

J e g y z ő k ö n y v

Készült: 2017. május 23-án 18.00 órakor az Ezüsthegy 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: Tisztelt közgyűlés! Szeretettel köszöntöm a közgyűlésünkön megjelent Tulajdonostársakat, az Igazgatóság tagjait és jogi képviselőnk Dr. Szólláth Bernadettet és a Felügyelő bizottság tagjait

Megállapítom, hogy a megjelentek létszáma **27 fő +33 fő meghatalmazás**. A közgyűlés nem határozatképes. A jelenlegi jogszabályok szerint a közgyűlést 15 perc múlva megismételjük, ez esetben a Szövetkezetekről szóló törvény értelmében a közgyűlés létszámától függetlenül határozatképesnek számít. A határozat a közgyűlésen meg nem jelent tagokra is kötelezően érvényes. Köszönöm.

18.15 óra megismételt közgyűlés

Karácsony Istvánné elnök: Tisztelt Jelenlévők. A megismételt közgyűlésünkön megállapítom, hogy a létszáma **29 fő tulajdonos és 34 meghatalmazás**. A lakásszövetkezetekről szóló, hatályos 2004.évi CXV. törvény 115.§ módosítása alapján a megismételt közgyűlés határozatképes.

Javaslatot teszek a levezető elnök személyére. Levezető elnöknek javaslom Rozdolszky Károly ügyvezető igazgatót. Kérem a közgyűlést, hogy szavazzon. Hogy egyszerűbb legyen, először kérem a nem szavazatokat.

Megállapítom, hogy a közgyűlés 1 tartózkodással, ellenszavazat nélkül és 62 igen szavazattal Rozdolszky Károly ügyvezető igazgatót elfogadták levezető elnöknek.

Karácsony Istvánné elnök: Megkérem Rozdolszky Károlyt, hogy a levezető elnöki teendőket lássa el.

Rozdolszky Károly: Köszönöm a közgyűlés bizalmát. Mielőtt megkezdénénk a közgyűlés érdemi részét, szeretném felhívni a figyelmüket, hogy a terem használatára 21:00 óráig kaptunk lehetőséget. Ezért kérem minden Tulajdonostársat, hogy lehetőség szerint hozzászólásaikat a napirendi pontokkal kapcsolatban tegyék fel. A napirendi pontokon kívüli észrevételeiket az „Egyebek” napirendi pontban ismertessék. 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.

Rozdolszky Károly: Kérem a tulajdonos társakat, hogy szavazzanak a napirendi pontokról.

A közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül, 63 igen szavazattal a napirendi pontokat elfogadja.

Rozdolszky Károly: A következő napirendi pontunk a jegyzőkönyvvezető megválasztása. Javaslatot teszek Borbély Gabriella személyére. Kérem a tagságot, hogy szavazzunk arról, hogy Borbély Gabriella lássa el a jegyzőkönyv vezetési teendőket. Kérem, szavazzunk.

Megállapítom, hogy a közgyűlés Borbély Gabriellát 1 fő tartózkodással, ellenszavazat nélkül és 62 igen szavazattal jegyzőkönyv készítőnek megválasztja.

Rozdolszky Károly: Következő napirendi pontunk a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása. Kérem, jelentkezzenek.

Jelentkezik: Hárshgyi Sándorné, 1039.Budapest. Lukács Gy. u. 15. 10/30. és

Szász-Tasnádi Zsuzsanna, 1039.Budapest. Lukács Gy. u. 5. 9/84.

Rozdolszky Károly: Megkérem a közgyűlést, szavazzunk Hárshgyi Sándorné személyére.

A közgyűlés Hárshgyi Sándornét ellenszavazat nélkül, 62 igen szavazattal és 1 fő tartózkodással elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Rozdolszky Károly: Kérem, szavazzunk Szász-Tasnádi Zsuzsanna személyére.

A közgyűlés Szász-Tasnádi Zsuzsannát ellenszavazat nélkül, 62 igen szavazattal és 1 fő tartózkodással elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Rozdolszky Károly: Következő napirendi pontunk, a szövetkezet elnökének beszámolója. Megkérem Karácsony Istvánt a szövetkezet elnökét, hogy a 2016 évről beszámolóját tartsa meg.

Karácsony Istvänné: Tisztelt Közgyűlés! Szeretettel köszöntöm a megjelenteket és rögtön bele is kezdenék a mindenkit érdeklő és foglalkoztató közös költség kintlévőség alakulására.

Az Önökhöz eljuttatott kimutatásokból is látszik, hogy a tavalyi évhez viszonyítva a közös költség kintlévőségünk mindössze 2 millió forinttal csökkent. Ez egy nem igazán biztató szám, annak ellenére, hogy vezetőségünk minden jogilag, törvényileg lehetséges eszközt felhasznált a kintlévőségek behajtására.

Ezt mutatja az a szám is, hogy 2016-ban 14 db lakás került árverezésre és ebből 9 lakás talált vevőre. 5 lakást egész évben folyamatosan próbáltak értékesíteni, de nem sikerült eladni. De ameddig eljutunk eddig az árverezési szakig, igen hosszú az út. A tartozások fedezetére 3 db gépkocsit foglaltak le, és lefoglalásra került tartozás fejében egy üzletrész is.

9 db. lakás tulajdonosa csatlakozott az eszközközkezelőkhöz, mert nem tudta tartozásait fizetni, sem felénk, sem a bank felé és kilátásban volt lakásuk elárverezése. Ebben az esetben az eszközközkezelő a tulajdonos, és a régi tulajdonosok a bérlők.

Ez a megoldás is szövetkezetünket sújtja, mert miután megkötötték a tulajdonosok az eszközközkezelővel a szerződést, az addig fennmaradt tartozásukat zárolják, és nem fizetik ki szövetkezetünknek. Jelen esetünkben a 9 lakás esetében 5.527.529.-Ft tartozás megfizetésétől estünk el.

Azon tulajdonosok számára, akik még mindig azt kérdezik, hogy miért ilyen lassú a behajtás, mért nem tesszük ki a nem fizetőket a lakásból, ismertetném lehetséges eljárás menetét, hisz a mi lakásaink nem Önkormányzati tulajdonban vannak, ahol bárkit ki lehet lakoltatni. Szövetkezetünk minden lakása saját tulajdon, itt csak a törvényes jogi úton lehet tartozást behajtani, ill. a lakás árverezését elrendelni.

A törvényes eljárás menete a következő: A 2 hónap nemfizetés esetén a postaládába emlékeztetőt dobunk be, hogy ne keletkezzen csupán figyelmetlenségből tartozás. Három hónapot meghaladó tartozás esetén felszólító küldésével szeretnénk megállítani a tartozás összegének növekedését. 2016 évben 2.300db egyenlegközlő és felszólító levelet irtunk és küldtünk ki. Ennek hatására több tulajdonos kérte, és mi lehetőséget biztosítottunk, a tartozásának részletekben való megfizetésére. Természetesen a tárgyhavi költség fizetése mellett. Így érhetjük el, hogy a megállapodást választó tulajdonosok tartozása ne növekedjen meg, és a futamidő végére a közös költség fizetése normalizálódjon. Ha a tulajdonosok erre sem reagáltak, ezután kezdjük meg a jogi eljárásokat, kérjük a közjegyzői fizetési felszólításokat, a jelzálogjog bejegyzését, a bírósági és legvégül a végrehajtói eljárást. Ezek a munkabérből, egyéb bevételből való letiltást, a foglalást és a lakás árverezését jelenthetik.

2015.december 24. napjától életbe lépett rendelet szerint csak a jogerős közjegyzői fizetési meghagyás után jegyeztethetjük be a jelzálogjogot és a bírósági szakban a végrehajtási jogot.

Ezeknek az eljárásoknak igen magas a költsége, amit mindig nekünk a közösségnek kell megelőlegezni, megfizetni és csak azután kaphatjuk vissza, ha a tartozás megfizetésre került, illetőleg a lakás árverések esetében még akkor sem.

A közjegyzői eljárást meg kell előznie tértvényes ajánlott levél küldésének, és amikor visszaérkezik az átvételt igazoló blanketta, ezután lehet kérni a közjegyzői fizetési meghagyást. Természetesen ennek költségét a követelés összegének 3 %-át, de minimum 5.000.-ot előre be kell fizetnünk, és ezek után kezdődik meg a jogi eljárás. A fizetési meghagyás az átvételt követően 15 napon belül jogerőssé válik, amennyiben az adós nem él ellentmondással. Ellentmondás esetén perre alakul.

Természetesen értesíteni kell a tulajdonosokat, a jogerőssé vált fizetési meghagyásról, hisz még ebben az esetben is lehetőségük van a tartozóknak rendezni elmaradásukat, mert mindnyájunknak az a célja, hogy befolyón a tartozás, és nem az hogy pereskedjünk. Amennyiben erre nem reagálnak, kérjük a bírósági eljárást. A behajtási időt hosszabbítja, hogy az adós a bíróságtól, ill. a végrehajtótól is kérhet részletfizetést, melyet legtöbb esetben nem, vagy csak részben teljesít. Természetesen ebben az esetben a bíróság, ill. a végrehajtó kiszámítja a kés kamatot és a végrehajtói munkadíjat is, melyet a részletfizetés esetén mindig elsőként levesz a befolyt összegből.

Azt hiszem sikerült szemléltetni, hogy nem azért nem csökken jelentősen a kintlévőség, mert nem intézzük az ügyeket, hanem mert a jogi úton való ügyintézés során, mindig a tulajdonosok érdekeit nézik és elég hosszadalmas eredményt elérni.

Számokat is ismertetve 161 tulajdonos van, aki éppen csak 3 hónapot meghaladó tartozással rendelkezik, de ez is 5.000.00.-Ft kintlévőséget jelent.

Tértívényes ajánlott felszólító levelet 657 tulajdonosnak küldtünk. A notórius tartozóknak folyamatosan 3 havonta kérjük a közjegyzői fizetési meghagyás kibocsájtását, és 3 havonta a végrehajtási eljárást kezdeményezünk.

A vezetés munkáját, gazdálkodását, még az is nehezíti, hogy nem hogy lassan lehet a tartozást behajtani, de még az is, hogy kintlévőség összege, tehát a be nem folyt közös költség összege után is be kell az ÁFÁT fizetnünk.

Számokkal kimutatva az 59.584.254.- Ft be nem folyt tartozás összege után 12.667.612.-Ft ÁFÁT kell befizetnünk. Ez ugye megdöbbsentő.

Azt hiszem elég részletesen kifejtettem, hogy kollegáim és a vezetőség minden jogilag lehetséges eszközt megtesz, hogy csökkenjen a kintlévőség összege.

Ezt hivatott segíteni, az igazgatóság azon döntése, hogy a biztosítási kárösszeg kifizetése pénztáron keresztül történjen. Így a tartozók, nem vehetik fel a kiutalt összeget, hanem tartozásuk törlesztésére könyveljük el. Hiszen aki nem fizeti a közös költséget, az nem fizeti a biztosítást sem, tehát egyértelmű hogy nem kaphat kárösszeget.

Természetesen, akinek nincs, tartozása annak a pénztáron keresztül kifizetjük a kiutalt kárösszeget.

2016 évben is nagy gondot okozott, hogy megint több lakóházunkban újból megjelentek az ágyi poloskák, egerek, lassan annak is örültünk ahol csak csótányok voltak. Mint már az előző közgyűlésen is elmondtam, az ágyi poloska egy nagyon könnyen szaporodó, de igazán nagyon nehezen kiirtható. Tenni ellene, csak közösen lehet. Még mindig sokan azt hiszik, hogy ezt szégyellni kell, és inkább megpróbálják saját maguk irtani, boltban vásárolt mindenféle szerekekkel. Nagyon sokan elzárkóznak még az ellen is, hogy lakásukba beengedjék a szakembert, hogy a lakásban elhelyezett monitoring csapda segítségével megállapítható legyen már a fertőzöttség elején az ágyi poloska jelenléte, amikor még talán a tulajdonosok nem is észlelték.

Ezt a módszert azokban a házakban alkalmaztuk, ahol már több Tulajdonos jelezte, a poloska jelenlétét. Ez nagyon sok költséggel jár, de az nem megengedhető, hogy valaki évente többször kell, hogy elvégeztesse az irtást, mert van olyan tulajdonos, aki nem hajlandó tudomásul venni, hogy a lakása fertőzött és újból, és újból megfertőzi szomszédjait. Ezért is kérem most és kértem már előző közgyűlésen Önöket, hogy senki ne vigyen fel lakásába az utcára kitett fotelt, ágyat, még ha látszatra jól is néz ki, mert ezek a bútorok nem véletlenül vannak az utcára kidobva. Ha bevisszük, a lakásunkba ezzel felvisszük a fertőzöttséget is.

Az előző témához rögtön kapcsolódva, nagy összeget elvesz költségvetésünkől a folyósokra, lépcsőházakban, és a házak környékére kipakolt bútorok, lomok elszállítása. Sokan mondják, hogy miért költünk rá, vigye el, aki kirakta. Ez így egyszerű lenne, de szövetkezetünket büntetik, ha ki van pakolva. Nem beszélve arról, hogy a szemét szemetet termel, és a végén már kész szemétkupac lesz lakóházunk környezete.

Sajnos, még mindig nagyon sokan nem ismerik a szelektív tartályok célját, és háztartási szeméttel pakolják tele, amit pedig nem szállítanak így el. Gyakori hogy a keddi szállítások előtt a takarítóknak kell kivallogatni a nem odavaló dolgokat belőle.

