, mint ahogy a szükséges tetőszigeteléseket is.

Megkezdtek az erkélyek, kilepők állapotának felmérését, felülvizsgálatát.

A tervünknek megfelelően beépítettük a 100 lakásos házak árkádjait, kialakítva mindegyik ház részére zárható helyiséget, ahol a szelektív tartályok lettek elhelyezve. Ezzel megakadályozzuk, hogy idegenek más házakból is a mi szelektív gyűjtőnkbe dobálják a szemetet.

Szövetkezetünk vezetése a törvényi előírásoknak megfelelően elkészítette, és minden hónap 15.-én kifüggesztette a kimutatott rezsicsökkenéssel kapcsolatos hirdetményt.

A szövetkezeti törvény elő írja, hogy a kimutatott rezsicsökkenés felhasználásáról közgyűlésnek döntést kell hozni. Javaslom, hogy a rezsicsökkenés kimutatott összegét kintlévőségek figyelembevételével a házak üzemeltetésére és a kimutatások elkészítésének költségére használjuk fel.

Nem folytatva a felsorolást, észre lehet venni, hogy sikerült nem kevés munkát elvégeznünk.

Állíthatom, hogy ezeket az eredményeket csak az Önök segítőkész hozzáállásával és támogatásával sikerült elérnünk. Ezért megköszönöm az elmúlt időszakban tett megértésüket, segítségüket és támogatásukat.

Az éves beszámolómból nem hagyhatom ki, hogy megköszönjem azon Tulajdonosok áldozatkész munkáját, akik felvállalták, hogy a lakóházuk környékét, rendben tartják a kis kerteket kialakítva virágokkal, növényekkel, fűvel beültetve otthonosabbá szebbé teszik környezetüket. Ehhez szövetkezetünk továbbra is anyagi segítséget nyújt

A beszámoló legvégén szeretném bejelenteni, hogy szövetkezetünknek tartozása sem a közművekkel, sem a szolgáltatókkal, sem az Önkormányzattal, sem az Adóhatósággal szemben nincs.

**Karácsony Istvánné:** Tisztelt közgyűlés! Miután a beszámolómat a meghívóval együtt kiküldtük, így én úgy érzem, felolvasni csak időhúzás lenne. Várom majd kérdéseiket.

Ameddig gondolkodnak, pár szót szeretnék szólni. Megköszönném a tavaszi vírushelyzet alatt a kollégáim, dolgozóim munkáját. Nem igazán létezett ilyen szövetkezet, vagy társasház, aki vállalta, hogy ugyan ilyen renddel tartja az ügyfélfogadását azokon a tulajdonosokon is segítve, akik nem tudnak utalni, a postára nem akartak lemenni. Bármiben a rendelkezésükre tudtunk állni. Köszönöm nekik, egyben a tulajdonosoknak is, akik partnerek voltak ebben, betartották, amit kértünk. Mindenki maszkban jött, és csak az jött be, akinek fontos személyes ügyintézése volt. Köszönöm szépen. Várom a kérdéseket.

**Gyimesi János:** Amennyiben senkinek nincs kérdése, tartunk egy létszámellenőrzést.

**Jelenlegi létszám 92 fő.**

**Gyimesi János:** Kérem a közgyűlést, hogy szavazzon az Elnök asszony kiküldött beszámolójával és annak szóbeli kiegészítésével kapcsolatban, melynek **lajstrom száma 1/08/09/2020 számú határozat.** Kérem, szavazzanak.

**Megállapítom, hogy az elnök asszony beszámolóját a közgyűlés 2 tartózkodással, ellenszavazat nélkül és 73 igen szavazattal elfogadta, melynek lajstromszáma 1/08/09/2020 számú határozat. (17 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** Megkérem Piller Ferencnét, szövetkezetünk főkönyvelőjét, hogy ismertesse szövetkezetünk 2019 évi mérlegét, illetőleg a kiküldött beszámolójával kapcsolatban, ha kiegészítése van. Ha valakinek kérdése van a mérlegbeszámolóval kapcsolatban, majd tegye föl.

**Piller Ferencné főkönyvelő csatolt beszámolója:**

Az Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet 2019 évi gazdálkodásáról, valamint pénzügyi helyzetéről szeretnék Önöknek a 2019 évi egyszerűsített éves beszámolóban szereplő adatokról részletesebb tájékoztatást adni.

