

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Időpontja: 2020. augusztus 31. hétfő 17:30 óra
Helye: Piros Iskola (1184. Budapest, Üllői út 380-382.)

17:30 óra: Jelen van: 33 fő, ebből 11 fő meghatalmazással, a közgyűlés így nem határozatképes
A trv. és a meghívó szerint megismételt közgyűlést tartunk.

17:45 óra: Jelen van: 34 fő, ebből 11 fő meghatalmazással, a megismételt közgyűlés a megjelent tagok létszámától függetlenül határozatképes

Jelen van Dr. Madocsai Kinga, a Szövetkezet által megbízott ügyvéd.

A járvány miatt korlátozott idő: mindösszesen 1 óra áll a tájékoztatóval egybekötött közgyűlésre.
A koronavírus helyzet és az érvényes szabályozások miatt a szájmascskot minden jelen lévő viselte, és kézfertőtlenítő volt kihelyezve.

Napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítő választása, szavazás
2. Napirendi pontok elfogadása, hangfelvétel készítéséről, kivonati jegyzőkönyvről szavazás
3. Szövetkezeti Elnök beszámolója a Covid-19 -koronavírus helyzet szövetkezetet is érintő kérdéseiről
4. A Korm. rendelet 102/2020. (IV.10.). 5. § (7) szerint a 2020.05.14./ hat. vonatkozó részeinek megerősítése
5. A Szövetkezet épületbiztosításai kapcsán a biztosítók ajánlatai szerinti biztosító váltás szavazása.
6. Tájékoztató előadás a kötelező 10 évre vonatkozó radiátor, távhő költségmérők cseréje kapcsán, ami a 104/2011.kor.ren.szerint és a korábbi szavazás kapcsán kiválasztott, szerződött Méréstechnika Kft. munkatársainak előadása a költségmérők szereléséről, használatáról és a gyakori kérdésekre történő válaszadására

Beer György, a Szövetkezet elnöke köszönti a megjelenteket.

Határozatok:

17:50 perc: Szavazás, jelen van 34 fő

2020.08.31./1. határozat:

A Közgyűlés megválasztja a

1. levezető elnököt: Beer Györgyöt
IGEN: 34 fő TART: 0 fő NEM: 0 fő
2. jegyzőkönyv-vezetőt: Zsiga András + hangfelvétel készítését
IGEN: 34 fő TART: 0 fő NEM: 0 fő
3. és a jegyzőkönyv hitelesítőket Óvári-Nagy Lászlóné és Vaczláv Károly
IGEN: 34 fő TART: 0 fő NEM: 0 fő

2020.08.31./2. határozat:

A közgyűlés elfogadja

1. a napirendi pontokat és jegyzőkönyvkivonat készítését és a hangfelvétel használatát:
IGEN: 34 fő TART: 0 fő NEM: 0 fő

.....
levezető elnök

.....
jky vezető

.....
jky hitelesítő1

.....
jky hitelesítő2

Fórum 18 Lakásfenntartó Szövetkezet
1184. Budapest, Építő út 6/b. fsz.

3. napirendi pont:

Tájékoztató a közgyűlésen: Beer Györgyelnöki beszámolója, a COVID 19 koronavírus miatt kialakult helyzettel kapcsolatos kiegészítéssel

