

Jegyzőkönyv

Készült: A Fórum 18 Lakásszövetkezet 2025. május 26-i rendes éves elszámoló közgyűlésén

Időpont: 2024-05-26, délután 17 óra 30 perc

Helyszín: Német Nemzetiségi Iskolában / Budapest 1184, XVIII. Üllői út 380.

17 óra 30 perc, jelen van: 41 fő, ebből 17 meghatalmazott.

Beer György szövetkezeti elnök bejelenti, hogy a közgyűlés nem határozatképes, meg kell várni a megismételt közgyűlés idejét. 17 óra 45 perc, (az időpont Meghívóban 2025.05.26. 17:45 formátumban feltüntetve).

Megismételt közgyűlésen 17:45 perckor jelen van 41 fő, ebből 17 meghatalmazott (a továbbiakban a jegyzőkönyvben 41 fő-vel szerepeltetve)

A megismételt közgyűlés a jelen lévők számától függetlenül határozatképes.

Beer György megnyitja a közgyűlést. A kiküldött Meghívó szerinti menetben megkezdődik a közgyűlés.

Napirendi pontok:

1.Napirend:	17: 47	IGEN	Nem	Tartózkodik
a. Levezető elnök,:	Beer György	41	0	0
b. jegyzőkönyvvezető:	Bauer Zsolt	41	0	0
c. jegyzőkönyv hitelesítő1:	Rétsán Attila Lajosné	41	0	0
d. jegyzőkönyv hitelesítő2:	Dercsényi Miklós	41	0	0

2025.05.26/1 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag megválasztotta Beer Györgvöt levezető elnöknek, Bauer Zsoltot jegyzőkönyv vezetőnek, Rétsán Attila Lajosnét és Dercsényi Miklóst jegyzőkönyv hitelesítőkné.

17 óra 50 perc, jelen van: 42 fő.

2. Napirend:	17:51	IGEN	Nem	Tartózkodik
a. Napirendi pontok elfogadása		42	0	0
b. Hangfelvétel készítésének elfogadása (Cd példány fog készülni amelyek elzárt, őrzött helyen lesznek tárolva)		42	0	0
c. Kivonatos - csak a határozatokat és kiegészítéseket tartalmazó - jegyzőkönyv készüljön		42	0	0

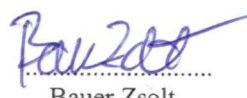
2025.05.26/2 Határozat: a közgyűlés egyhangúlag elfogadta a napirendi pontokat, hangfelvétel készítését és azt, hogy kivonatos jegyzőkönyv készüljön.

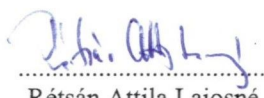
3. Napirend: A Szövetkezet elnökének beszámolója a 2023 évi gazdálkodásról

Beer György a szövetkezet elnöke megtartja az Igazgatóság beszámolóját a Meghívó melléklete szerint. Részletesen ismertette a Szövetkezet 2024. évi gazdálkodását, az elért eredményeket, és az elvégzett munkálatokat és a szövetkezet záró gazdasági helyzetét, mely kedvező.

Elmondta, hogy a szövetkezet a lehető legteljesebb tájékoztatást adta meg a meghívó mellékletében és a beszámolóban, ennek kapcsán a minden tulajdonosnak volt biztosítva lehetőség személyesen, telefonosan és e-mailben kérdésfeltételre, amire választ is adott az Igazgatóság.


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyv vezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv hitelesítő1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő 2