Ez úton szeretném elmondani Önöknek, hogy szövetkezetünk vezetőségének igen nagy erőfeszítésébe került, hogy ilyen kintlévőségek mellett a legfontosabb dolgot, magát az üzemeltetést zökkenőmentesen biztosítani tudta, illetve a takarékosági szempontok figyelembevételével a legszükségesebb javításokat, illetve felújításokat el tudtuk végezni.

Ezekből ismertetnék egy párat:

A Jendrassik György utcai tulajdonosok kérésére rámpát építettünk, illetve kettőnél a kisebb lejtés miatt meghosszabbítottuk, hogy az utcai lépcsőnél a mozgáskorlátozott tulajdonosok is könnyedén le tudjanak jönni.

Sajnos a házban belüli rámpakészítést az Önkormányzat nem engedélyezi balesetveszély miatt.

Folytattuk, a balesetveszélyes erkélykilépők ellenőrzését és esetleges javítását.

A felmerült panelhézag szigetelési problémákat elhárítottuk, mert a régi szigeteléseket szeretik kikaparni a denevérek.

Megkezdjük a lépcsőházak, tárolók, szemétdobók festését, melyet folyamatosan 2017-ben is folytatunk.

Folytattuk az elektromos hálózat /gerincvezeték / felülvizsgálatát.

Folytattuk a sérült balesetveszélyes PVC szegélyek szükség szerinti javítását.

Ahol szükséges volt, elvégeztük a tetőszigetelési munkálatokat.

Folytattuk a felvonok szükség szerinti ÉMI által előírt nagyjavításokat.

Az elavult szellőzőmotorokat folyamatosan, az anyagi lehetőséget figyelembe véve, energiatakarékos, környezetkímélő motorokra cseréltük.

A katasztrófa védelem előírásának megfelelően, évi két alkalommal elvégeztük a szellőző rendszerek tisztítását, illetve javítását. Tisztítás közben tapasztalták, hogy több helyen szabálytalanul szereltek be szellőzőket, ezeket megszüntettük, mert ez rontja a lakások szellőzésének határfokát.

Szakhatósági ellenőrzéskor előírt menekülő útvonalak ajtóinak vizsgálatát, javítását elvégeztettük.

Ez évben elengedhetetlen feladat lesz, a katasztrófavédelem által előírt tűzi vízhálózat szükség szerinti javítását elvégezni.

Nem folytatva a felsorolást, észre lehet venni, hogy sikerült nem kevés munkát elvégeznünk. Alíthatom, hogy ezeket az eredményeket csak az Önök segítőkész hozzáállásával és támogatásával sikerült elérnünk. Szeretném ezért megköszönni az elmúlt időszak alatt tett megértésüket, segítségüket és támogatásukat.

Szövetkezetünk vezetése a számok ismeretében, úgy határozott, hogy ebben az évben már nem kerülhetjük el a közös költség összegének emelését. Nálunk 2012-ben volt utoljára emelés, de a kötelező előírások / ilyen például a kötelező megemelt minimálbér/, utasítások és mindenféle szakhatóság által előírt munkálatok elvégzését már csak így tudjuk teljesíteni.

A pontosítás miatt elmondanám, hogy a közös költség 27 %-os áfát tartalmaz, így a megemelt közös költség összegéből, amely az 51m²-es lakások esetében havi 1.275.-Ft-ot jelent, 271 Ft-ot be kell fizetnünk az adóhatóságnak és mi csak a maradék 1.004.-Ft-al gazdálkodhatunk.

Természetesen munkánk folyamatosságának feltétele a pénzügyi források megléte, mely elsősorban a közös költség fizetési morál javulásában érhető el.

De el kell mondanom, hogy a házaink biztonságos üzemeltetését tartjuk a legfontosabbnak és ennek érdekében mindent megteszünk. Ennek nem lehet pénzügyi akadálya.

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

A szövetkezeti törvény azt is előírja, hogy a kimutatott rezsicsökkenés felhasználásáról a közösségnek döntést kell hozni. Javaslom, hogy a rezsicsökkentés eredményét, a kintlévőség figyelembevételével, a házak üzemeltetésére, a kimutatások elkészítésének költségeire használjuk fel.

Legvégén szeretném bejelenteni, hogy szövetkezetünknek tartozása sem a közművekkel, sem a szolgáltatókkal, sem az adóhatósággal szemben nincs. A havi számláinkat folyamatosan teljesítjük. Az Önkormányzatnál pályázat útján nyert kamatmentes hitelt az ütemezés szerint mindig időben teljesítjük. Tehát bizton állítom, hogy az Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet működéséhez minden feltétel biztosítva van, és a 2016 év számai alapján, biztos alapokon működő 2017 évet kezdünk el és folytatunk szövetkezetünknel.

Köszönöm figyelmüket, és kérném, beszámolom elfogadását.

Rozdolszky Károly: Köszönöm szépen az elnök asszony beszámolóját és megkérem a közgyűlés résztvevőit, akinek van észrevétele, most álljon fel és tegye meg vagy kérdése, most tegye fel. Tessék parancsolni. Legyen szíves ide kifáradni a mikrofonhoz.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Jó estét kívánok. Gallyasné Farkas Viktória vagyok. Nem én vagyok a tulajdonos, hanem a lányom. Én csak, mint hasznélvező élek a lakásban, de én fizetek minden költséget.

Valaki oldalról beszél.... Akkor nem szavazhat. Hasznélvező nem vehet részt.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Dehogyan nem. Meghatalmazásom van. Most ezen ne vitatkozzunk már. Folytathatom?

Karácsony Istvánné: Igen, parancsoljon.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: A jogász megnézte a meghatalmazásom, tehát minden akadály elhárult, semmi gond nincs ezzel. Van meghatalmazásom. Én azt szeretném csak előljáróban elmondani, hogy nem régen költöztem ide. 35 évig ugyan így lakótelepen éltem, de ilyesmit ott sohasem tapasztaltam. Egy az, hogy ennyit emeljenek egyszerre, mert az ember azt elfogadja, hogy igen van arra mód, hogy emeljenek, mert kell is néha, de hogy 1400 és 1500 forinttal emeljék egy évben a közös költséget, ez azért sok. Ez túlzás.

A másik pedig, én végig néztem a kimutatásokat, amit önök itt összegyűjtöttek, és ami nekem a legjobban feltűnt, hogy sehol nem látok ilyet, hogy tartalékképzés, vagy, hogy céltartalék képzést, felújítási alapba, mit akarnak célként meghatározni. Mert én úgy veszem észre, hogy ebben a lépcsőházban ahol én lakom, semmit, de az égvilágon semmit nem újítottak fel.

Karácsony Istvánné: Hol lakik? Melyik házban?

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Én a Lukács György utca 7.-ben. Rengeteg hiányosság van a lépcsőkön, ráadásul a lift annyira rossz állapotban van, hogy aki ott lakik a lift mellett, az napi szinten megtapasztalja, hogy hányszor nyitják ki a liftajtót.

Takarítás. Én takarítónővel, talán ha kétszer találkoztam. Nem tudom. Szóval, én egyszerűen nem értem, hogy akkor mért kell most ennyivel? Nálunk 1430 forinttal emelnék a közös költséget. De mire? Mit valósítanak meg belőle? Az, hogy mások nem fizetnek, már ne haragudjon, arról mért az tehet, aki becsületesen fizeti a közös költséget?

Karácsony Istvánné: Akkor válaszolnék. Köszönöm. Nincs más kérdés?

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Én annyit szeretnék csak ehhez, hogy én biztos nem fogom elfogadni és megszavazni a közös költség emelését.

Karácsony Istvánné: Ehhez joga van, mind_ídig mindenhez.

Piller Ferencné főkönyvelő: Had válaszoljak én.

Karácsony Istvánné: A főkönyvelőn válaszol először.

Piller Ferencné főkönyvelő: Elnézést kérek, de szíveskedjék megnézni, épületenként, tömbönként ki van gyűjtve, hogy az egyéb bevételekben a felújításra elkülönített bevételek mennyi. Ez minden évben tulajdon képen, az egyéb bevételekben ki is mutatjuk. Nem tudom, hogy esetleg elkerülte az Ön figyelmét? Tehát, felújításra elkülönített bevételek igenis vannak a bevételekben, el van különítve. Éves viszonylatban a szövetkezeti összesen-be 14.089.824 Forint és ezek tömbönként ki vannak dolgozva, m2 arányosan fel van osztva és el van különítve, és minden épülettömbnél ez ki van mutatva. Ez minden évben így történt és most is ebben az évben is így történt.

Rozdolszky Károly: Tessék ide kifáradni a mikrofonhoz, hogy mindenki hallja.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Elnézést. Nem fogok én vitatkozni, csak azt néztem meg, hogy most is 1 millió 41 ezer valamennyi forint van.

Piller Ferencné főkönyvelő: Melyik tömbről van szó?

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Lukács György utca 6-9 De hát, az van itt feltüntetve. Én azért kérdezem, ha valóban azt mondja Ön, hogy minden évben így van, akkor mi valósul meg belőle? Szeretném látni, hogy mi.

Piller Ferencné főkönyvelő: Felújításra elkülönített bevétel 1.041.552 Forint. Tulajdonképpen ez rendelkezésre áll, amennyiben felújításra kerül sor, akkor ebből a bevételből a felújítási költségekre meg van a fedezet.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Értem, csak önök azt nem mondják meg, mit újítanak fel belőle.

Piller Ferencné főkönyvelő: Például a liftfelújítás költségeire. Ez mind a felújítási alapból képződik.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Nálunk semmi nincs.

Karácsony Istvánné: Egy pillanat. Erről a terv ténynél lesz szó. Elnézést.

Rozdolszky Károly: Tessék parancsolni.

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: Pár éve lakom itt, de nekem csak pozitív tapasztalatom van. Ez lehet, hogy nagyon furcsa, de azt hiszem, hogy a kommunikáció az kellene, hogy működjen. Én bármikor bementem, érdeklődni, vagy problémám volt, én korrekt választ kaptam és magamévá tettem. Azt nagyon sajnálom, hogy vannak olyan lakók és azt hiszem, hogy nagyon-nagyon komolya rá kellene arra menni, hogy a tartozásokat rendezzék, mert ez nonszensz. Én saját magam látom, a mi lépcsőházunkban is van egy család, ott a chips-től kezdve minden megy, róka-móka, kutya, új autó, meg mit tudom én, és tudom, és látom itt megdöbbenve, hogy tartozik. Hát, hogyha a szövetkezet fölajánlotta ezt a lehetőséget, a részletfizetést, akkor valahogy, igen az ügyvédnek a dolga, az ügyvéd az kell, hogy találjon rá formulát, mert ezért szakügyvéd, hogy akkor tessék minél előbb megoldani, ha egyébként a jegyző is segítséget ad, az önkormányzat jegyzője minden további nélkül, minden segítséget megadnak.

Egyetlen egy kérdésem van, mert én azért szóltam közbe, bocsánat, mert a felújítás az szakaszosan történik. Mert például, speciel én saját bőrömön éreztem, beázás volt, nem kellett várnom egy-két-három napot és nincsen se rokonom, se ismerősöm, semmi és jöttek, mert, hogy a szövetkezetnek az a célja, hogy ne történjen, mert a biztosító akkor nem fog fizetni, vagy pedig a biztosító nagyobb díjtételt fog adni. Tehát, ez valóban így van.

Egy kérdésem van még, amit szeretnék tudni, mire vettünk fel kölcsönt? Akarom mondani, hitelt.

Karácsony Istvánné: Ez nagyon régi. Annak idején lehetett pályázni, ezelőtt 5 évvel vettük fel, az önkormányzat adott kamatmentes hitelt, 2 millió forint volt a keretösszeg, és ebből 1.400.000 forint hitelt vettünk fel.

Pályáztunk az önkormányzattól, abban volt tetőszigetelés, liftfelújítás, de ez egy 5 évvel ezelőtti téma. Ennek folyamatos törlesztése van

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: Köszönöm, nem tudtam. Ez morzsányi. Lenne még egy észre vételem, mert engem a szemét borzasztóan izgat. Én például egyedül élek. Baromi kicsi a szemetem. Többen vagyunk. Ugyanakkor, nem tudom azt elfogadni, tehát én szociálisan miért vagyok érzékeny? Azért, mert egyedül lakom? Miért vagyok érzékeny, mert a szomszédomban, eggyel alattam hatan laknak egy lakásban? Nyilván való, természetes, egyedül nem képezek annyi szemetet, mint amekkorát képez 2 emelettel lejjebb az a 6-7-8 tagú akárhány tagú család. Tehát, én azt hiszem, hogy talán erre kellene valami megoldás, és nekem nem mondja senki, hogy nincsen nyilvántartás, mert

kellene nyilvántartás legyen, ha másképp nem, a népeesség nyilvántartóból, evvel nem a szövetkezetet akarom piszkálni, Isten látja lelkem.

Karácsony Istvánné: Nem mi szedjük a szemétdíjat, azt tudod. Ezt a Díjbeszedő számlázza és ez önkormányzat által megállapított.

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: Igen, csak én egyedül, hogy mondjam, én egyedül nem kérhetem az önkormányzattól semmi féle ilyen ráhatást, mert ez egy gusztustalan dolog, hogy én átvállalom az x-y-z-nek, a Gipsz Jakabnak a szemetelési szokásait. Tehát valami arányosságot kérek.

Karácsony Istvánné: Ebbe nincs beleszólásunk.

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: De hát, akkor kinek van?

Karácsony Istvánné: Ez a lakás m²-re van kiszámítva.

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: De hát, én laktam máshol is és nem így volt.

Karácsony Istvánné: Van ahol vagy a társasház, vagy a szövetkezet szedi a szemétdíjat. Mi nem szedjük a szemétdíjat.