A hátralékosok kimutatásaiból tömbönként megállapítható a közös költség, víz csatorna és egyéb kinnlevőségek, melyek pénzügyi teljesítése nem történt meg az adott időszakban, vagyis 2019 évben. Azonban megállapítható, hogy 2018 évhez képest a lejárt határidejű kinnlevőségek jelentősen csökkentek. Ez adódik abból, hogy igen sok tulajdonos a felkínált lehetőséggel élve, a Szövetkezettel olyan megállapodást kötött, hogy havonta a tartozást a szerződésben vállalt határidőben teljesíti, a tárgyhavi költségekkel együtt. 2019 évben a 2017 évi, 2018 évi Bírósági végrehajtásra megküldött nagy tartozók tartozásaiból is jelentős összeg került kifizetésre. A fentiek alapján mintegy 8 millió 190 ezer Ft-al csökkent a követelés. Ez igen kedvezően hatott a Szövetkezet gazdasági és pénzügyi helyzetére, ugyanis ebben az évben sok elmaradt felújítási, karbantartási, javítási munkák elvégezhetőek lettek. Továbbá a Magyar Telekom Nyrt Mobil Szolgáltatások Üzletágával, valamint a Telenor Magyarország Zrt-vel a szövetkezet egy hosszútávú megállapodási szerződést kötött, mely 2018 július 1.-vel — lépett életbe. Ennek lényege, hogy a szövetkezet továbbra is biztosítja a nevezett felek bérleti lehetőségét.

Az egyszerűsített éves beszámoló mérleg alapján, szeretném az egyes mérlegsorok tartalmát ismertetni.

A mérlegbeszámoló eszköz oldalán a befektetett eszközök közül a tárgyi eszközök értéke 2019 évben 115 millió 897 ezer Ft. A követeléseknél értékvesztést könyveltünk el 2014 évben, az igen magas közös költség kinnlevőség miatt. Azonban a kinnlevőségekről nem mondunk le, így folyamatosan minden évben könyvelésre kerül év végén a reális behajtható kinnlevőség, ami 2019 évben azt eredményezte, hogy a bírósági végzések alapján, valamint az említett tulajdonosokkal történő megállapodások a követelés állományt 2019 évre a már említett 8 millió 190 ezer Ft-al csökkentette.

Jelenleg is több milliós követelés bírósági végrehajtás fázisában van. Azonban ennek kimenetele nem ismert, nem lehet tudni, hogy a lakás árverezések során a szövetkezet a végrehajtásra benyújtott több millió Ft-ból mennyit kap meg. Így az óvatosság és a pénzügyi valóság érdekében, hogy a pénzügyi helyzetről valós képet adjunk, az értékvesztés lehetőségével élünk a továbbiakban is. A közös költségek behajtása érdekében a szövetkezet folyamatosan felszólítja a tulajdonostársakat a határidőben történő pénzügyi teljesítésre, valamint segítséget is nyújt azon tulajdonostársaknak, akik pénzügyi nehézségekkel küzdenek. Ezek az intézkedések igen sok pénzt emésztenek fel a végrehajtással kapcsolatosan. A végrehajtási költségek és illetékek több millió Ft.-ot jelentenek a szövetkezeteknek, melyet akkor is ki kell gazdálkodni és fizetni, ha az ügy kimenetele eredménytelen, vagyis a szövetkezet pénzhez nem jut, csak leírásra kap engedélyt a Bíróság részéről.

2019 évben is behajthatatlan követelés miatt a szövetkezet 1millió 134ezer 164 Ft -ot veszteségként irt le.

A pénzeszközök állománya: bankban 2019.december 31.-én 7 millió 403 ezer 206.-Ft. Pénztárhészlet 836 ezer 983.-Ft.

Az aktív időbeli elhatárolásban jelentkező 25 ezer 650 Ft a 2020 évi költségekkel kapcsolatos, mely 2019 évben került kifizetésre az Önadózó szakfolyóiratok megrendelése miatt.

Az eszközök összesen értéke 147millió 498 ezer Ft.

Áttérek a forrás oldalon jelentkező tételekre. A saját tőke változásában a 2019 évi, tárgyévi alaptevékenység és a vállalkozási tevékenység eredménye tükröződik, így összeségében 579 ezer Ft al növekedett a Szövetkezet saját tőke állománya.

A kötelezettségek közül a hosszú lejáratú kötelezettségek, az új bérleti tulajdonosok kaució fizetése miatt változott.