- Tájékoztató plakátok és információk kihelyezése minden lépcsőházba fali és szeméttárolóra
- A szövetkezeti iroda a rendeletek szerinti működtetése és védekezés betartása, majd ideiglenes zárva tartásával kellet végrehajtsuk a korm. rendeleteket.
- Minden nap a bejárati kapu és szemetes ajtó és kapcsolók földszinten emeletig fertőtlenítő higiénias takarítása történt a szokásos takarítási mellett.
- A lakók a "maradj otthon" program keretében betartva a kormány ajánlását otthon maradtak, így a kommunális szemét mennyisége megnövekedett. Több lakó nem a kommunális hanem a szelektív gyűjtőbe dobta és még most is dobja a háztartási szemetet ezzel fertőzés és hangya, rovar táptalajt biztosít. Illetve a szemet és élelmiszert is elkezdtek tárolni a folyosóikon az ajtajuk előtt. A nagyon meleg forró nyár miatt a szemet és a élelmiszer hamar romlik, megrohad vonzza a rovarokat. Ezen helyzetek ellen határozatot fogunk hozni az SzMSz-ben.
- Fentiek miatt kellett két lépcsőházban külön rovarirtást tartani.
- A 47/2020. (III.18.) Korm. Rend. és a 102/2020. Korm Rendeletekben rögzítettek szerint, a 102/2020. Kormányrendelet 1.fejezetében foglaltak szerint, különös tekintettel a 5. § (1) bekezdése alapján a lakásszövetkezet döntéshozó szerv hatáskörbe tartozó, azonban a jogi biztos törvényes működésének fenntartásához, a KOVID-19 (koronavírus járványhelyzet) veszélyhelyzet miatt kialakult helyzet kezelése végett a 10 fő feletti taggal rendelkező lakásszövetkezet igazgatósága-ügyvezetése kezdeményezve csak elektronikus(írásos levél) úton lehet közgyűlést tartani, ahol írásbeli szavazás, lehetőséget kell biztosítani ami 2020.05.14.-én sikeresen eredményesen és érvényesen megtörtént az eddigi legmagasabb részvételi szavazati hányaddal mait külön köszönünk a tagoknak!Az itt született határozatokat végre lettek hajtva.
- A „koronavírus” járvány következtében és a kormány 47/2020. (III.18.) Korm rendeletben és az azt követő rendeletekben meghatározottak és a gazdasági helyzet vonatkozásában az üzletsoron bérlő üzletek 15:00-ig lehetnek nyitva és a helyzet miatt 6 üzlet ideiglenesen bezárt és a Takarékbank felmondta a bérletét ami évi több mint 3,7 MFt kiesést jelent csak a Bank miatt . Egy 105 m2 helyiség kiadása a mostani helyzetben és a 2. hullám küszöbén sajnos nagy kihívás, de a szövetkezet mindent megtesz a bérlői kiadás érdekében!
- Több üzlet is a elköltözést, bezárás kezdeményezett, de egyeztetés és bérleti díj csökkenés, átütemezés és részletfizetésekkel sikerült megtartani eddig Őket, ami nagy siker hiszen nem csak bérleti díj kiesés , de közüzemi alap díjat is és az adókat is kell fizesse változatlanul a Szövetkezet az üres helyiségek után. Ezt sikerült megoldani a szövetkezetnek. Sajnos ez sem hat kedvezően a bevételeinkre.
- A „koronavírus” járvány okozta nehéz helyzetből adódóan a Lakásszövetkezet Igazgatóság, elnöke és a felügyelő biztos ezen időszakra eső tiszteletdíjának 20 %-át ajánlotta fel a szövetkezet pénztárába való visszafizetéssel bérlési szerződésben, amit meg is tettek. Ezzel is segítve a kiadások csökkentését.
- Tovább nehezítette a 2020 tervezésnél a Lakásszövetkezet helyzetét, hogy a XVIII. kerületi Önkormányzat testületi határozattal a 2020 évi tervében 50 % építmény adó emelést fogadott el. Ez a Lakásszövetkezet esetében 2 Millió Forintot jelent, ez mártöbblet adóébben az évben és a jelen helyzetünkben. Ez váratlan és drasztikus emelés, aminek felét már eleve 2020.III.16.- be is kellet fizessük az Önkormányzatnak. A másik felét 2020. szeptember közepén kell befizessük. Ez komoly megterhelés, amit összességében a bevétel oldalon kell kompenzáljunk, és így a felújításoknál kell önmegtartóztatást végezzünk és az alapot is ki kell egészítsük, emeljük.
- Az új adó szabályozások miatt az üzletsort idén a 1,460 MFt adó is terhelte, amit nem lehetett. A szövetkezet kérte a részletben befizetést 2020. 09.-ig ami szintén és váratlanul nagyobb kiadás volt az eddigi átlagos 500e Ft helyett