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: Még a szeméttel van problémám. A szemétdobók tisztítása eszméletlen nagy összeget emészt fel. Azt is látom, hogy rendszeresen lent, ahol gyűlik a szemét, tisztán tartják. Jönnek ilyen magas nyomású vegyszeres géppel, sőt ki is van írva, hogy ezt és ezt csinálják. Ez egy nagyon dicséretes dolog. Lenne nekem egy olyan ötletem is, ne mondja nekem az senki, hogy a nyugdíjasok nem tudnak és a kismamák nem tudnak lemenni, mert mindenki le tud menni és mindenki lemegy minden áldott nap, hogy miért nem lehetne azt csinálni, tehát képeznénk a szemétdobókból, tehát lezárnánk a szemétdobókat. Ezáltal, ergo megszűnne annak a kötelező tisztítása és nyugodtan ki lehetne adni bérbe. Nagyon sok gépkocsi tulajdonos van. A szánkótól kezdve a téli-nyári gumikat lehetne tárolni. Ez egy bevétel lenne, akár a házak fűtésére, vagy a takarító vízfelhasználására, mert le tudjuk vinni a szemetet. Azon kívül én úgy tudom, hogy a Fővárosi Közterült Fenntartónak, vagy a szemetesek, van egy olyan állami elképzelése, ami Budafokon, a XXII. kerületben működik, történetesen a Mária Terézia utca 25. szám alatt, ez egy konkrét hely, hogy megszüntették a szemétdobókat, nincsen vegyszerezés, nincsen tisztítás. Amikor mennek el otthonról, akár nyugdíjas, én is lemegyek, én is nyugdíjas vagyok, 68 éves vagyok, tehát én sem vagyok egy mai csirke, és akkor le tudjuk vinni a szemetet. Nem tudom, ez hány lépcsőház és ezt meg lehetne csinálni, szerintem.

Karácsony Istvánné: Köszönöm szépen. Már felvetődött ez a kérdés évekkal ezelőtt és akkor a közösségnek az volt a véleménye és azért bukott el, hogy akkor sokkal több lesz az áramköltség, hiszen lifttel fogják levinni a szemetet, nem beszélve arról, hogy fog kinézni a lift. Most is ha megnéznéd takarítás után is borzasztó, ha meg úgy vinnék le a szemetet. Így is úgy is úgy öntik ki. Hogy nézne ki a lift? Folyamatosan szétszórónák. Hát emberek. Igen. Meg kell nézni a szemétdobókat, hogy néznek ki, pedig csak az emeleten kell odasétálni, mégis szétszakadva, a

szemét szétszórva, szétdobva, szemétleöntő eldugítva. El kell képzelni, hogy néznének ki e liftek, amikor hordanák le a kilyukadt szemetes zacskókat. Köszönöm.

Rozdolszky Károly: Tessék parancsolni.

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: A közös költséghez szólnék hozzá. Én mostanáig nem itt laktam. Egy 10 emeletes társasházban. Most a lányoméknak laknak ott. Szóba került ez a szemét. Tulajdon képen, még a szemét díj sincs benne ebben a közös költségben, és a lányoméknál a szemétdíjjal együtt kb. ennyi.

Karácsony Istvánné: 4 emeletes?

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: 10 emeletes ház. Lift is van. Ugyan ilyen, tehát felújítási tartalékképzés, liftköltség, kb. ugyanez. Igazából én megértem az előző hozzászólóhoz hasonlóan, hogy kell emelés, de a 25 Forint/m² ár szerintem is nagyon sok és többségünknek azért megterhelő. Még a szemétdíj sincs benne. Azt külön fizetjük m² re. Ezt én soknak tartom.

Karácsony Istvánné: Erre én azt válaszolom egy részről, hogy 2012 óta nem emeltük a közös költség összegét, viszont a szolgáltatás ilyen szinten emelkedik. Mindnyájan tudjuk, hogy olyan kötelező előírások vannak, most már új jogszabályok, amiket nem lehet egyébként teljesíteni. Nem lehet teljesíteni, mert ezek 36-37 éves házak. Folyamatosan mennek a liftfelújítások a belső, és ha azt mondják, hogy Lukács 7.-ban nem volt, ott is volt. Nem látja kívülről, de ha nem lenne belső hajtóműtől, kötél cseréig semmi megcsinálva, akkor már nem működne a lift. Folyamatosan kell, és egyre inkább kell ahhoz, mert mindenki elvárja és itt azt hiszem nem is lehet arról vita, hogy a liftek mindig működnek. Ez pénzbe kerül. Pénzbe kerül ennek az ellenőrzése, és amit említettem, hogy most már a Katasztrófa Védelem mindent teljesen másképp vesz. Régen nem volt kötelező a tűzi víz, nem akarok kimondani számokat, de ha bejön, elmondom, ennek a kiépítése, ami a biztonságunk érdekében kell és kötelező, ezt is mind el kell végeznünk. Ha nincs rá megfelelő pénz, akkor nem végeztetjük, akkor olyan magas büntetést kapunk, hogy azt fogjuk megérezni. Higgye el, nem azért emeltük, mert éppen ez a kedvünk és nem mások helyett kell fizetni, mert a behajtás folyamatosan megy, a jogászok dolgoznak rajta, de mint elmondtam, mindig a tulajdonosokat veszik elsőnek. Mindenhol megkapják a részletfizetést, mindenhol el lehet sírni, hogy egy gyereke van, négy gyereke van, nem bántom a gyerekeseket, mert nekem is van, de mindenhol az van, hogy lehetőséget kapnak. Ha van munkabér és elkezdik a levonást, ha ezer forintot vonnak, már nem árverezik a lakást, mert megkezdődött a levonás. Higgye el, folyamatosan szedjük. Erre a közös költség emelésre ahhoz, hogy minden ugyanúgy tovább üzemeljen, szükség van.

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: Köszönöm szépen a választ. Ehhez csak azt tudom hozzá fűzni, hogy a kaszásdűlői 10 emeletesben, amelyikről beszéltem, 2013-ban volt utoljára emelés és 10 m²-rel.....

Karácsony Istvánné: De az későbbi lakótelep. Nem 37 évesek a házak.

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: 1998-ban, amikor vásároltuk, volt 10 éves. 30 éves lakás az is.

Karácsony Istvánné: Nagy András igazgatósági tagunk körbe kérdezte a házkezelőket, illetve a szövetkezeti vezetőket, hogy mennyi a közös költség, és ezt ismerteti önöknek. Ezt csak tájékoztató jelleggel.

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: Elnézést, csak had fejezzem be az előző mondatomat, tehát nem fejeztem be. Ott is vannak emelések, viszont kisebb mértékű és a lift felújítás sokkal szebb és jobb állapotban van.

Karácsony Istvánné: Lehet, hogy a kulcsínt emelik. Ha most egy tablót kicserélnék, elájulnának.

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: Folyamatosan jól működő liftek. Csak így összehasonlítás képen.

Karácsony Istvánné: Köszönöm szépen.

Nagy András: Tisztelettel köszöntöm a jelen lévőket. A hölgy felszólalásához, csak annyit szeretnék hozzáfűzni, hogy a jelen kimutatás, ami előttem van a múlthéten készült. Gyorsan elmondanám, nem tudom, hogy mennyire ismertek a címek.

Hollós 1-3. jelenlegi közös költség 12.500 Forint.

Szindbád 1. jelenlegi közös költség 10.400 Forint.

Füst Milán 3. jelenleg 9.700 Forint. Most folyik a közgyűlés, ahol szintén 1.000 Forintot szeretnének emelni.

Juhász Gyula 15. Jelenleg 12.000 Forint.

Zsirai Miklós 8-15-ig 10.000 Forint.

Jós utca jelenleg 9.800 Forint. Közgyűlés előtt állnak. Ott 500 Forintot terveznek emelni.

Egyik házban sincs benne a szemétdíj a közös költségben. Mindegyik hasonló m2-ű épület, valamint hasonló korú épület. Ezek mind Békásmegyeri címek voltak. Köszönöm szépen.

Szőnyi Ildikó Zsirai Miklós u. 3. 3/28.: Bepötyöztem, hogy gyorsan tudjak haladni. Külön lapon megkaptuk a kimutatást és én nekem kérdésem lenne. Rögtön az első oldalon a 2. pont bérletesek bérleti díj hátraléka. Kik a bérletesek? Mit értünk az alatt?

Karácsony Istvánné: Akik bérbe veszik a helységeket. A közértes például ott a házuknál. A fodrász.

Szőnyi Ildikó Zsirai Miklós u. 3. 3/28.: És ennyi tartozása van?

Karácsony Istvánné: Igen, mert van benne, már aki megszűnt és perré alakult. Tehát még fennáll a tartozása. Mi felmondtuk a bérleti szerződését, de ami a per alatt van, az még fennálló tartozás. Ildikó, az én beszámolómmal kapcsolatban, mert utána lesz a terv-tény szám és tudjunk haladni. Mindenre válaszolunk természetesen.

Rozdolszky Károly: Létszámellenőrzést szeretnék kérni. Megállapítom, hogy a létszám az ellenőrzés során 33 tulajdonos és 33 meghatalmazás, összesen 66.

Rozdolszky Károly: Kérem a közgyűlést szavazzon az elnök asszony 2016 évi beszámolójával kapcsolatban, melynek lajstromszáma **1/23/05/2017**.

Karácsony Istvánné: Van még egy felszólaló.

Rozdolszky Károly: Tessék akkor kifáradni. Nevét legyen szíves.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Rövid leszek. Hallható vagyok? Következő lenne. A végén kezdem a lényeges résszel, hogy nem javaslom elfogadni az elnök asszony 2016 évi beszámolóját a következő ok miatt. Én elnök asszony megkerestem ez év január végén, hogy tájékoztasson arról, hogy a Lukács György utca 7-ben a három hátralékos közül van-e olyan személy, olyan tulajdonos, akinek 600.000 Forintot meghaladja a tartozása. Rövidség miatt nem mondom el, miért a 600.000 Forintot kértem. Elnök asszony ezt a választ megtagadta, tekintettel arra, hogy személyiségi jogokkal rendelkeznek a lakástulajdonosok, így nem áll módjában tájékoztatást adni. Felkértem utána írásban is, hogy indokolja meg, milyen jogforrás alapján tette ezt, amelyben megfosztott attól a lehetőségtől, hogy megtudjam, hogy vannak-e itt nagyobb hátralékkal rendelkező tulajdonosok. Kaptam tőle egy olyan választ, ami gyakorlatilag személyem szerint elfogadhatatlan volt, de miután én nem vagyok teljes értékű jogász, olyan értelemben, hogy van részben jogi végzettségem, de nem vagyok doktor. Ezért felkértem három ügyvédet, egymástól függetlenül, ebben a témában járatos komoly szakembereket, és egyöntetűen megállapították, hogy teljesen törvénytelen volt elnök asszonynak ez a jogi álláspontja, melynek alapján, nem tudhatja meg egy tulajdonos a szövetkezet részéről, hogy egy másik tulajdonosnak esetleg orbitális vagy csak kisebb nagyságrendű összeggel tartozik és milyen mértékű. A zárt adatkezelés rendjében, ez teljes egészében jogosult vagyok.

Ezt most nem ragozom tovább, mert a jövő héten a Cégbíróság felé felkértem egy ügyvédet, aki be fogja adni azt a beadványt, amelyben kérem a törvényesség helyreállítását, mert ez jogszerűtlen volt, hogy nem tudtam meg. Hogy miért nem tudtam meg az nekem másnap kiderült, ugyanis másnap bementem a földhivatalba, és megnéztem annak a három lakónak a tulajdoni lapját, hogy vajon milyen tartozások vannak. Nagy megdöbbenésemre, és ez azért nagyon fontosnak tartanám kihangsúlyozni, a három személy közül találtam egy olyat, aki 12 éve vagy 15 éve, nehéz megállapítani, tudatosan és szándékosan nem fizet közös költséget. Másfél millió Forint a közös költség tartozása, ami megdöbbenítő volt a számomra. Megnéztem még a 8-as meg a 9-es számú lépcsőházat is, és ismét visszamentem a földhivatalba, mert ott is voltak közös költség tartozással rendelkező, és kiderült, hogy abban a lépcsőházban is, mind a kettőben van egy-egy személy, akinek több mint egy millió Forint tartozása van. 10-12 éve nem fizetnek egyetlen Forint közös költséget sem. Én elmentem utána gyakorlatilag több helyre. A III. Kerületi Vagyonkezelő Zrt. középvezetőihez.

Megyei székhelyű városok vagyonkezelő részvénytársaságaihoz, ahol közép és felsővezetőkkel tárgyaltam, hogy előállt egy olyan helyzet, hogy egy társasház vagy, bocsánat lakásszövetkezetben valaki 10-15 évig itt lakik gyakorlatilag, és még egy árverésig sem tud eljutni a szövetkezet, hogy ez előfordulhat-e. Ja, bocsánat. Még egy lakás szövetkezetet is megkerestem, gyakorlatilag Pest megyében, annak az elnökét, és mind a négyen egyöntetűleg azt mondták, hogy ez gyakorlatilag kb. kimeríti a gondatlan kezelés fogalmát. Ez gyakorlatilag más helyen az országban elképzelhetetlen.

Nem akarták elhinni, ezért kénytelen voltam kiváltani mind a 3 lakás tulajdoni lapját elég komoly összeget áldoztam ezért és be tudtam mutatni anonim formában, az adatokat természetesen kivettem, hogy ne lássák, hogy kiról van szó, és döbbenet látták, hogy ez valóban, amit én állítok az egyébként igaz.