A rövid lejáratú kötelezettségekben a szállítói tartozások, a decemberi bérek, valamint az ezzel kapcsolatos járulékok mutatkoznak. A kötelezettségek a NAV felé jelentkező december havi bér utáni járulékok, ezek teljesítése mindig a tárgyhót követő 12.-e, az esedékes járulékok pénzügyi kiegyenlítése 2020.január 12.-e, ez határidőben teljesítésre került.

A forrás oldalon a mérlegsor utolsó sora az átmenő passzíva, ez a 2019 évi szállítói számlákból tevődik, melyet 2020 évben kap meg a Szövetkezet. Továbbá passzív időbeli elhatárolásban jelentkezik a már említett Magyar Telekom Nyrt, és Telenor Magyarország ZRT átutalt FT értéke, mely időarányosan kerül ár bevételként elszámolásra.

Az árbevételeket és a költségeket a teljesítés időszakában kell elszámolni, és ez alapján kerül kivezetésre a passzív időbeli elhatárolásból, a tárgyévben lekönyvelt költség, illetve árbevétel.

Források összesen sora 147 millió 498 ezer Ft.

Az árbevétel és költség alakulásáról is szeretnék Önöknek tájékoztatást adni.

Az árbevétel alakulásában jelentős változás nem történt. Az alaptevékenység árbevétele 220 millió 421 ezer Ft, vállalkozási árbevétel 27 millió 508 ezer Ft. A Szövetkezet összes árbevétele 247 millió 929 ezer Ft, valamint az egyéb árbevétel 19 millió 935 ezer Ft.

A tárgyévi eredmény alaptevékenységből adózás előtt 352 ezer Ft, vállalkozási tevékenységből 249 ezer Ft.

Az alaptevékenység árbevétele után a szövetkezetnek adófizetési kötelezettsége nem keletkezett, azonban a vállalkozási tevékenység árbevétele után társasági adót kell fizetni, a jelenlegi adózási törvények értelmében 9% -ot, mely 22 ezer Ft.

Az egyéb ráfordítások között szerepel az építmény adó és az iparüzési adó. Mindkét adó a vállalkozási árbevétellel kapcsolatos. Összesen 1millió 466ezer Ft, mely két részletben kerül az Önkormányzatoknak átutalásra 2019. március 15.-én és szeptember 15.-én.

Az összegek átutalása határidőben teljesítve lettek, így fizetési kötelezettsége a Szövetkezetnek nincs.

A Szövetkezet 2019 évi adózott eredménye 579 ezer Ft, mely 352 ezer Ft alaptevékenység és 227 ezer Ft vállalkozási tevékenység eredménye.

A 2019 éves mérleg eredmény tartalékába, tehát a fenti két összeg eredménye kerüljön a saját tőkébe, 352 ezer Ft alaptevékenység és 227 ezer Ft vállalkozási tevékenység.

Összegezve, a Szövetkezetnek tovább kell folytatni a szigorú gazdasági és pénzügyi munkát, hogy az eredmények tovább javulhassanak, itt gondolok elsősorban a pénzügyi fegyelem további szigorítására, a közös költségek kinnlevőségek csökkenésére tett további intézkedésekre.

**Gyimesi János:** Most főkönyvelőnk szeretne pár szót hozzátenni.

**Piller Ferencné:** Tisztelt tulajdonos társak! A beszámolómat csak annyival szeretném kiegészíteni, hogy a szövetség 2019 évi adózott eredménye 579 ezer forint, mely 352 ezer forint alaptevékenység, és 227 ezer forint vállalkozási tevékenység eredménye.

Ezt azzal szeretném kiegészíteni, hogy a tisztelt tulajdonos társaknak, illetve a közgyűlésnek javaslom, hogy a 2019 évi adózott eredmény, mely 579 ezer forint, kerüljön az eredmény tartalékba. Az eredmény alaptevékenységből 352 ezer forintból és a vállalkozási tevékenységből 227 ezer forintból áll. Köszönöm megtisztelő figyelmüket.

**Gyimesi János:** Kérdezem, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása ezzel kapcsolatban? Amennyiben nincs, szavazásra teszem fel a 2019 évi mérleget és a beszámolót, melynek **lajstromszáma 2/08/09/2020 számú határozat.** Aki elfogadja, igennel szavazzon. Emeljék magasra a kártyát. Köszönöm szépen!