Elvezető elnök

jkv vezető

jkv hitelesítő1

jkv hitelesítő2

Fórum 18 Lakásfenntartó Szövetkezet

1184. Budapest, Építő út 6/b. fsz.

- Szeptember közepétől lépcsőházi ablaktakarítás és fertőtlenítésre fog sor kerülni, melyre pályázatot írtunk ki a héten érkeznek be az ajánlatok.
- Októberben pedig újabb teljes lépcsőházi és rovarirtás fog történni minden épületben, a lakáson belül a tagok és lakók gondoskodnak erről. Ezzel egy időben a havi kukamosásunk mellett megrendeltük az FKF Zrt. kiszállási kukamosását is. A szelektívek mosása Önkormányzati Fővárosi feladat.
- A radiátorokon való költségmegosztó cseréket a higiénias előírások szerint fogják végezni a vállalkozó emberei a megadott időben, ezen munkákról a következő napirendi pontban lesz tájékoztatás.
- A költségmegosztók cseréjét - ami a pályázaton a legolcsóbb vállalkozó nyert el és Önök határozatban elfogadták - 6,5 Mft alapértékben + a havi leolvasási díjat is a szövetkezet a felújításból-közös költségből állja így a Szövetkezeti tagoknak, lakóknak ez nem kerül külön díjba (minta vízóránál).
- Összességében a szövetkezet a korábbi idők és a koronavírus helyzetben hozott intézkedések és jó tárgyalási megoldásaival stabilan és pozitív gazdasági hatással tudta a vírus első hullámát átvészelni, úgy, hogy minden külön adót és terhet befizetett és a jövő évi felújítások ha lassabb ütemben is de biztosítottak. A jó gazdálkodás megalapozott és megfelelő volt.

kérdés nincs

4. napirendi pont:

18:00: perc: Szavazás, jelen van 34 fő

2020.08.31./3. határozat:

A közgyűlés elfogadja és megerősíti a Korm rendelet 102/2020. (IV.10.), 5. § (7) szerint a 2020.05.14-i írásos szavazás eredményét és a kapcsolódó határozatokra vonatkozó rész pontokat.

IGEN: 34 fő TART: 0 fő NEM: 0 fő

Határozat: Fenti írásos szavazás eredményét és határozatait a közgyűlés egyhangúlag megerősítette.

5. napirendi pont:

A közgyűlés dönt és elfogadja a meghívó 2. sz. melléklete (csatolva a jkv-hoz) szerinti nyertes legolcsóbb biztosítót, nyertesnek és a Fórum 18 Lakásfenntartó szövetkezet új biztosítójának, egyben dönt és határoz, hogy a Szövetkezet Igazgatósága a nyertes Grupama Biztosítóval kössön épületbiztosítás a következő fordulóponttól.

Beer Gy: A Szövetkezet jelenlegi biztosító a UNIQA de velük egyre több gond van: minden bejelentést megkérdőjelez, majd nem ismeri el kárt. Ezért a Szövetkezet másik biztosítót választ. A legjobb ajánlatot a Grupama adta.

Tag: Nem alacsony a biztosításban az épületek újjáépítési értékreszei? Van-e tervben ennek a felülvizsgálata?

BeerGy: A UNIQA lecsökkentette az újjáépítési összeget több millió Ft-tal, ez volt az utolsó csepp a pohárban. A mostani összeg tényleg nagyon alacsony. A teljes épületsornak 4 és 5 mrd Ft között kellene lenni. Az épület részenkénti biztosítási összeg külön kötvényben szerepelnek.

2020.08.31./4. határozat:

A közgyűlés dönt és elfogadja a meghívó 2. sz. melléklete szerinti nyertes legolcsóbb biztosítót, nyertesnek és a Fórum 18 Lakásfenntartó szövetkezet új biztosítójának, egyben dönt és határoz, hogy a Szövetkezet Igazgatósága a nyertes Grupama Biztosítóval kössön épületbiztosítás a következő fordulóponttól.

.....
levezető elnök

.....
jkv vezető

.....
jkv hitelesítő1

.....
jkv hitelesítő2

Fórum 18 Lakásfenntartó Szövetkezet

1184. Budapest, Építő út 6/b. fsz.

Szavazás: 18:09 jelen van 34

IGEN: 34 fő TART: 0 fő NEM: 0 fő

6. napirendi pont:

18:13 A MéréstechinkaKft tájékoztatója:

Cégünk egy Ausztriai nagyobb cég leányvállalataként működik 2007-óta. Fő tevékenységünk, hogy költségmegosztást végzünk a fűtés tekintetében. Jelen vagyunk Horvátországban, Romániában, és Ausztriában.