Na, most miután gyakorlatilag jelen pillanatban 50 millió forint a közös költség és üzemeltetési költség hátralék, ami 222 millió forint közös költség 22-23%-a és ezért kell most nekünk a több, emelt díjat kell most nekünk, tízen valahány százalékkal most nekünk most emelni a közös költséget, ez számomra elfogadhatatlan. Ez az én megítélésem szerint, de nem csak az én, négy szakembert tudok mondani, akik evvel foglalkoznak 15-20 éve, ez elfogadhatatlan. Ilyen magas közös költség hátralékot semmilyen jogi helyzet nem indokol. Ugyanis rákérdeztem arra is, hogy az elmúlt 12 évben, ismerve a körülményeket, deviza hitel, ilyen hitel, amolyan hitel, stb. stb., hogy mindig ezeket kapom itt kifogásként, vagy indoklásként itt az elnöki pulpitusról. Hogy hát olyanhoz nehéz, most elmondta elnök asszony 10 percben, hogy milyen nehéz stb., és ezt mondták, hogy valóban nem könnyű, de ők evvel a jogi feltételrendszerrel gyakorlatilag elképzelhetetlen akár csak fél millió forinttal is valaki tartozzon, mert réges-rég a lakásnak már nem a tulajdonosa, lakás szövetkezetben, illetve társasházban. Nem önkormányzatról van szó. Tehát, ezekre a dolgokra alapozottan, bár felkértek, hogy ne beszéljek sokat, mert más téma is lenne. Én a magam részéről ezt az 50 millió közös költség tartozást abszolút nem tudom elfogadni, azt sem tudom elfogadni, hogy itt vannak lakók, akik 10-11-12 éve nem fizetnek közös költséget és még egy árverést sem tudott a szövetkezet elintézni. Potyautasok a rendszerben. Ennek a 3 lakónak kb. 4 millió Forintos a közös költség tartozása. Én felkértem a felügyelő bizottság elnök asszonyát, remélem, hogy itt van. Igen, itt van, hogy legyen kedves önöket tájékoztatni, hogy gyakorlatilag hány olyan tulajdonos van a szövetkezetben, akinek mondjuk 400.000 Forintnál magasabb a tartozása. Ezek olyan potyautasok, 5-6 vagy 8 éve nem fizetnek. Ezeknek nincs helye köztünk és nincs is jogi alapja. Itt nekem az fogalmazták meg, nem akarom az elnök asszonyt vagy a felügyelő bizottságot megbántani személyében, becsülöm, tisztelem őket, de ahol ilyen gazdálkodás van, az a legkevesebb, hogy gondatlanság, ami előfordul mind a 4 szakember részéről. Kettő még a hűtlen kezelést is megengedte magának. Gyakorlatilag én ezt nem, én csak elmondom egyébként a véleményüket, lehetséges, hogy nem igaz, és én nekem lenne egy javaslatom. A felügyelő bizottság le fog mondani ezen a nyáron vagy nyár végén, én azt javasolnám, hogy gyakorlatilag az, hogy milyen mértékű közös költség tartozások vannak tulajdonosonként, mióta tartoznak és milyen intézkedések tett vagy nem tett a felügyelő bizottság vagy az igazgatóság, azt külön meg kell majd vizsgálni, de abszolút szakértelemmel és nem teadélután kereteim belül. Köszönöm. Itt már mondják, hogy fejezzem be, úgyhogy ennyi volt, de úgy gondolom egyébként, hogy meglehetősen lényeges és mindenki megnézheti saját magának, ahol a tömbben van, bemegy a földhivatalba, hogy vannak- e még ilyen óriási tartozás, ami elfogadhatatlan. Ez az országban csak itt van ám, máshol nincsen.

Rozdolszky Károly: Köszönöm szépen.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Mint mondtam, még egyszer megismétlem, hogy gyakorlatilag számos helyen érdeklődtem, olyanoknál, akik ezt végzik. Meg lehet ezt csinálni, de ahhoz kell valami szakmai felkészültség, elkötelezettség.

Dr. Székely Izabella Lukács Gy. u. 4. 9/86.: Nem kell vitatkozni. Az úrnak teljesen igaza van. Ahol a lányoméknak laknak, Kaszásdűlőn, minden hónapban megkapja, illetve nem minden hónapban, rosszul mondom, tehát a társasházkezelő, társasház, így van, 4 havonta megkapjuk a tartozásokat, hogy melyik tulajdonos mennyivel tartozik, fel van sorolva, tehát nem ütközik személyiségi jogokba. Igenis ki lehet adni és sikerült 2 év alatt behajtaniuk az elég nagy, nem milliós tartozások, de majdnem, és igenis behajtották. Tehát egyetértek.

Dr. Szólláth Bernadett jogi képviselő: Jó estét kívánok. Engedjék meg, hogy jó pár kérdésre válaszoljak. Próbálom sorba, mert elég sok mindent felvetett az úr. Az egyik az adatvédelem kérdés, hogy az adatvédelemi törvény szabályozza, hogy a személyhez fűződő jogok és a személyes adatok milyen védelem alatt állnak. Ezek az adatok ezek nem közérdekű adatok. Nem lehet ezeket nyilvánosságra hozni és ráadásul a lakás szövetkezeti törvény alapján, a tulajdonosoknak csak a saját jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos adatokban, információban van betekintési joguk. Ilyen valóban az, hogy saját házukban milyen tartozás áll fenn. Egyetértek önökkel abban, hogy valóban felháborító, hogy valakik már iparszerűen tartozik. Tehát, most már arra megy rá, hogy már akkora tartozása van, hogy gyakorlatilag semmilyen vagyontárgya ezt nem fedezi. Ennek meg van a jogi útja, hogyan lehet ezt végrehajtani. Ugye mindannyian tudjuk, hogy elnök asszony itt elég részletesen ismertette a beszámolójában, hogy ez egy igen hosszú eljárás. Leginkább a végrehajtónál időzik ez az eljárás, mert a végrehajtási eljárási szabályok alapján, be kell tartani egy sorrendiséget. Elsősorban a munkabérre, egyéb jövedelemre próbálja meg végrehajtást illetve a bankszámla vagyona, aztán megpróbálja az ingót végrehajtani, többször bekopogtat. Megpróbálja lefoglalni a vagyontárgyakat és csak ezt követően kerülhet sor ingatlan végrehajtásra. Ha a végrehajtó úgy ítéli meg, hogy egyébként más módon a tartozás behajtható, akkor ő nem fogja kiírni árverésre az ingatlant, akkor sem, ha ezt többször kérjük írásban. Ahogy az elnök asszony elmondta, a közjegyzőnél, a végrehajtónál, a bíróságnál lehet kérni részletfizetést. Számtalan esetben előfordul az, hogy ugyan megkérdezi tőlünk a közjegyző, hogy hozzá járulunk-e és megválaszoljuk, hogy nem, hiszen többször kötött mondjuk már részletfizetési megállapodást is, azt sem tartotta be, ezt is beküldjük, ennek ellenére részletfizetési megállapodást köt vele. Ezzel sem tudunk mit csinálni, amikor megszegi. Újra tudjuk kérni, hogy jogerősítse a fizetési meghagyást, és folytathatjuk a végrehajtást.

Ez egy nagyon hosszú folyamat, de most konkrétan az ön háza kapcsán egy kicsit nyitott ajtót döngötünk, mert a tulajdoni lap az egyetlen olyan közhiteles forrás, amihez bárki hozzáfér, és ha már az ingatlanra folyik a végrehajtás, akkor láthatja, hogy ott már be van jegyezve vagy zálog jog, vagy végrehajtási jog. Tehát folyik az ingatlanra a végrehajtás. Az hogy árverés kitűzésre került illetve lefolytatásra került-e, adott esetben eredménytelenül, az a tulajdoni lapból nem fog kiderülni. Az nyilván igen, ha eredményesen lezárul, hiszen akkor tulajdonjog változás történik.

Picit azért a bizonytalanságot érzem az ön részéről, hiszen ön is törölte a tulajdoni lapról a személyes adatokat és úgy adta tovább. Ez jogos is volt. Jó is tette. Nem lehet más adatát kiadni. Azt lehet, hogy az épületben a tartozók, az összes tartozós listát, a tartozás összegét kitegyük, de azt hogy konkrétan ki mennyivel tartozik azt nem. Ezt az adatvédelmi törvény tiltja.

A hűtlen kezelés, hanyag kezelés. Ezt had ne kommentáljam, jó? Azok a kollégák, tehát, nem gondolom, hogy egy kollégám, mondjuk a tényállás ismerete nélkül egy büntetőjogi minősítést felállítana, mert akkor nagyon szomorú lennék. Nem gondolom, hogy ha valaki ennek a szövetkezetnek a jogi helyzetét pontosan ismeri, abba akár gondolati szinten is ez felmerül. Egyébként meg lehet nézni a behajtási osztályon, nincs olyan adós, akinek ne lenne kezelve az ügye, akár felszólítás útján, akár háromhavonta beadjuk a fizetési meghagyást. Tehát, megnyugodhatnak, hogy jogi szempontból senki nincs békén hagyva, és addig fogunk menni, míg végrehajtásra nem kerül. Azt sajnos nem tudom befolyásolni, hogy a végrehajtó, akinél rengeteg ügy van, gyorsabban végezze, annak ellenére, hogy többször hívjuk, többször kérjük, hogy vegye előre a mi ügyünket, tűzze ki árverésre, ne várjon tovább, ennek ellenére a végrehajtási eljárások igencsak elhúzódnak.

A legnagyobb probléma pedig az, amit az elnök asszony is mondott, hogy nagyon sok esetben nincs is rá vevő. Ezt lehetne segíteni, akár úgy, hogy az árverésen jelentkeznek azok, akik azon részt kívánnak venni.

A Nemzeti Eszközkezelőről meg nem igen esett szó. A bankhiteles adósok kapcsán a jogszabály lehetővé tette, hogy a nemzeti eszközkezelőnek felajánlják a lakásukat. Ugye, azt nagyon sokan nem tudják, hogy ennek az a következménye a szövetkezet szempontjából, hogy az ingatlanra nem tudunk tovább végrehajtást folytatni. Az ingatlan mentesül a végrehajtás alól. Marad tehát a jövedelem, marad az ingóság, ami gyakorlatilag semmire nem ad fedezetet. Azok az adósok, akik bekapcsolódtak az eszközkezelő programba, ugyanakkor a követelésüket nem tudjuk leírni, a könyvelésből nem tudjuk kivezetni, hisz ott a törvény szerint ezek élő követelések, amire ott maradt fedezetként a jövedelme, de valójában ezeknek az embereknek, vagy nincs jövedelme, vagy olyan kismértékben hajtható végre, hogy tulajdonképpen, a kintlévőség csökkenésében ez nem számottevő. Ennyit tudok a dologhoz hozzáfűzni. Hogyha bármi jogi kérdés van, persze nagyon szívesen válaszolok. Köszönöm.

Rozdolszky Károly: Tessék.

Gálfi Gábor Zsirai Miklós u. 2. 6/59.: Jó napot kívánok. Nagyon új lakó vagyok. Tavaly júniusban jöttem ide. Azt figyeltem, ki is van írva, hogy tulajdonképpen itt a Zsirai 1 2 3 ház van. Tehát 3 ház van. Most az a furcsa az egészben, teljesen logikátlan, a közös költséggel és ezzel az emeléssel kapcsolatban. Ha jól megnézem, a Zsirai 1.-ben 4 fő van, aki nagy tartozású, a Zsirai 2.-ben, ahol mi lakunk 4 fő van és a Zsirai 3.-ban van 8 fő. Na, most tulajdonképpen az egész be lett dobva egy kalapba, tehát magyarul ahol nagyobb a tartozás, ahol kevesebb a tartozás, mint egy másik házban, az szintén ugyan annyit fizet ki, mint a többel tartozó ház. Miért nem lehet ezt elosztani három, házanként külön, Tehát kezelni, hogy 1-es, 2-es, 3-as lépcsőházanként.

Karácsony Istvánné: Elnézést. A közös költség emelés, nem a kintlévőség finanszírozására megy.

Gálfi Gábor Zsirai Miklós u. 2. 6/59.: De ennek köze van a dologhoz. Nyilvánvaló.

Karácsony Istvánné: A közös költség az teljesen független. Azt be kell hajtánunk, és ha behajtuk azt az összeget, akkor fel tudjuk használni. Semmi köze, hogy melyik házban mennyi a közös költség kintlévőség. Egy tömböt kiírhatunk. Ez egy szövetkezet.

Gálfi Gábor Zsirai Miklós u. 2. 6/59.: De logikus, hogy innen indul ki az egész?

Karácsony Istvánné: A közös költség nem a kintlévőség behajtása teljesen független. Az teljesen más a közös költség m2 szerinti kiszámított összeg, amit fizetni kell.

Rozdolszky Károly: Megállapítottuk, hogy a létszám 66 fő, 32 fő és 34 meghatalmazás. Kérem, szavazzunk az elnök asszony 2016 évi beszámolójával kapcsolatban, melynek lajstromszáma 1/23/05/2017. Kérem, szavazzunk.

Szőnyi Ildikó Zsirai Miklós u. 3. 3/28.: Elnézést. Az elnöki beszámolóban a 2016 évi beszámoló. Volt a 2017-es emelésről szó?

Rozdolszky Károly: Az még majd külön lesz. Külön lesz, igen. Külön pontban lesz. Most a beszámolóról van szó.

Megállapítom, hogy a közgyűlés az elnök asszony 2016 évről szóló beszámolóját, melynek lajstromszáma 1/23/05/2017 számú határozat, 58 igen szavazattal, 5 ellenszavazattal és 3 tartózkodás mellett elfogadta.

Rozdolszky Károly: Következő napirendi pontunk a főkönyvelő beszámolója. Megkérem Piller Ferencnét, szövetkezetünk főkönyvelőjét, hogy ismertesse szövetkezetünk 2016 évi mérlegét.