**Megállapítom, hogy a közgyűlés a főkönyvelő asszony 2019 évi mérlegét és beszámolóját 2 tartózkodással, 1 ellenszavazattal és 77 igen szavazattal elfogadta, melynek lajstromszáma 2/08/09/2020 számú határozat. (12 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** A 2020-as évi költségvetési terv. Megkérem Borbély József műszaki vezetőt, hogy az esetleges kérdésekre a kiküldött beszámoló 2020-as évi költségvetési tervezettel kapcsolatban reagáljon. Mindenki megkapta írásban a költségvetési tervezetét. Kérem a kérdéseket, hozzászólásokat, ha van.

**Borbély József műszaki vezető:** Köszöntöm a közgyűlést! Valakinek van-e kérdése a 2020-as költségvetési tervvel kapcsolatban? Most fel tudja tenni. Akkor köszönjük.

**Gyimesi János:** Létszám ellenőrzés, hányan vagyunk jelenleg. **Jelenlegi létszám 93 fő.**

Megkérem a közgyűlést, hogy 2020-as évi költségvetési tervet szavazza meg, melynek **lajstromszáma 3/08/09/2020 számú határozat.**

**Megállapítom, hogy a közgyűlés a 2020-as évi költségvetési tervet 1 tartózkodással, ellenszavazat nélkül és 74 igen szavazattal elfogadta, melynek lajstromszáma 3/08/09/2020 számú határozat. (18 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** Tessék parancsolni. Ide a mikrofonhoz legyen olyan kedves, mert szeretné mindenki hallani és a jegyzőkönyvben is szerepeljen.

**Tóth István (meghatalmazott):** Technikai jellegű kérdésem lenne. A számlálók közül számolja valaki az önk szavazatait is? Én úgy vettem észre, hogy csak itt lent számolták.

**Gyimesi János:** Tudjuk, hogy négy és hozzá van adva. Köszönjük szépen az észrevételét! Odafigyeltünk.

Következő napirendi pontunk, a felügyelő bizottság beszámolója. Megkérném a felügyelő bizottság elnökét, Ladányi Sándort, hogy tartsa meg a beszámolóját a 2019 évi gazdálkodásról, véleményezze és tegyen javaslatot a tiszteletdíjak felosztására.

Írásban megkapták a felügyelő bizottság beszámolóját is. Ha ezzel kapcsolatban van valakinek kérdése, hozzászólása, véleménye, azt most tegye meg.



**Ladányi Sándor, a felügyelő bizottság elnökének csatolt beszámolója:**

Tisztelt Közgyűlés, kedves Tulajdonos Társak! A 2019-es év is eltért a megszokottól a Felügyelő Bizottság számára. Mindjárt az év elején bejelentette Nagy András tagunk, hogy elköltözött a Szövetkezet által kezelt területről, ezért nem lehet tovább tagja a Bizottságnak. Így január 31-én megszűntettük a tagságát. A feladatokat ezután ketten láttuk el Gyimesi Jánossal egészen szeptemberig. Akkor egészültünk ki Varga Nándorral és lett ismét teljes a csapat.

Varga Nándor új vizsgálni való szempontokat is felvetett, mivel korábbi munkája során sok tapasztalatot szerzett társasházak kezelésében. Bejárásainkon több dolgot is észrevételezett, a legfontosabb, hogy javasoljuk a diszpécsereknek a rendszeres bejárásokat, amikor egyébként is járnak a házak pincéiben, tetőin, lépcsőházaiban. Így a nagyobb gyakoriság miatt, sokkal nagyobb eséllyel kerülhet sor a hibák észrevételére. Természetesen ettől még ellenőrzésképpen nem maradnának el a mi bejárásaink sem.

Az előző évekhez képest lényegesen kevesebb hibát találtunk. Leggyakoribb a padló, a lépcsőszegély ragasztásának leválása, a világítás apró hibái (izzó kiégés), a lépcsőházba kirakott tárgyak, lomok a 11. szinten. Sok esetben a dekorációnak szánt virágok képeznek olyan akadályt, amibe a Katasztrófavédelem beleköthet.