Beer György elnök részletes beszámolót tartott a 2024. évi gazdálkodási időszakról. Ismertette a felújítások menetét, különös tekintettel a strangcserékre, tetőszigetelés felújítására és védelmi munkákra, amelyeket elsősorban a 8B, 10B és 368-as épületekben végeztek el. Hangsúlyozta a fizetési fegyelem fenntartásának fontosságát, és megköszönte azoknak a tagoknak az együttműködését, akik rendszeresen és előre fizetik a közös költséget. Beszámolt a kizárási eljárásokról is, amelyek a tartósan nem fizető tulajdonosokat érintették. Kiemelte, hogy ismeretlen személyek bejutása az épületekbe több alkalommal is rendkívüli higiéniai takarításokat tett szükségessé, mivel a közös helyiségeket, átjárókat gyakran illemhelyként vagy alvóhelyként használták. Szó esett a patkány- és galambinvázióról is, külön kiemelve, hogy az önkormányzat térburkolatot helyezett el a gázcsónkok felett, aminek következtében azok elérhetetlenné váltak, és a gázszolgáltató kérésére ezeket vissza kellett bontani. A szövetkezet jelzésére az önkormányzat a szükséges munkákat elvégezte. A biztosítási szerződések aktualizálása során sikerült olyan biztosítót találni, amely valóban teljesít kifizetéseket káresemény esetén, így például a 368-as tetőbeázás esetében is történt térítés. Az elnök részletesen kitért a lakásszövetkezeti tagság mozgására is, megemlítve, hogy az év során több új tag csatlakozott, és volt olyan lakás, amely kétszer is gazdát cserélt. Több kérdés is érkezett a tagoktól a közbiztonság, a takarítás és a kamerarendszer kiépítésének lehetősége kapcsán. Az elnök válaszában ismertette, hogy az átjárók zárásra kerültek, a kapuk kódjai módosultak, és az önkormányzat felé kezdeményezések történtek kültéri kamerák felszerelésére a Lakatos 1. és Építő 8. között, az Építő 8-as és 10-es épületek közötti szakaszon, illetve a Pingvinés játszótér szövetkezeti terület irányába. A folyosói rend, a raktárak rendeltetésszerű használata azért kapott külön hangsúlyt, mert több hatósági figyelmeztetés is érkezett a tűzvédelmi előírások megsértésére, különösen a közös területek túlterhelt állapota miatt. A közgyűlés egyhangúlag elfogadta az elnöki beszámolót, valamint jóváhagyta, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítás továbbra is a szövetkezeti számlán maradjon.

A beszámolóval kapcsolatban nincs kérdés, sem kiegészítés

Szavazás: 18:13 - A 2024 évi beszámoló elfogadása: jelen van 42 fő

IGEN 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0

2025.05.26/3 Határozat: a közgyűlés a Szövetkezet Igazgatóságának és Elnökének 2024 évről szóló beszámolóját egyhangúlag elfogadta.

4. Napirend: A 2025 évi gazdálkodás tervezetének, felújításainak előterjesztése

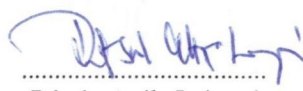
A 2025 évi gazdálkodás és felújítási tervezete a meghívóhoz csatolva.

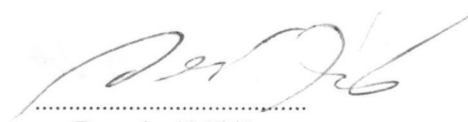
Beer György részletesen ismertette a tervezett karbantartásokat és felújításokat, valamint a tervezett üzemeltetési költségeket, a tervezett tartalékképzést egyben a felújítási alap Fundamenta megtakarítást is. Beszámolt a bérlemények helyzetéről és a befolyó összegek – az eddigi évek szerint felújítási alapba történő beforgatásáról.

A közgyűlés megtárgyalta a 2025. évi gazdálkodási és felújítási tervet, amelynek célja, hogy a közös költség 2026 közepéig érvényben maradjon. A tervezés a növekvő adó- és üzemeltetési költségek figyelembevételével történt. A munkálatok között szerepel többek között a 10B-ben zajló strangjavítás, a 368-as tető javítása, valamint a 6A és 6B lépcsőházak hátsó ajtainak felújítása és szigetelése. Az ablakok külső-belső takarítására ajánlatok kerültek bekérésre. A terv tartalmazza a tartalékok képzését váratlan eseményekre, és külön figyelmet fordít a költséghatékony gazdálkodásra is a 2025.01.01-től érvényben lévő közös költség változatlan hagyása mellett.


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyv vezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő 2

Szavazás: 18:25 - A 2025 évi gazdálkodási és felújítási tervzetének elfogadása: jelen van 42 fő

IGEN: 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0

2025.05.26/4 Határozat: a közgyűlés a Szövetkezet 2025. évi gazdálkodás és felújításainak tervzetét egyhangúlag elfogadta.

5. Napirend: A Felügyelő biztos beszámolója a 2024 év gazdálkodásának ellenőrzéséről

A Felügyelő személy Romfa Istvánné beszámolója a közgyűlési meghívóhoz csatolva kiosztásra került.