Piller Ferencné főkönyvelő: Tisztelt közgyűlés! Az Ezüsthely lakásfenntartó Szövetkezet 2016 évi gazdálkodásáról, valamint pénzügyi helyzetéről szeretnék Önöknek a megküldött 2016 évi egyszerűsített éves beszámolóban szereplő adatokról részletesebb tájékoztatást adni. Önök előtt a Szövetkezet főbb gazdasági mutatói ismertek, hiszen a Szövetkezet tömbönkénti elszámolásánál részletesen bemutattuk az árbevételek és költségek alakulását, valamint a tartozásokat is tömbönként.

A hátralékosok kimutatásaiból tömbönként megállapítható a közös költség, víz-csatorna díj és egyéb kintlévőségek, melyek pénzügyi teljesítése nem történt meg az adott időszakban, vagyis 2016 évben. Ezek hatása közvetlenül hatnak a szövetkezet pénzügyi helyzetére.

A megküldött mérlegbeszámolóval kapcsolatosan szeretném ismertetni a főbb mutatókat részletesebben. A mérlegbeszámoló eszköz oldalán a befektetett eszközök közül a tárgyi eszközök értéke 2015 évhez képest 2016 évben 1,194.-ezer forinttal csökkent. Ez az értékcsökkenési leírásból adódik, azonban meg kell említeni, hogy beruházás történt 1.600.000 Forint értékben, ugyanis rokkantfeljárók építésére került sor. A forgó eszközök között szereplő pénzeszközök állománya 1,009.-ezerFt-al csökkent. A követeléseknél értékvesztést könyveltünk el 2015 évben az igen magas közös költség kintlévőség miatt, azonban a kintlévőségekről nem mondunk le, így folyamatosan 2015 évben és 2016 évben is a 2014 évhez képest a hátralék a könyveinkben a tényleges állományt tükrözik.

2016 évben behajthatatlan követelésként 2.275.378.-Ft került leírásra bírósági határozat alapján, ez azonban a szövetkezet pénzügyi helyzetében változást nem eredményezett.

A nagy tartozó tulajdonosoknál a közüzemek, illetve pénzügyintézetek elsőbbséget élveznek, így a szövetkezetnek csak a behajthatatlan követelés megítélése marad. Több 10 milliós bírósági végrehajtási fázisban van, azonban ennek kimenetele nem ismert, nem lehet tudni, hogy a lakás árverezések során a szövetkezet a végrehajtásra benyújtott több 10 millió Forintból mennyit kap meg, így az óvatosság és a pénzügyi valódiság érdekében a pénzügyi helyzetről valós képet adjunk az értékvesztés lehetőségével élünk a továbbiakban is. A közös költségek behajtása érdekében a szövetkezet folyamatosan felszólítja a tulajdonos társakat a határidőben történő pénzügyi teljesítésre, valamint segítséget is nyújt azon tulajdonos társaknak, akik pénzügyi nehézségekkel küzdenek. A szövetkezet ilyen esetben a Tulajdonosokkal közös megállapodást köt a fennálló tartozás résztörlesztésére, valamint a tárgyhavi közös költség egyidejű megfizetésére. Majd amikor az intézkedések nem vezetnek eredményhez, úgy jogi úton bírósági végrehajtásra kerül sor, azonban ez a folyamat több évet vesz igénybe és sok esetben nem jár eredménnyel, mert a lakások árverezése után az igen sok egyéb tartozás, mely közüzemi szolgáltatóknak, pénzügyintézeteknek megfizetésre kerül, a Szövetkezet már csak a behajthatatlan követelésre számíthat, ami a pénzügyi helyzetünkben változást nem jelent. Ezek az intézkedések igen sok pénzt emésztnek fel, a végrehajtási költségek jelentősen emelkedhet fel, a végrehajtással kapcsolatosan a végrehajtási költségek és illetékek több millió Forintot jelentenek a szövetkezetnek, mellyel akkor is ki kell gazdálkodni és fizetni, ha az ügy kimenetele eredménytelen, vagyis a szövetkezet pénzhez nem jut, csak leírásra kap engedélyt.

Az aktív időbeli elhatárolásban jelentkező 20 ezer forint a 2017 évi költségekkel kapcsolatos, mely 2016 évben került kifizetésre /Önadózó/. Az eszközök összesen értéke 148,264 ezer forint.

Áttérek a forrás oldalon jelentkező tételekre. A saját tőke változásában a 2016 évi tárgyévi alaptevékenység és a vállalkozási tevékenység eredménye tükröződik, így összességében 3,897 ezer forinttal növekedett a Szövetkezet saját tőke állománya.

Jelentős a változás a kötelezettségek alakulásában, ugyanis a 2016 évben az ablaktörlesztésekkel kapcsolatos hiteltartozások, törlesztések megszűntek.

A kötelezettségek közül a hosszú lejáratú kötelezettségek csökkenését láthatjuk a megküldött 2016 évi egyszerűsített éves beszámoló mérlegéből, ez az ablak korszerűsítésével kapcsolatos. Hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel az Óbuda Békásmegyér Önkormányzatától kapott kamatmentes hitel is, melyek törlesztése havonta a megadott határidőben történik. A hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel még az üzlethelységek bérbeadásával kapcsolatos kötelezettség vállalás, ugyanis a bérlők kauciót kötelesek fizetni, az állomány a 2015 évhez képest további 361.000 Forinttal csökkent.

Rövid lejáratú kötelezettségekben a szállítói tartozások mutatkoznak, valamint a NAV felé jelentkező december havi bér utáni járulékok pénzügyi kiegyenlítése mindig a tárgyhót követő 12.-e, az esedékes járulékok pénzügyi kiegyenlítése 2017. január 12.-e volt, ez határidőben meg is történt. Itt jelentős változás nem volt, az állomány 1,073 ezer forinttal növekedett.

A forrás oldalon a mérlegsor utolsó sora az átmenő passzívák, mely a szállítói számlákból áll. Ennek értéke összességében 2,052 ezer forint volt. A passzív időbeli elszámolására azért kerül sor, mert a 2016 évi költségek kiszámlázása ELMŰ Zrt., a Díjbeszedő Holding Zrt., Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. vonatkozásában 2017 január hónapban történik, azonban, hogy a mérleg valóságos érvényesüljön, a költségek elszámolásra kerülnek.

Az árbevételeknek és a költségeknek azonos időszakban kell, hogy elszámolást nyerjenek, így kerül sor a passzív időbeli elhatárolás könyvelésére. Természetesen a 2016 évben lekönyvelt átmenő tételek 2017 év januárjában stornózásra kerülnek. Források összesen sora megegyező az eszközök sorával 148,264 ezer forint. Az árbevétel és költségek alakulásáról is néhány szót ejtenék. Az árbevétel alakulásában jelentős változás nem történt. Alap tevékenység árbevétele 2,672 ezer forinttal növekedett, a vállalkozás árbevétele 2,364 ezer forinttal növekedett. Így az alaptevékenység adózás előtti eredménye 2,185 ezer forint, valamint a vállalkozás tárgyévi eredménye 1,712 ezer a 193.000 Forint társasági adó fizetés után. Tehát az Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet összes tárgyévi eredménye 3,897 ezer forint.

Az alap tevékenységnél jelentkező árbevétel előírás pénzügyi szempontból nem realizálható, hiszen az igen magas közös költség kintlévőség komoly pénzügyi nehézségeket okoz, így javaslom a Közgyűlésnek, hogy az adózott eredmény 3,897 ezer forint eredménytartálékba kerüljön.

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 és a közös költség kintlévőség csökkenésére tett további intézkedésekre. Köszönöm megtisztelő figyelmüket.

Rozdolszky Károly: Köszönöm szépen a főkönyvelő beszámolóját. Megkérem a közgyűlést, ha van-e észrevétel, ha nincs, szavazzunk.

Rozdolszky Károly: Kérem a közgyűlést, hogy szavazzunk a 2016 évi mérleg elfogadásáról, melynek lajstromszáma 2/23/05/2017 számú határozat.

Megállapítom, hogy a közgyűlés a 2016 évről mérleget, melynek lajstromszáma 2/23/05/2017 számú határozat, 62 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 4 tartózkodással a közgyűlés elfogadta.

Kórodi Antalné Hollós Korvin Lajos u. 16. 9/28.: Azért kértem soron kívül szót, amíg még mindannyian együtt vagyunk, hogy aki hallotta, az hallja esetleg a bocsánatkérést is. Megkérem az urat, hogy a rágalomért, amit az elnök asszony felé folytatott, a visszaéléssel kapcsolatban, kérjen érte elnézést. Jó? Mert ez nagyon durva volt.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Egy pillanat. Nem kell elnézést kérnem, mert, mint mondtam, hogy az általam fölkerült szakértőknek a véleményét tolmácsoltam, amelyek közül, mint elmondtam, négy közül kettő megengedte azt, hogy ebben a három esetből kiindulva, ami tényekkel bizonyított, itt vannak nálam egyébként a tulajdoni lapok, bármikor bárki megtekintheti, következő, és egy véleményt fogalmaztam meg, az ő véleményüket, nem az én véleményem. Nem kívánom ezt...

Háttérben beszéd.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Bocsánat. Egy pillanat. Ezt én nem vádként fogalmaztam meg. Ezt én nem mondom, hogy ez igaz vagy nem igaz. Ez volt egy feltevése a beszélgető partneremnek. Ha ez önöket, önt sérti, akkor én ezt visszavonom. Magam részéről ezt nem éreztem. Nagyon szívesen. Egyébként, egyéb tekintetben pedig minden szavamat fönntartom. Egy pillanat. A jogász kollegának csak egyet válaszolnék. Mondta, hogy bizonytalan voltam abban, hogy kisatíroztam a nevet, címet egyébként. Valóban azért tettem meg, egyébként nem voltam bizonytalan, mert, hogy általam felkért jogászok, ügyvédek azok nem tulajdonosai, nem tagjai a szövetkezetnek, következésképpen, valóban nem ismerhetik meg ezt

Rozdolszky Károly: Köszönöm szépen az elnézést kérést. Következő napirendi pontunk a 2017 évi költségvetési terv.

Rozdolszky Károly: Tisztelt közgyűlés! Gondolom mindenki megkapta a 2016. évi tény adatokat és a 2017 évi költségvetési tervezetet, ezért csak röviden szeretném ismertetni a lényegesebb részeket és utána kérném a kedves tulajdonos társak észrevételeit és javaslatait. Haladjunk végig az egyes tételeken.

A közös költség határidőn túli befizetéséből származó késedelmi kamat láthatóan csökkent a tervezett korábbi évhez viszonyítva, ez abból adódott, hogy a bírósági végzések jelentős mértékben felgyorsultak, ami eredményezte a fizetési kötelezettség növekedését, és ezáltal a késedelmi kamat lecsökkenését. A Bírósági eljárások folyamatos kezdeményezésével kívánjuk elérni a közös költség kintlévőségünk rendbetételét.

Kiadás oldalon. A munkabéreknél a létszám stabilizálását, úgy tűnik sikeresen oldottuk meg azzal, hogy már 2016-tól, a főállású alkalmazottak helyettesítésére, szabadság, betegállomány stb., három nyugdíjas dologozóval tudunk számolni. A 2017-évben elfogadott bérkeretet az éves szabadságok és betegállományok, továbbá a kormányrendelet által elrendelt minimál rendezés miatt léptük egy kicsit túl.

Üzemeltetési költségek. Az üzemeltetési költségek alakulása, az infláció mértékét figyelembe véve, elfogadhatónak mondható. Meg kell azért itt említeni, hogy ez annak is betudható, hogy jelentős mértékű takarékosági intézkedéseket tettünk az elektromos energia terén beszerzett új korszerű környezet barát szellőzőmotorok alkalmazásával. A 2017 évben ezeknek az új motoroknak a további beállításával kívánjuk az energia megtakarítást tovább növelni.

Már 2014 évben elkezdtek és a 2015 valamint a2016-os évben tovább folytatjuk a vizsgálódást a víz és csatornadíjak körüli anomáliák rendezése érdekében díjbeszedővel , a vízművekkel és a csatornázási művekkel. Itt jelentős pozitív eredmények realizálásával számolhattunk. Jelentős eredményként könyvelhetjük el, azt, hogy bevontuk a kommunikátor szolgáltatást a tulajdonos társaink által szövetkezetünknel leadott vízóra lapok feldolgozásába, továbbá nem kis eredmény az sem, hogy 2014 évtől bevontuk a diszpécser szolgáltatást a lépcsőházak fővízmérőinek a leolvasásába is, ezáltal pontosabbá téve a számlázást.

Itt egy percre szeretnék megállni és tájékoztatni a tulajdonos társainkat az alábbiakról:

Bizonyára többen hallottak arról, hogy kormányrendelet írta elő azt, hogy 8 évenként a vízórakat hitelesíteni és plombálni kell. Akinél ez aktuálissá vált, elvégeztette az előírásnak megfelelően a vízórakkal kapcsolatos munkákat. Ez eddig nem is jelentett volna különösebb említést, azonban több tulajdonosnál kiugrott, hogy az eddig leadott óra állások nem stimmelnek és volt olyan, akinél ez 300 m3 volt, de volt olyan is, akinél csak 100 – 150 m3 jelentett.