Az új műszaki vezetőnk munkáját is figyelemmel kísértük. Mára naprakész, információi a Szövetkezet napi dolgairól, tevékenysége alapján megállapítjuk, hogy hosszú távon alkalmas erre a munkára. Ebben az évben is részt vettünk az Igazgatósági üléseken. Vitás kérdésekben a mi véleményünket is kikérték, de a döntéseket az Igazgatóság hozta. Leggyakoribb és legfontosabb visszatérő téma az épületek energetikai korszerűsítése és a kintlévőségek alakulása volt.

Fogadó órákat megtartottuk, de sajnos csak két alkalommal, március elsején és május végén jelentek meg tulajdonostársak. Első alkalommal a felújítási pályázatról érdeklődtek, ami később nem lett megszavazva. Három lakásból jöttek érdeklődni. Kérdéseikre a helyszínen válaszoltunk. Második alkalommal egy tulajdonostársunk sok figyelemre méltó felvetését hallgattuk meg, de ezek többnyire a saját tömbjére vonatkoztak. Ezeket továbbítottuk a Szövetkezet igazgatóságának. Amikor nem volt jelen rajtunk kívül tulajdonostárs, jó alkalom volt magunk között megvitatni az éppen aktuális kérdéseket.

A kötelezően kiplakátolandó, rezsicsökkentéssel kapcsolatos információk kihelyezését ellenőriztük, fotóval igazoltuk.

Az én tisztségem javaslatot tenni a tiszteletdíjak felosztására, amelynek teljes összegét már korábban a Közgyűlés elfogadta.

Az Igazgatóság részére megszavazott összegből az elnöknek 3 200 000 Ft/év,  
A Felügyelő bizottság részre megszavazottból az elnöknek 2 100 000 Ft/év.

Ismételten hangsúlyozom, hogy ezek az összegek a munkáért járó összes bruttó juttatások egész évre mind az Igazgatóság, mind a Felügyelő Bizottság részére.

Kérem a közgyűlést a beszámoló és a felosztás elfogadására! Köszönöm, hogy meghallgattak!

**Ladányi Sándor:** Csak annyit szeretnék hozzátenni, hogy a leírt beszámolóval kapcsolatban, gondolom olvasta mindenki, hogy néhányan megjelentek a fogadóóráinkon. Köszönöm a segítségüket, mert avval minket is segítenek, hogyha felhívják a figyelmünket bizonyos hiányosságokra, végül is itt felügyelünk. Buzdítanék mindenkit arra, hogy keressenek fel bennünket a fogadóóráinkon. Köszönöm! Ennyit szerettem volna.

**Gyimesi János:** Amennyiben nincs hozzászólás, kérném a közgyűlést, hogy a beszámolót, melynek **lajstromszáma 4/08/09/2020 számú határozat**, kérem, szavazza meg. Aki igennel szavaz, emelje fel a kártyát.

**Megállapítom, hogy a felügyelő bizottság elnökének beszámolóját a közgyűlés 2 tartózkodással, ellenszavazat nélkül és 76 igen szavazattal elfogadta, melynek lajstromszáma 4/08/09/2020 számú határozat. (15 fő nem szavazott)**

**Gyimesi János:** A felügyelő bizottság javaslata alapján 2019 évre az igazgatóság elnökének éves tiszteletdíja 3 200 000 forint, a felügyelő bizottság elnökének éves tiszteletdíja 2 100 000 forint. **Lajstromszám 5/08/09/2020 számú határozat.** Kérem a közgyűlést, szavazzon!

**Megállapítom, hogy a közgyűlés 2 tartózkodással, 5 ellenszavazattal és 71 igen szavazattal elfogadta a felügyelő bizottság elnökének javaslatára a tiszteletdíjak felosztását, melynek lajstromszáma 5/08/09/2020 számú határozat. (15 fő nem szavazott) A közgyűlés tehát döntött arról, hogy a 2019 évre az igazgatóság elnökének éves tiszteletdíja 3 200 000 forint, a felügyelő bizottság elnökének éves tiszteletdíja 2 100 000 forint.**

**Gyimesi János:** Hatos napirendi pont a 8/05/09/2019 számú közgyűlési határozat az Otthon Melege ZFR-TÁV 2019 pályázat megvalósításához, a kivitelezés megkezdéséhez szükséges döntés meghozatala. Megkérem Karácsony Istvánt, a szövetkezet elnökét az általa kiküldött előterjesztési javaslatot egészítse ki.