A szerelés menete: A kollégák előre meghirdetett időpontokban fognak a lakásokba menni. Fontos, hogy a radiátorokhoz való hozzáférést Önök lehetővé tegyék, tehát a lakásokba való bejutást biztosítsák, valamint a radiátorokhoz hozzá tudjunk férni. Az új költségosztót a réginek a helyére fogjuk feltenni. Egyidejűleg felprogramozzák a költségosztókat a radiátorok egyedi paramétereire alapján, tehát azok a mérés során figyelembe veszik a különböző radiátor típusokat. Ha Önök valamikor radiátort cserélnek, akkor telefonos ügyfélszolgálatunkon ezt jelentsék be, ezt követően a meglévő költségosztót átesszük majd az új radiátorra.

Az új költségosztók másminyenek lesznek, mint a mostaniak. A kijelzőjükön 4 számérték fog váltakozva megjelenni, erről bővebben a mellékelt tájékoztatóban olvashatnak. A készülékek fűtési szezon végén mindig lenullázódnak. Ezek rádiós készülékek, tehát a leolvasáshoz nem szükséges a lakásokba bejutni, azok rádióan küldik az adatokat a központi gyűjtőegységhez. A készülékek (RU-2) szabotázs védettek, bármilyen hiba vagy illetéktelen beavatkozás esetén hibaiüzenetet küld a rendszernek.

Az elszámolás során a jogszabályban előírt korrekciós tényezőket alkalmazzuk (szélső lakások, alsó és felső lakásoknál stb), valamint a korábban megszavazott felosztási arányokat. Ez azt jelenti, hogy egy időszakban a fogyasztott hőmennyiség egy része a régi - légköbméter alapú - elszámolással kerül felosztásra, a másik része pedig a költségosztók által mért helyi fogyasztás alapján. Önöknél havi elszámolás lesz. Ennek az az előnye, hogy Önök minden hónapban látják, hogy mennyit fogyasztottak, és nem utólag szembesülnek egy esetlegesen nagy éves számlával. Aki Önök közül jelenleg még éves elszámolásban van, annak javasolt bemenni a Főtávhoz, és kérni a havi elszámolást. Ezt önöknek egyénileg kell megtenni, a Szövetkezet nem jogosult erre.

Néhány tipp, hogy a magas fűtési számlát lekerülhetik: a lakásokban javasolt a 20-21 fokot tartani, e felett már minden fok mintegy 6% költségnövekedést jelent. Fontos, hogy az ajtók, ablakok jól zárjanak. Érdemes a szellőztetésre is odafigyelni: javasolt csak kb 5 percig szellőztetni, és arra az időre lecsavarni a radiátorok szabályozóját, hogy az ne fűtse addig az utcát. Érdemes évente egyszer megmozgatni a szelepeket (teleser elzárni és kinyitni), annak érdekében, hogy azok ne ragadjanak be.

A szerelés során a kollégák maszkban fognak Önökhöz érkezni, az előre meghirdetett időpontokban. Kérjük Önöket, hogy Önök is viseljenek maszkot a szerelés idején, és kollégáktól 1,5 m távolságot tartsanak.

Óváriné: A lakások fekvése figyelembe van-e véve ezután is?

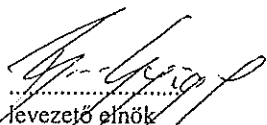
Igen.

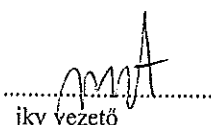
Tag: A szövetkezet munkatársa kitűzővel érkezzen és szájmazskkal. A havonkénti számlázást lakásonként kell kérni?

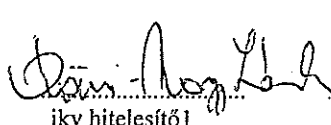
Bánkuti J: Igen, mindenkinek magának kell bemenni a Főtávhoz.

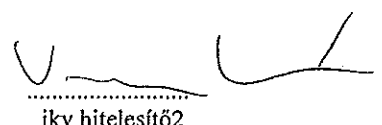
Beer Gy: jelzi, hogy a mérőórákról és használatáról az asztalon szóróanyagok találhatóak, melyeket a résztvevők elvehetnek és a lakók részére postaládában is ki küldünk. További felmerülő kérdés nem lévén 18:30 órakor megköszöni a részvételt és bezárja közgyűlést.

Jegyzőkönyv lezárásának dátuma 2020-09-07.


levezető elnök


jkv vezető


jkv hitelesítő 1


jkv hitelesítő 2