Több tulajdonosnál előfordult olyan eset is, hogy éppen ekkor jött rá, hogy áll a víz órája. Volt olyan eset is, hogy a tulajdonos maga cserélte le a víz óráját és a régi órát állítólag kidobta a szemétkébe, vagyis az új vízóra leolvasó lapon leadott állását hozzá igazította a korábban leadotthoz. A Vízművekkel folytatott többszöri tárgyalások eredményeképpen, sikerként könyvelhetjük el, hogy a Fővárosi Vízművek úgy döntött, hogy az anomáliák továbbrendezése érdekében, hogy évente egy alkalommal nem csak fő vízmérőket, hanem a szövetkezet tulajdonosainak a mellékmérőit is leolvassa és fotózással is rögzíti. Az első alkalom 2015 áprilisában volt és most folytatódott 2016 áprilisában, illetve 2017 áprilisában. Megemlíteném a kedves tulajdonosoknak, hogy azoknál, akik a jelzett időben nem tartózkodnak otthon a vízművek a számlázásnál az előző fogyasztások átlagával számolják ki a vízdíjat.

A házak napi takarítási költségeit a tervezettnél több költséggel tudtuk megoldani, nevezetesen a tulajdonostársak többsége lakásuk felújítása alkalmával jelentkező port, a lépcsőház irányába történő szellőztetéssel igyekeztek megoldani, valamint a törmelék nagyobb mennyiségét a szemétleöntő helységekből elhelyezett leöntő csatlakozásokban történő begyömöszölésével igyekeztek eltávolítani. Ezzel a megoldással sikerült a szemétleöntő helységeket tovább koszolni, a szemétleöntő csatlakozást tovább rongálni, eldugítani. A többi tulajdonosok, akik vitték a kommunális szemetüket a leöntőhöz, megdöbbenve tapasztalták, hogy a leöntő el van dugulva, a helység tiszta por és természetesen poros lábbalival tovább vitték a szennyezést a lépcsőházban. Ez után panaszbejelentés következett az irodába, hogy nem volt hetek óta takarítva. Szeretném, ha ezt a könyvet megnéznék, milyen problémákkal kell szembesülni a takarítóknak és a szerelőknek. *A tulajdonos társaink*, mert általában ez így működik a gyakorlatban, a reggeli órákban a takarítók elvégzik a napi takarításukat, utána szólnak a diszpécser szolgálatnak, az ki megy, leellenőrzi, és utána mindenki végzi tovább a dolgát. Aki később kijön, mikor már jön a porozás, mert össze-vissza furkál mindenki természetesen, mert mindenki fúr farag, aki beköltözik a lakásba, por megy, kinyitja az ajtót ki a lépcsőházba. Másik lakó meg rohan a felvonóba vagy telefonhoz szól be, hogy hetek óta nem volt nagytakarítás vagy kistakarítás, hogy a por megáll a korláton, minden féle ilyen dologgal. Nem akarom védeni a takarítókat, csak ez a realitás. De ezt senki nem akarja elismerni. Rögtön az van, hetek óta nem takarítottak, holott a diszpécserek mindig leellenőrzik a takarításokat és úgy szignálják, hogy elkészült a munkát. Egyébként, minden lépcsőházban ki van téve, hogy mikor van a heti takarítás, mikor van a napi takarítás és a nagytakarítás is. Így ezt nyomon lehet követni. Aztán van olyan kedves tulajdonos, aki azzal szórakozik, leteszi a bejárati ajtó előtt a szőnyeg mellé, vagy alá a kis galacsint, utána, miután vége a takarításnak, vagy éppen a heti takarításnak, rögtön szól, hogy otthagyták a papírdarabot, minden féle ilyen dolgot, úgyhogy az a helyzet, hogy mi áladóan leellenőrizzük. Most már gondolkodunk azon is, hogy kamerával fogjuk figyeltetni a szemétleöntő helységekből a falikutakat, mert állítólag, nem akarok senkit megnevezni, megbántani, de nagyjából tudjuk, hogy ki az, aki a falikutakat már takarítás után moslék szeméttel tele önti és utána jön a telefon, hogy a takarító ott se járt. Na, most ez is meg fog szűnni, mert kamerákat fogunk felszerelni, nem észrevehető helyre, hogy ki az a tulajdonos, mielőtt azt mondom, hogy kérem, maga volt.

Háttélből hozzászólás.

Igen. Ez mind költség. Azért mondom. Ezek költségek. Tehát, hiába mondja valaki, húúú ennyi pénz elment a takarításra. Elment, elmegy a takarításra, mert ezért 67-szer visszarángatják a takarítót, akár szombat van. Nem is beszélve, hogy kutyapiszok meg egyéb dolgok. Rángatják a takarítót. Ingyen nem jön senki sem, ezt meg kell mondjam.

A tulajdonos társaink korábbi kérésének tettünk eleget azzal, hogy külön kezeltük a napi takarításon kívüli munkákat, úgymint a kutyapiszok eltakarítása, festék eltakarítása, had ne mondjam, a hányadék eltakarítása, a szemétdobók dugulásának megszüntetése. A lakásfelújítások után mindenki igyekszik megszabadulni a szeméttől. Ez természetes dolog. Nyilván nem fogja ott a lakásban tartogatni. Le kellene vinni. Nem viszi le, megy a szemétdobóba, beönti, tuszkolja, nem megy le, mert előtte valaki telenyomta ruhadarabokkal, egymással megbeszélik, hogy vizet neki. Vízrel jól bedagad az egész, megáll. Utána mi van ezzel a csővel? Ki kell vágni. Alumínium és az alumíniumhegesztésre meg van, hogy centiméterenként nem ki pénz. Másképp nem tudunk megszabadulni. Utána nincs gazdája ennek, csak a másik szomszéd mondja, hű én valakiket láttam. Egy csomó ruhát hoztak haza, válogattak, és ami nem kellett, bedobták oda. Álljon ide és mondja a szemébe. Azt már nem. Azt már nem. Jó. Erről ennyit. Amit odaadtam fotókat, azon meg lehet nézni, milyen munkákat végeznek a tulajdonosok. Nem mindenki, bocsánat, csak nagyon sokan. Megtörténik a személtelordás központilag, rá másnap reggel már ott vannak a kidobott heverők, ágybetétek, ilyen-olyan szemét. És ezeket kinek kell eltüntetni? A szövetkezetnek. Mert ha mi nem vitetjük el, jön a közterület, őket nem érdekli, lefotózza, a szövetkezet központjába és azt mondja 3.500 vagy 4.000 Forint. Azt ki kell fizetni. Tehát, csak azt tudjuk csinálni, hogy el kell vitetnünk. Az meg szállítási költsége. Van egy rovat a költségvetésben, hogy szemét elszállítás, holott minden tulajdonosnak azt mondja, mire fizettek ki szemétszállítást, amikor ő lakására ki van írva, hogy ennyi a szemétdíj. Na de erről mindenki hallgat, hogy ezt a szeméttel el kell vinni.

Háttérből hozzászólás.

Én mindent elhiszek, félreértés ne essen, mindent elhiszek, csak túl gyanúsak ezek a dolgok.

Továbbmenve. A gépkocsi költségeknél kismértékű csökkenés keletkezett, ez a benzin költségek folyamatos változása miatt alakult.

A Matáv költségeknél növekedés tapasztalható, ennek oka az alábbi: nagyon sok tulajdonos úgy gondolja, hogy a diszpécser szolgálat feladatát képezi az is, hogy a szövetkezet telefonján a tulajdonos ügyeit bonyolítsa el a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatban. Elég rosszul gondolják, de sokszor a segélyvonalat foglalják le azzal, hogy rajta beszélgetnek hosszútávon. Ott mindig elmondja a kommunikátor, hogy kérem, ez segélyhívásra van. Ha elakad a lift, máshonnan nem tudnak beszólni.

A külső kivitelezőkkel végzett feladatok tervezett költségét jó részt, sikerült a kereteken belül tartani.

Több lépcsőházainknál sikerült a cirkulációs vezetékek kiépítését megvalósítani. Természetesen itt sem volt egyszerű a munkák végzése, mert több tulajdonos társunk nem volt hajlandó a vállalkozót beengedni a lakásába, részben azért mert a szerelőfalat lecsempézte, részben azért mert nem volt hajlandó hozzájárulni ahhoz, hogy másoknak megoldódjon a meleg víz problémája. Sajnos, ez nagyon nagy probléma. Mindenkinek tudni kéne, hogy ezeknél a lakásoknál a szerelőfalat nem lehet lefalazni, lecsempézni, mindenféle díszítésekkel ellátni, mert bármi van, azt le kell szedni, ki kell csavarozni, utána tud bent a szerelő dolgozni. Mindenki azt kérdezi, most ki fizeti ki? Hát senki. Saját magának újra csempéztesse le a legközelebbi problémáig.

A pénzügyi lehetőségeket figyelembe véve beszereztünk és kicseréltünk energiatakarékos és környezetbarát szellőző motorokat, amivel jelentősen megtakarításokat lehet elérni.

Elkezdtek a házaink tisztasági festését, ezt ebben az évben is folytatjuk. Ezt elnök asszony is említette.

Több helyen volt, ahol a PVC burkolat jelentősen megsérült, baleset veszélyessé vált, folyamatosan kicseréltük, illetve kijavítottuk. Ezek igen komoly pénzek. Nem tudjuk azt, hogy nekiállunk és az egész lépcsőházban a PVC-t kicseréljük. Csak a legfontosabbat.

Rendszeresen karbantartottuk a villanyhálózatot, felújítottuk a meglévő rendszereket, illetve folyamatosan kiépítettük az időkapcsolókat, mellyel a szellőző motorok működését igyekszünk korlátozni.

A lépcsőházainkban működő 50 db felvonó felújítását, nagyjavítását fokozatosan elvégeztettük, természetesen a havonként történő rendszeres karbantartás mellett. Ezeket a munkákat a szakhatóság írja elő.

Folyamatosan végeztük a tetőszigetelési és felvonó gépháztető szigetelési munkálatokat, és ehhez csatlakozott a lépcsőházak előtetőinek folyamatos szigetelési javításai. Az előtetőknel az a probléma, hogy sok tulajdonos azt hiszi, hogy azért van, hogy fentről az emeletekről lehet ledobálni a kibelezett csirkéknek a belső részeit és oda kiszórják. Az előtetőkre valahogy a macska felmegy és utána szétcincálja, húzza jobbra, balra, a másik tulajdonos pedig őrjöng, hogy miért nem teszünk arról, hogy az onnan eltűnjön. Sajnos, ilyen dolgok is előfordulnak. Igyekszünk ezeket megcsinálni, a lehetőségekhez képest.

A biztonsági előírásokat szem előtt tartva elvégeztük az Érintésvédelmi és Tűzrendészeti vizsgálatokat.

Folyamatosan végeztük és végezzük a lépcsőházainkban lévő lakatosipari munkákat. A lakatosipari munkáknál a legfőbb probléma az, amikor szállítások vannak, és vannak ezek az ajtó visszahúzó rendszerek. Ezek nem arra vannak, hogy tépkedjük az ajtót, kifeszítjük, a végén leszakítjuk, mert nem úgy nyílik. Letörik a visszahúzó rendszernek a karja, akkor mindenki arra jár, állítgat rajta, mert az egyiknek nagyon csukódik, a másiknak miért nem csukódik gyorsabban. Mindenki teker rajta egyet, a vége pedig az, hogy cserélnünk kell, az úgynevezett bránókat. Hiába mondjuk, ne piszkálja senki se, mert nincs értelme. Nem ért hozzá, ne tekerje.

Bizonyára nem ismeretlen önök előtt az, hogy a szellőző rendszert kiszolgáló szellőző motorok és járókerekek igen nagy terhelésnek vannak kitéve. Egy-egy lépcsőházat 9-10 szellőző motor szolgál ki. 45 lépcsőház esetén ez egy tetemes motor mennyiség, és ezeket folyamatosan karbantartottuk esetenként lecseréltük. A motorok mennyisége kb. 450 db, ezek vannak a házak tetején.

Az üvegezések zöme a bejárati ajtók üvegezését teszik ki. A törések fő indítéka az, hogy amikor a tulajdonostársak elsőre nem tudják kinyitni az ajtót, megoldásként betörik az üveget. Tisztelet a kivételnek. Sok esetben tapasztaltuk, hogy a gyerekek és nem a kis gyerekek, kövekkel hajigálják a bejárati ajtók üvegeit.

Utolsóként szeretném megemlíteni, a hulladék anyagok elszállítását, amiről már korábban beszéltem, hogy kiszórnak minden és várják a csodát, hogy hogy fog eltűnni és maguk arra nem képesek, hogy a szemetet elvitessék. Ez a címszó. Alig viszik el a közterületesek az összegyűjtött szemetet, délutánra, vagy másnap reggelre már ott a következő adag. Elfogadom amit mondanak, hogy a hegyről hozzák, meg innen-onnan hozzák, de még senki nem jött azzal, mert nem tudok erre egy embert odaállítani, hogy figyelje egész éjjel, hogy melyik autó, rendszáma, honnan mit hoz. Ha a tulajdonosok úgy érzik, hogy látják, hogy ez nem illik, hát tessék a rendszámot felírni és beszólni. Akkor tudunk intézkedni. Akkor tudunk mi is csak továbblépni.

A nyomtatvány-irodaszer tételnél fokozott takarékosággal terveztünk

A könyvelési tételnél mutatkozik, ami a plusz feladatokból tevődik össze, a munkaügyi feladatok a könyvelő céggel sikerült közbeiktatni. Amennyiben szerződéssel dolgozói létszámot alkalmaztunk volna, úgy jelentős többlet költséggel kellett volna számolnunk.

Bankköltség az átutalásokkal kapcsolatos költségek. Közjegyzői végrehajtási díj jelentősen emelkedett LOSZ tagsági díj a szövetkezetek érdekképviselőjét ellátó szerv díja.