#### **Csatolt előterjesztési javaslat:**

Az elnök korábban, 2019. szeptember 04. napján megtartott közgyűlésen tájékoztatta a jelen lévőket, hogy „Otthon Melege ZFR-TÁV 2019” néven pályázat került kiírásra a házak fűtési rendszerének korszerűsítése érdekében. A korszerű fűtési rendszer kialakítása közvetlenül hozzájárul a társasházak rezsiköltségeinek alacsony szinten tartásához, valamint a biztonságos üzemeltetéshez. A fűtési rendszer hatékonyabbá és így a fűtés olcsóbbá tétele alapvető szövetkezeti és tagi érdek. A szövetkezet megkereste a Magyar Panelrehabilitációs Nonprofit Kft-t, hogy adjon tájékoztatást a pályázat feltételeiről, részleteiről, a pályázaton való induláshoz kapcsolódóan a szövetkezet oldalán felmerülő kötelezettségekről. A Magyar Panelrehabilitációs Nonprofit Kft. a szövetkezet megkeresésére írásbeli tájékoztatást adott, mely tájékoztató a 2019. szeptember 04. napjára szóló meghívó és előterjesztés mellékletét képezte. A tájékoztató alapján először a szövetkezet közgyűlésének a döntése szükséges a pályázaton való indulás kapcsán, majd amennyiben a szövetkezet közgyűlése a pályázaton való indulás mellett dönt, a pályázat benyújtásáról épületenként (tömbönként) a lakóközösség tagjai írásbeli szavazás keretében döntenek. A pályázat benyújtására azon épületek esetében kerülhet sor, ahol az épület összes lakástulajdonosának több mint fele támogatja a pályázat benyújtását.

A 2019. szeptember 04. napján megtartott közgyűlésen 161 igen, 5 nem szavazattal tartózkodás nélkül 7/04/09/2019. szám alatt meghozott határozattal az Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése úgy döntött, hogy a Szövetkezet egyes épületei

- Lukács György u. 4-5.
- Lukács György u. 6-9.
- Lukács György u. 10-17.
- Lukács György u. 18-23.
- Jendrassik György u. 3-8.
- Zsirai Miklós u. 1-3.
- Zsirai Miklós u. 4-7.
- Hollós Korvin Lajos u. 7-10.
- Hollós Korvin Lajos u. 11-18.

a Pályázati Felhívás rendelkezéseire figyelemmel, épületenként pályázatot kívánnak benyújtani az Otthon Melege ZFR-TÁV/2019 kódszámú pályázatra, amelyhez szükséges műszaki dokumentáció elkészítésével a szövetkezet megbízza a Magyar Panelrehabilitációs Nonprofit Kft-t, egyben felhatalmazza a szövetkezet elnökét a tervezési – mérnökszakértői szerződés megkötésére.

A közgyűlés a 8/04/09/2019. számú határozatával úgy határozott, hogy a Pályázati Felhívás előírásaira tekintettel az épületek külön nyújtanak be pályázatot. A pályázat benyújtásáról épületenként (tömbönként) a lakóközösség tagjai a közgyűlési határozat elfogadásával írásbeli szavazás keretében megerősítőleg döntenek, ezért a közgyűlés tömbönként írásbeli szavazást rendel el. A határozat szerint a pályázat benyújtására azon épületek esetében kerül sor, ahol az épület összes lakástulajdonosának több mint fele támogatja a pályázat benyújtását, az állam előírása szerint. A hivatkozott 8/04/09/2019. számú határozat kiegészítő rendelkezése szerint a közgyűlés úgy határozott, hogy a pályázat megvalósításához, a kivitelezés megkezdéséhez a támogatási döntések ismeretében - szükség szerinti pontosítással - meghozott közgyűlési döntés alapján kerülhet sor.

Az elnök tájékoztatja a közgyűlést arról, hogy a tömbönkénti írásbeli szavazás eredményeképpen a következő épületek esetében került pályázat benyújtására:

- Lukács György u. 4-5..
- Lukács György u. 18-23.
- Jendrassik György u. 3-8.
- Zsirai Miklós u. 1-3.
- Zsirai Miklós u. 4-7.
- Hollós Korvin Lajos u. 11-18.

Az elnök tájékoztatja továbbá a közgyűlést arról, hogy a fent megjelölt, pályázatot benyújtó épület esetben pozitív támogatói döntés született, azaz valamennyi fenti épület elnyerte a pályázatot, így a támogatási döntések ismeretében szükséges a pályázat megvalósításához, a kivitelezés megkezdéséhez a közgyűlés döntése. A támogatási döntések jelen meghívó és előterjesztés mellékletét képezik.

Az elnök tájékoztatja továbbá a közgyűlést arról, hogy, a megnyert pályázati összegeket figyelembe véve, a kivitelezés Tulajdonosokat terhelő előirányzott költsége tömbönként a következő:

<b>Tömb megnevezés</b>	<b>Lakások db</b>	<b>Beruházás összköltség Ft.</b>	<b>Lakásokra jutó átlagos beruházás összköltség Ft./db</b>	<b>Elnyert állami támogatás a beruházásra Ft.</b>	<b>Lakásokra jutó átlagos állami támogatás</b>	<b>Lakásokra jutó átlagos beruházás költség Ft./db</b>
Hollós Korvin Lajos utca 11-18	256	44 351 848	173 249	22 175 924	86 625	86 625
Jendrassik György utca 3-8	192	32 899 648	171 352	16 449 824	85 676	85 676
Lukács György utca 18-23	192	32 899 648	171 352	16 449 824	85 676	85 676
Zsirai Miklós utca 1-3	300	45 390 674	151 302	22 695 337	75 651	75 651
Zsirai Miklós utca 4-7	128	22 182 258	173 299	11 091 129	86 649	86 649
Lukács György utca 4-5	200	30 277 372	151 387	15 138 686	75 693	75 693

Az elnök tájékoztatja a Tulajdonosokat, hogy az önköltséget minden tömbben lakásonként lakásszámra leosztva közöltük.

A munka elvégzését követően munkalap alapján elszámolásra kerül minden lakás tényleges költsége.

Fentiekre tekintettel a lakásszövetkezet elnöke felhívja a közgyűlést, hogy szavazzanak a pályázat megvalósításáról, a kivitelezés megkezdéséről. Egyben arról is tájékoztatja a megjelenteket, hogy pozitív döntés esetén, a döntés azokra a tagokra is kiterjed és kötelező, akik határozathozatal során „nem” -el szavaztak vagy tartózkodtak.

**Karácsony Istvánné:** Tisztelt közgyűlés! Az előterjesztési javaslatomban minden le van írva. Az előző közgyűlési határozatszámok is, mert akkor csak arról döntöttünk, hogy induljunk a pályázaton és a közgyűlés döntése úgy volt, hogy a pályázaton való indulást követően közgyűlési határozatot kell hozni, hogy megvalósítsuk ezt a munkát, az Otthon Melege programot. Én azt hiszem, hogy azok a tömbök, az a hat tömb, amelyik úgy döntött, hogy szeretne részt venni ebben a felújítási pályázatban, az azért döntött úgy, mert szeretné, hogy megvalósítsák. A jogszabály előírja, hogy közgyűlésen is meg kell erősíteni ezt, és ezért kell most külön szavaznunk.

**Gyimesi János:** Ha a közgyűlés dönt, valamennyi érintett épület esetén a pályázat megvalósításáról, a kivitelezésnek a TECHEM Kft. kivitelezővel a 8/05/09/2019 számú határozatban elfogadott költségvetés szerinti, és a támogatási döntésekben előírtaknak megfelelően a megkezdéséről és teljesítéséről, e körben a közgyűlés felhatalmazza az elnököt a szükséges intézkedések megtételére, a pénzügyi finanszírozás részleteinek kidolgozására, amit a következő közgyűlésen terjeszt elő elfogadásra. A közgyűlés kifejezetten rögzíti, hogy a jelen határozat azon tagokra is kiterjed és kötelező, akik a határozathozatal során nemmel szavaztak vagy tartózkodtak. **Lajstromszám 6/08/09/2020 számú határozat.** Kérem, szavazzunk, hogy most már végre egy fűtéskorszerűsítésben részt vegyünk. Mikrofonba legyen olyan kedves.