Ami még említésre való, ami nagyobb költség, a rovarirtás költsége. Na, most a rovarirtás költsége az részben vannak ezek az ágyi poloskák, amiket, nem azt mondom, hogy szándékosan, de ha lemegy az ember a piacról is, ha vásárolni a ruháról átmegegy a másik emberre, majd viszi fel a lakásba. Nagyon sokan elismerik, hogy van náluk, de nagyon sok azt mondja, hogy nincs nála. Nem létezik.

Úgy kell már ilyen csapdákat kihelyezni, hogy találjuk már meg, hol a fészük.

Ez jelentős költségeket emészt fel.

Iparüzési adó építményadó az Önkormányzatnak befizetendő adók.

Ennyit szerettem volna nagyvonalakban elmondani. Ha valakinek ezzel kapcsolatban kérdése van, tegye fel.

Rozdolszky Károly: Tessék parancsolni.

Gálfi Gábor Zsiri Miklós u. 2. 6/59.: Az egészrel kapcsolatban csak annyit, hogy lehetne-e? A takarítással, mert szó volt erről is. A takarítással semmi baj nincs. Meg is dicsértem a takarítókat. Tényleg semmi baj nincs velük. Nem a minőséggel érzem a bajt egy kicsit, hanem szerintem az a heti egyszeri, szerdai szerintem kevés. Az lenne a jó, ha még egyet péntekre.

Rozdolszky Károly: A heti takarítást mondja?

Gálfi Gábor Zsiri Miklós u. 2. 6/59.: Igen. Tehát, nem a minőséggel van baj, mert azok nagyon rendesen, meg minden, valóban a liftek sajnos nem túl jók, de azok azért amilyenek, viszont, hogy péntekre nem-e lehetne még egy takarítást betenni.

Rozdolszky Károly: Megvizsgáljuk ennek lehetőségét, de ennek pénzügyi vonzata van. Mindennek. Tehát hogy ha plusz munkát kérünk, annak anyagi vonzata van.

Gálfi Gábor Zsiri Miklós u. 2. 6/59.: Tehát ez a heti egyszeri takarítás nem is a, inkább a mennyiségről van szó.

Berke Erzsébet Lukács Gy. u. 16. 10/30.: Az a megoldás, hogy ne szemeteljünk.

Rozdolszky Károly: Köszönjük. A megoldás az lenne, hogy fokozottan figyelmesebbek legyünk.

Rozdolszky Károly: Szavazás előtt megtörtént a szavazásra jogosultak számának ellenőrzése. A **meghatalmazottak 34 fő, tulajdonos 33 fő. Az összesen 67.** Aki a tervezetet elfogadja, illetve nem fogadja el, tegye fel a kezét.

Megállapítom, hogy 64 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodással a közgyűlés a tervezetet elfogadta, melynek lajstromszáma 3/23/05/2017 számú határozat.

Rozdolszky Károly: Következő napirendi pont a felügyelő bizottság beszámolója és véleményezése. Megkérem a felügyelő bizottság elnökét, tartsa meg a beszámolóját.

Szlávik Jánosné: Tisztelt közgyűlés. Szeretettel köszöntöm a megjelent Tulajdonostársakat! Megint eltelt egy év és újra együtt közösen elemezzük a 2016 évet. Tevékenységünkkel most is igyekeztünk képviselni a tulajdonos társak érdekeit, ennek jegyében vettünk részt az Igazgatóság valamennyi ülésén, fejtettük ki a véleményünket, a banki folyamatokra, a pénzügyi gazdálkodásra, az Igazgatóság egyéb tevékenységére, és ellenőrzéseink tapasztalataira. A Felügyelő bizottság átfogó ellenőrzést végzett a házaik bejárása során – a pincétől a tetőig felmértük a hiányosságokat, hibákat felügyelői naplóba rögzítettük, ugyanakkor fotókkal is dokumentáltuk és így átadtuk az ügyvezető igazgató úrnak a szükséges intézkedések megtétele céljából. A szövetkezet elnökével megbeszéltük a hibák kijavításának módját, lehetőségét. Kiemelt figyelmet fordítottunk arra, hogy a lépcsőházak, folyosók ne legyenek bepakolva bútorokkal, lomokkal. A katasztrófa védelem szigorúbb előírásai miatt lépcsőházakban, folyosók, lépcsők feljártainál tilos bármit lerakni, nem csak tűzvédelem, hanem balesetveszély miatt is. Nehezen veszik tudomásul a tulajdonosok, hogy a XI. szintet sem rakhatják tele lomokkal, szánkókkal, biciklikkel. Ott biztosítani kell a tetőre való kijutást, még sűrű, átláthatatlan füstben is. A tűzvédelmi szabályzat azt is előírja, hogy a folyosók ablakait szabadon kell hagyni, tűz esetén a mentés illetőleg a szelőztetés miatt. Itt szeretném megemlíteni, hogy a szövetkezet által elkészített házirendet, annak betartása minden tulajdonostársra kötelező érvényű.

Találkoztunk olyan hibákkal, amit ha bejelentenének a lakók, sokkal korábban ki lehetne javítani. Most is arra buzdítunk mindenkit, hogy az észlelt hibákon ne csak bosszankodjon, hanem szóljon be a diszpécser szolgálatnak telefonon, vagy akár személyesen. Kevés olyan szövetkezetet találni, mint az Ezüsthegy Lakásfenntartó Szövetkezet, mely éjjel nappal a lakók szolgálatába áll.

Ellenőriztük az előírásnak megfelelően a lépcsőházakban kihelyezett tűzvédelmi szabályzat meglétét.

Ezzel egy időben az előírásnak megfelelően a rezsicsökkenés kimutatásának minden hónap 15.-ig hirdetőtáblára való kihelyezését ellenőriztük, fotókkal dokumentáltuk. Ez azért fontos, hogy az esetleges letépés, ellopás miatti büntetést megelőzzük

Figyelemmel kísértük a kintlévőségek behajtásának menetét, egyúttal azt is észleltük, hogy megnőtt a bírósági végrehajtások és árverések száma.

Fogadó óránkon amit, 2011 óta minden hónap utolsó hétfőjén 17h-tól 18 óráig tartunk, úgy látjuk, hogy a tulajdonosok bizalommal fordultak hozzánk. A felvetődött problémákat megbeszéltük és a megoldásban segítséget nyújtottunk.

Alapszabályunk értelmében javaslatot teszek a tisztségviselők 2016 évben a közgyűlés által már korábban elfogadott tisztelet díjának felosztására:

Az Igazgatóság elnökének az éves keretből: 1.800.000.-Ft

A felügyelő bizottság elnökének az éves keretből: 1.000.000.-Ft. kifizetését javasoljuk.

A beszámoló végén szeretném megköszönni a megtisztelő figyelmüket és támogatásukat, és egyben kérném, a beszámoló és előterjesztésem elfogadását.

Rozdolszky Károly: Köszönöm szépen. Hozzászólás esetleg ezzel kapcsolatban? Tessék parancsolni.

Zsembeli János Lukács György u. 7. 7/22.: Itt a hölgy mondta, hogy ne csak sírjunk, hanem menjünk is be. Nos, hogyha egyrészt van diszpécser, akkor nyilván ő is észreveszi, azt a problémát, amit most mondok. Én kb. 3 héttel ezelőtt szóltam, hogy a földszinten a liftajtó úgy nyikorog, idáig elhallatszik. Ez azóta is nyikorog, pedig már a diszpécser azt mondta, hogy tudnak róla. Ha diszpécser kijön és leellenőrzi a takarítást, akkor nyilván észreveszi, tudom, nagyon sokat valóban biztos a lakók csinálnak, ablak nyitva van. Behordja a szél a port, azt a möhökét szintén. De ha végigmegy valóban a diszpécser a 10 emeleten, akkor látja, hogy az ajtók, az ablakok, a radiátor csövek, a lépcső korlátai, azokon nem egy hetes a kosz, hanem több hónapos kosz van, illetve szöszök, möhökék. A lift is, ugyanúgy belül, nem egy hetes kosz van ráakódva, hanem több hetes, hónapos. Ha a diszpécser valóban végig megy, akkor látná, hogy a Lukács 7-ben a hátsó kijáráshoz, ahol a konténer van, az egyik lépcsőről föl van jöve a linóleum, amit ha nem is cserélnek ki, akkor nem cserélnek ki, azt vissza lehet ragasztani. A takarító rakta oda félre, hogy majd biztosan észreveszi a diszpécser. Nos, eddig lehet, hogy észrevette, de eddig még mindig nem sikerült megjavítani, holott már az is kb. két hete fel van szakadva. Most vagy végigmegy a diszpécser valóban és nem jelenti, vagy jelenti, de nem történik semmi, vagy végig sem megy, csak bemegy a liftbe, betelefonál, hogy minden oké és megy a következő lépcsőházba. Talán lehet, hogy egy kicsit változtatni kellene, és akkor lehetne azt mondani, nem csak sírnak a lakók, hanem vigyáznak

Rozdolszky Károly: Köszönjük az észrevételét és ki fogjuk vizsgálni. Még valami? Tessék parancsolni.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Jó estét. Több észrevételem is lenne. Az egyik, hogy...

Gyimesi János: Elnézés kérek. A felügyelő bizottság beszámolójához tessék.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Avval kapcsolatban szeretnék, igen.

Köszönöm. Az egyik, hogy körbejártak tűzbiztonsági okokból a házban, egy darab poroltó nincsen sehol. A tűzcsaphoz meg ilyen slag nincsen, amivel lehetne tüzet oltani. Tehát, én nem tudom, hogy ha esetleg tűz lenne valamelyik emeleten, akkor hogy tudnánk eloltani.

A másik a rámpáknak a kiépítés. Nálunk nincsen rámpa a liftig és hát szerencsére nekem most kisbabám született és borzasztó nehéz fölvenni a babakocsit a liftig, a kilenc lépcsőfokon. Erre azt a választ kaptam, hogy megpróbálták már kivitelezni, de nem lehet tűzbiztonsági okokból rámpát. Én betelefonáltam az önkormányzathoz, azt mondta a hölgy, hogy nem is érkezett ilyen kérés hozzájuk. Tehát kell egy mérnök által megtervezett rámpát készíttetni, vagyis tervet. Bevitetni az önkormányzathoz és majd ők eldöntik, hogy tűzbiztonsági okokból lehet-e vagy sem. Ezen kívül nem lehet nyitni az ablakokat a lépcsőházban.

Gyimesi János: Újra megkérdem. A felügyelőbizottsághoz? Ez az egyebekbe tartozik.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Arról beszélek. Ez ide kapcsolódik. Az előbb mondta a hölgy, ugye hogy az ablakokat megvizsgálták, a hiányosságokat. Én folyamatosan jelzem, hogy mik a hiányosságokat. Ezt szeretném elmondani. Tehát, hogy nincsen kilincs az ablakokon. Tehát körbejárták, megállapították és ennyi.

Rozdolszky Károly: Ha lehetne egy kérésem, ezeket, ha összetetszene írni, és nekem behozza a szövetkezethez, tehát ne most töltsük az időt. Mondom, kilenc óráig van bérelve a helység és szeretnénk a végére érni.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Nekem is sürgős, mert mondom, kisbaba van.

Rozdolszky Károly: Ezért mondom, hogy írják össze a problémákat és nekem hozza be nekem személyesen. Írják össze tételesen és nekem személyesen hozzák be.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Értem. Jó. Köszönöm.

Karácsony Istvánné: A rámpával kapcsolatban tudok válaszolni. Nem tűzbiztonsági szempontból nem engedélyezik, hanem balesetveszély miatt. Olyan nagy a lejtés szöge, hogy az önkormányzat nem engedélyezi. Ezt már megpróbáltuk nem először. Ezelőtt már 8 éve kezdtük, mert voltak ilyen kérések. Balesetveszély miatt. Tűzbiztonsághoz semmi köze nincs a rámpának.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Tudom. Beszéltünk róla, csak a babakocsit meg nem lehet sehol tárolni, mert nincsen hely.

Karácsony Istvánné: De ez sem a rámpa, sem tűzbiztonság. Sajnos, itt ezekben a házakban nincs.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Jó. Megírom.

Rozdolszky Károly: Írja meg és hozzák be személyesen. Még valami? Tessék parancsolni.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Én azt szeretném kérni elnök asszonytól, felügyelő bizottsági elnök asszonytól, hogy tájékoztassa az itt lévő tulajdonosokat azon kérésemről, hogy kapjanak képet arról, hogy jelen pillanatban a lakás szövetkezet tulajdonosi körében, hány tulajdonosnak van 400.000 Forint fölötti tartozása. Azt szeretném, hogy ezt esetleg tájékoztatás....

Közbeszólások.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Egy pillanat türelmet kérek. Megkérem a levezető elnök urat, hogy próbálja megfékezni és rendre utasítani, akik állandóan belebeszélnek a beszédbe. Én sem beszélek bele senki beszédébe, úgyhogy legyenek szíves figyelni, mert nem erről volt szó eddig. Önt is meghallgatjuk türelemmel. Szóval, ezen kérésemet szeretném, ha elnök asszony teljesítené.

Rozdolszky Károly: Köszönöm szépen.

Dr. Szólláth Bernadett: Bocsánat. A kérdés arra irányul, hogy név szerint szeretné tudni az adósokat?

Szlávik Jánosné: Név szerint, de ezt már megbeszéltük.

Gyulai Zoltán Lukács György u. 7. 6/19.: Nem név szerint. Azt kértem, hány tulajdonos.

Szlávik Jánosné: De ezen túlmentünk már ezen egyszer, és ha ez önnek külön kérés, ígérem, hogy meg fogom mondani, de most elnézést, talán nem ez az egyetlen. Hisz majdnem egész este erről beszéltünk, hogy kinek mennyi a tartozása.