**Gálfi Gábor:** Tiszteletem mindenkinek. Szeretnék egy megerősítést, mert erről nem láttam leírást, lehet, azért mert nincs, de inkább megkérdezem. Az az egyik kérdésem, én is mellette lennék, de megkérdezem, hogy azoknak a lakásoknak, akik havonta rendszeresen fizetnek, nincs tartozásuk, ez a verzió abban az esetben, amikor itt ez a 33 milliós kintlévőség, hogy ez 100%-osan nem-e keletkeztet jelzálogjogokat a lakásokra, azokra is, akik fizetnek. Mert akik eddig nem fizettek, valószínűleg ezt sem fogják kifizetni. Ez biztosan nem-e fog jelzálogjogot keletkeztetni a lakásokra ez az egész dolog? Ez egy költség. Ezt is ki kellene fizetni. Az lenne a lényeg, hogy minden egyes lakásnak saját magának szóló 85 ezer, 75 ezer, hogy csak az vonatkozzon rá, nem pedig az, hogy a másik, aki nem fizet, és nyilván ezt sem fogja fizetni, hogy azt nem-e nekünk kell fizetni. Nagyon fontos, hogy ne legyen jelzálog hatása ennek.

**Karácsony Istvánné:** Válaszom a következő, hogy aki csak részletekben tudja csak kifizetni, mert ugyan ez a következő közgyűlés témája lesz, lehetőség lesz egyben, vagy részletben. Aki részletben fizeti, akkor annak a részlet összegét közös költségként írjuk elő. Ebből következik, hogyha ő nem fizet, ugyan úgy, mint a közös költséget, az ő lakására kerül a jelzálog. Ez senki másra nem vonatkozik. Így is adnak hitel a pénzügyintézetek, hogy közös költségként kerül előírásra és csak azt az illetőt terheli, aki nem fizet.

**Feith Éva:** Jó napot kívánok! Most hallottam a közgyűlésen, hogy a költségek a következő közgyűlésen fognak realizálódni. Kérdésem az, hogy ebből gyakorlatilag mikor fog megvalósulás történni? Kérdésem az, hogy ebből gyakorlatilag mikor fog megvalósulás történni?

**Karácsony Istvánné:** A következő közgyűlésen a pénzügyi megoldásokról fogunk dönteni. Már elkezdődött volna, ha nincs ez a járvány. A járványhelyzet akkorra stabilizálódott, amikor már nem volt érdemes belekezdeni a kivitelezésbe, mert nem volt biztosíték, hogy be tudjuk fejezni. A minisztérium is lehetőséget adott, hogy később kezdjük el a beruházást. 2021 április végén, amikor vége a fűtési szezonnak, akkor kezdődik el a beruházás.

**Feith Éva:** És az várhatóan mikorra készül el?

**Karácsony Istvánné:** Úgy kell csinálni a beruházást, hogy a következő fűtési szezonra már működjön. Azért nem volt érdemes most bármikor elkezdni, mert nem volt biztosított, hogy lesz fűtés és nem vállalhattuk fel, akár egy két napig is, hogy fűtés nélkül maradjanak a lakások.

**Feith Éva:** Köszönöm szépen!

**Gyimesi János:** Amennyiben több kérdés, hozzászólás nincs, szavazásra bocsátanám a **6/08/09/2020** **lajstromszámú határozatot**. Kérem a szavazatokat.

A létszám a meghatalmazásokkal **94 főre** emelkedett.

**Megállapítom, hogy a közgyűlés az elnök előterjesztését 1 tartózkodással, 3 ellenszavazattal és 76 igen szavazattal elfogadta, melynek lajstromszáma 6/08/09/2020 számú határozat. (14 fő nem szavazott.) A közgyűlés tehát döntött valamennyi érintett épület esetén a pályázat megvalósításáról, a kivitelezésnek a TECHEM Kft. kivitelezővel a 8/05/09/2019 számú határozatban elfogadott költségvetés szerinti, és a támogatási döntésekben előírtaknak megfelelően a megkezdéséről és teljesítéséről, e körben a közgyűlés felhatalmazza az elnököt a szükséges intézkedések megtételére, a pénzügyi finanszírozás részleteinek kidolgozására, amit a következő közgyűlésen terjeszt elő elfogadásra. A közgyűlés kifejezetten rögzíti, hogy a jelen határozat azon tagokra is kiterjed és kötelező, akik a határozathozatal során nemmel szavaztak vagy tartózkodtak.**

**Gyimesi János:** Köszönöm szépen a részvételüket a pandémiás helyzetre való tekintettel! Vírusmentes szép napokat kívánok mindenkinek. Reméljük a jövő évben ez a fűtéskorszerűsítés elkezdődik. Köszönöm szépen! Viszont látásra!

K. m. f.

Hetey Barna

jkv. hitelesítő

Fürjes Lajos

jkv. hitelesítő

Gyimesi János

levezető elnök

Borbély Gabriella

jkv. vezető