Háttérből jegyzőkönyvezhetetlen válasz.

Rozdolszky Károly: Megállapítom, hogy a tulajdonosi létszám 31 fő, meghatalmazottak 34. Összesen 65. Megkérem a közgyűlést, hogy a felügyelő bizottság elnökének beszámolóját melynek lajstromszáma 4/23/05/2017 számú határozat. Kérem, szavazzák meg.

Megállapítom, hogy a közgyűlés 59 igen szavazattal, 6 ellenszavazat és tartózkodás nélkül közgyűlés elfogadta a felügyelő bizottság elnökének beszámolóját, melynek lajstromszáma 4/23/05/2017 számú határozat.

Rozdolszky Károly: A felügyelő bizottság elnökének javaslata alapján 2016 évre az igazgatóság elnökének tisztelet díja 1.800.000.Forint melynek lajstromszáma 5/23/05/2017 számú határozat. Kérem a közgyűlést, szavazzunk.

Megállapítom, hogy az igazgatóság elnökének tisztelet díját, az 1.800.000 Forint éves tisztelet díját a közgyűlés 58 igen szavazattal, 4 ellenszavazat és 3 tartózkodással közgyűlés elfogadta, melynek lajstromszáma 5/23/05/2017 számú határozat.

Rozdolszky Károly: A következő a felügyelő bizottság elnökének a tisztelet díja 1.000.000 Forint, melynek lajstromszáma 6/23/05/2017 számú határozat. Kérem, szavazzunk.

Megállapítom, hogy a közgyűlés a felügyelő bizottság elnökének 2016 évre vonatkozó tisztelet díját, az 1.000.000 Forint éves tisztelet díját a közgyűlés 58 igen szavazattal, 5 ellenszavazat és 2 tartózkodással közgyűlés elfogadta, melynek lajstromszáma 6/23/05/2017 számú határozat.

Rozdolszky Károly: Jelölő bizottság felállítására, megkérném Gyimesi János felügyelő bizottság tagot, ismertesse a feladatot.

Gyimesi János: Mint már Gyulai Zoltán tagtársunk mondta, a felügyelő bizottságnak a nyár folyamán lejár a mandátuma. Én a bizottság nevében szeretném megköszönni az eddigi bizalmat és jogszabály szerint választást kell tartani. Ehhez először egy jelölő bizottságot kell választanunk, egy 3 tagú jelölő bizottságot. Ők majd tájékoztatják a jelentkezőket, hogy milyen feltételekkel lehet, és a következő közgyűlésünkön lesz a választás. Szeretném kérni, aki érez magában annyi bátorságot, hogy részt vegyen a jelölő bizottságban, jelentkezzen.

Jelentkeznek: Hetey Barna, Lukács György u. 5. 9/82.

Kórodi Antalné, Hollós Korvin Lajos u. 16. 9/28.

Pálmai Istvánné, Lukács György u. 12. 6/20.

Gyimesi János: Köszönöm szépen a bátor jelentkezőknek.

Háttérből beszéd.

Rozdolszky Károly: Tessék ide kifáradni a mikrofonhoz. Ja, bocsánat. Nem hallották? Pálmai Istvánné, Kórodi Antalné és Hetey Barna. Így jó? Tessék felállni, hogy tudják, kikről van szó. Rendben.

Rozdolszky Károly: Szavazásra teszem fel Hetey Barna személyét.

Megállapítom, hogy Hetey Barnát 63 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 2 tartózkodással a közgyűlés megválasztja a jelölő bizottság tagjának.

Rozdolszky Károly: Szavazásra teszem fel Kórodi Antalné személyét.

Megállapítom, hogy Kórodi Antalnét 65 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a közgyűlés megválasztja a jelölő bizottság tagjának.

Rozdolszky Károly: Szavazásra teszem fel Pálmai Istvánné személyét.

Megállapítom, hogy Pálmai Istvánnét 63 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 1 tartózkodással a közgyűlés megválasztja a jelölő bizottság tagjának.

Lajstromszáma 7/23/05/2017 számú határozat.

Gyimesi János: Sikeres, jó munkát kívánok a jelölő bizottságnak.

Rozdolszky Károly: Utolsó napirendi pontunk az egyebek. Ha esetleg valakinek van a dolgokhoz esetleg hozzászólása? Nincs. Akkor megköszönöm a közgyűlés türelmét és a közgyűlést bezárjuk. Köszönöm szépen a részvételt. Gyors kérdés. Tessék jönni.

Háttérben beszéd.

Zsembeli János Lukács György u. 7. 7/22.: Közös költségről? Kicsit bele van építve, így el lett suvasztva.

Rozdolszky Károly: Nem lett elsumákolva. Benne van a tervezetben.

Gálfi Gábor Zsirai Miklós u. 2. 6/59.: Azt mondták külön lesz a közös költségről. Bele lett sumákolva.

Rozdolszky Károly: Nem sumákoztuk bele. Ez benne van. De mindjárt megszavazzuk.

Gálfi Gábor Zsirai Miklós u. 2. 6/59.: Azt mondták külön lesz a közös költség. Nem arról volt szó?

Rozdolszky Károly: Jó. Köszönöm, hogy szólt. Akkor szavazásra teszem fel a közös költség emelést a 2017 évre. Kérem, szavazzunk.

Megállapítom, hogy 52 igen szavazattal, 11 ellenszavazattal és 2 tartózkodással a közgyűlés a tervezetben lévő közös költségemelést elfogadta.

Háttérben beszéd.

Kórodi Antalné Hollós Korvin Lajos u. 16. 9/28.: Itt többen közölték, hogy majd fizetik a közös költséget azok, akik megszavazták. Ezt írnátok be, mert ez így nem tisztességes, mert milyen felállás ez.

Háttérben folyamatos beszéd.

Kórodi Antalné Hollós Korvin Lajos u. 16. 9/28.: Ez nem így van, mert ha valami elromlik, saját zsebből fizesse.

Rozdolszky Károly: Köszönjük az észrevételt. Jegyzőkönyvbe fogjuk vezetni. Tessék parancsolni.

Háttérben folyamatos beszéd.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Csak annyit szerettem volna még mondani, hogy ugye vannak ezek a kis locsolgatások, az előkertek locsolgatása a nénik részéről. Én utána jártam, hogy ugye szét van dobva ennek a költsége a lakókra. A Vízművek javasolta, hogy locsolási mellék vízmérőket kéne felszerelni azokra a házakra, ahol órákat locsolnak a nénik. Mert nagyon szép a kert, tényleg, csak mondjuk rohadt kevés a pénze az embereknek és ilyenkor azok a nénik fizetik meg azt a költséget, amit ellocsoltak, nem a többi lakó, ugyanis mi nem szavaztunk meg locsolást, és iszonyatos vízdíjakat számláznak ki. Nekünk az elmúlt 2 hónapra 31.000 Forintot és nem találjuk, hogy hol van az a pénz. Ilyen még egy kertés házban sincsen, úgyhogy ilyen locsolási mellék vízmérő kell.

Karácsony Istvánné: Erre válaszolok. Amit önnek kiszámláltak, az a saját vízfogyasztása. Azt a Díjbeszedőnél lehet reklamálni. A közös, ilyen kerti locsolgatást, azt a nagy közös költségben benne van, az a vízátalány abból van fizetve. Önnek csak a sajátját kell fizetni. A másik pedig, ilyen locsolási mellék vízmérőt csak ott lehet bekötni, beépíteni, ahol minden tulajdonosnak van vízórája. És ez 100%-os vízóra lefedettséget jelent, akkor lehet beszerezni, de nálunk nagyon sok lakás vízóra nélküli, tehát nincs vízórája. Ilyen esetben, locsolási mellék vízmérőt nem szerel be a Vízművek.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Azt mondta a Vízművet, hogy mi fizetjük a vízfogyasztást és a csatornadíjat is, ami ugye dupla.

Karácsony Istvánné: De ez benne van a közös költségben. Amit önnek kiszámláznak, az a saját fogyasztása. Önnek a locsolás, a kerti locsolás nincs kiszámlázva.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Akkor az a naponta 1 óra locsolást mind fedezi ez a közös költség? Értem.

Karácsony Istvánné: Igen. A közös költségben lévő vízrész fedezi. Önnek csak a saját mellékvízmérő óráján mért adatokat kell kifizetni. Egyébként meg, én úgy gondolom, inkább köszönettel tartoznánk azoknak a tulajdonosoknak, akik a saját szabadidejüket felhasználva, kicsit megpróbálják otthonossá tenni a környezetünket. Virággal ültetik be, locsolgatják, gondozzák. Ezt nem tudjuk, csak hálával és köszönettel meghálálni. Sokkal jobb, mintha szemétkupac lenne a környezetünk. Ezért én őket megvédem és minden esetben bármilyen segítség megadok. Azt a vizet a közös költségből fizetjük.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Akkor jó, mert akkor ezt a Vízművek rosszul tudja.

Karácsony Istvánné: Rosszul tudja, igen. Amit önnek kiszámláz, az csak az ön mellékvízmérő óráján elfogyasztott m³ víz.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Jó. Még egy lenne. Van ez a külső szigetelés, amit most elfogadtak, hogy a házaknak, azt hiszem az északi oldalát, vagy nem tudom, a külső oldalát szigetelik Békáson, egy csomó háznak. Az nálunk lesz?

Karácsony Istvánné: Miután, pályázatot nem írnak ki, csak hitelfelvételi lehetőséget, hitelt felvenni egy öngyilkosság a mai világban, mert ha hitelt felvesz a szövetkezet, azt fizetni kell, aki meg nem fizeti, a helyett a többieknek kell. Semmiféle pályázati összeg nincs benne.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Közös költségből gondoltam.

Karácsony Istvánné: Az iszonyú. Azt nem lehetne, csak hitelből. Mindenhol hitelből végzik ezeket és ez nagyon nagy költség. Tehát, azt felvenni ma már nagyon veszélyes.

Bolváriné Menyhárt Ildikó Lukács György u. 19. 9/29.: Köszönöm szépen.

Rozdolszky Károly: Elnézést. Figyeljen ide. Még egy percre figyeljen ide. Ha ilyen magas a vízköltsége, keressen meg, hozza le a számláit és megnézzük, mitől ilyen magas. Ezt fel tudom ajánlani. Köszönöm.

Háttérben folyamatos beszéd.

Karácsony Istvánné: Van vízórája. Csak a saját vízfogyasztását számlázzák ki.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Elnézést. Csak két mondatot szeretnék mondani. Azt szeretném mondani, hogy nem tartom korrektnek, hogy ezt a közös költség felemelést teljesen elsumákkolták. Valamibe bele, majd mindenki megszavazza. Miért nem lehetett legalább azt megtenni, hogy mennyi lenne az az emelés, amit esetleg elbírnának a lakók és meg is tudnák szavazni? Semmi ilyenről nem volt szó. Csak kerek perccel fizessen most már 1400 meg 1300, nem is tudom én mennyivel többet mindenki. Most nem azért, mert rólam van szó, de én egyedül tartom fenn az egész lakást. Jó elhiszem, tudom, nem vagyok egyedül, de azért álljon már meg a menet. Amikor még ezt a lehetőséget se kapjuk meg. Na, most nem beszélve arról, hányan laknak ebben a szövetkezetben és hányan vagyunk itt? És akkor? Én értem, de hogy dönthet 40 ember a többinek a közös költségéről?

Karácsony Istvánné: Erre csak röviden, és utána bezárjuk a közgyűlést, mert ki kell pakolni innen.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Erre legyen szíves válaszolni.

Karácsony Istvánné: Pillanat. Elmondom a választ. Nem volt elsumasztva, ezt kikérjük magunknak. 15 nappal előtte megkaptam ön a nyilvántartást, amelyiken tételesen föl volt írva a közös költség emelésének az összege. Nem lett elsumasztva. Akinek bármi problémája volt, ott vagyunk minden hét minden napján, bejöttek, és erre tanúk is vannak, mindent meg lehetett beszélni, egyéb problémákat is. Tehát itt sunnyogás nincs. Én elmondtam a beszédben, a tervben benne volt, de mivel, hogy kérte a közösség, még egyszer megszavaztuk, de a 2017 évi tervben ez szerves része volt és benne volt. 15 nappal előtte ön ezt láthatta.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Olvastam. Én nem erről beszélek.

Karácsony Istvánné: Még egy utolsó szót. Az, hogy ennyien jönnek el a közgyűlésre, ehhez mindenkinek szíve joga. Mindenki megkapta a meghívót, mindenki eljöhett volna és azt, hogy nem jöttek el, ez nem lehet semmilyen döntéshozatalnak az ellenére.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: De én azért mondom. Azért van a közgyűlés, hogy elmondja az ember. Nem?

Karácsony Istvánné: Elmondta ön, de azt, hogy suvasztva, erről nem volt szó. Ezt nem. Kérjük. Ott volt a költségvetésben, a tervben, elmondtuk. Kérték, nem kellett volna. Kérték, hogy külön legyen szavazás, külön lett szavazás, de a 2017-es tervnek a szerves része. Köszönöm szépen.

Gallyasné Farkas Viktória Lukács Gy. u. 7. 9/27.: Nem. Hát egyszerűen nem tartom korrektnek, hogy még a lehetőségét sem adják meg, hogy valamennyivel kevesebb emeljenek. Nem fogadom el akkor sem.

Karácsony Istvánné: Ehhez önnek joga van. Köszönöm.

Rozdolszky Károly: Köszönjük szépen.

K. m. f.

Hárshegyi Sándorné

jkv. hitelesítő

Szász-Tasnádi Zsuzsanna

jkv. hitelesítő

Rozdolszky Károly

levezető elnök

Borbély Gabriella

jkv. vezető