Azzal kapcsolatosan nincs észrevétel vagy kiegészítés, sem kérdés.

Szavazás: 18:28 - A Felügyelő személy 2024 évi beszámolójának elfogadása: jelen van 42 fő

IGEN: 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0

2025.05.26/5 Határozat: a közgyűlés a Felügyelő biztos 2024 évről szóló beszámolóját egyhangúlag elfogadta.

6. Napirend: Vízárával nem rendelkező és/vagy lejárt hitelesítettlen mérőórák díj emelése

A közgyűlés dönt, elfogadja a közös költség változatlanahagyása mellett a vízárával nem rendelkező és/vagy lejárt, hitelesítettlen mérőórás tulajdonosok havi 9 m³ –re történő díjemelését 2026.01.01-től, 1 286 Ft/m³ díj felszámítással.

Szavazás: 18:32 - Vízárával nem rendelkező és/vagy lejárt hitelesítettlen mérőórák díj emelésének elfogadása: jelen van 42 fő

IGEN: 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0

2025.05.26/6 Határozat: a közgyűlés a vízárával nem rendelkező és/vagy lejárt, hitelesítettlen mérőórás tulajdonosok havi 9 m³ –re történő díjemelését 2026.01.01-től, 1 286 Ft/m³ díj felszámítással egyhangúlag elfogadta.

7. Napirend: a szövetkezettel főállású munkavállalói státuszban lévő/k részére a bruttó garantált bérminimumon alapuló bérkompenzáció alkalmazása

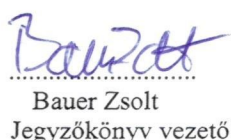
A közgyűlés dönt, elfogadja a szövetkezettel főállású munkavállalói státuszban lévő/k részére (a 394/2024.(XII.12.) Korm. Rendelet és azt követő rendeletekben előírtak szerint) bruttó garantált bérminimumon alapuló jelenlegi + 27 %-os értéken tartási követési bérkompenzáció alkalmazását. Továbbá évvégi + 3 % mértékig Igazgatósági eseti döntési kiegészítési lehetőséggel. Ezek hiányában nincs emelés.

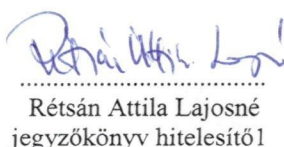
Szavazás: 18:37 - a szövetkezettel főállású munkavállalói státuszban lévő/k részére a bruttó

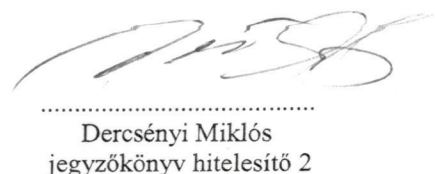
garantált bérminimumon alapuló bérkompenzáció alkalmazásának elfogadása: jelen van 42 fő

IGEN: 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyv vezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv hitelesítő


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő 2

2025.05.26/7 Határozat: a közgyűlés a szövetkezettel főállású munkavállalói státuszban lévő/k részére (a 394/2024.(XII.12.) Korm. Rendelet és azt követő rendeletekben előírtak szerint) bruttó garantált bérminimumon alapuló jelenlegi + 27 %-os értéken tartási követési bérkompenzáció alkalmazását. Továbbá évvégi + 3 % mértékig Igazgatósági eseti döntési kiegészítési lehetőséggel. Ezek hiányában nincs emelés. A határozatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

8. Napirend: raktárhelyiségek használatának feltételei

A közgyűlés során az elnök ismertette, hogy a raktárhelyiségek kizárólag rendeltetésszerű tárolásra használhatók. A cél, hogy minden raktáregység ellenőrizhető módon kerüljön használatba, kizárva a jogosulatlan foglalásokat. A jogosulatlan használat figyelmeztetést, majd szükség esetén felszólítást és kizárást vonhat maga után, továbbá a tárolt tárgyak eltávolításra kerülhetnek. Azok, akik nem tagjai a szövetkezetnek, illetve nem rendelkeznek jogszerű használati engedéllyel, nem vehetik igénybe a raktárakat. Aki a szabályokat megszegi, attól a használati jog megvonásra kerülhet, és a takarítási, illetve kiürítési költségek a jogsértő felet terhelik.

Szavazás: 18:41 - raktárhelyiségek használatához kapcsolódó feltételek elfogadása: jelen van 42 fő

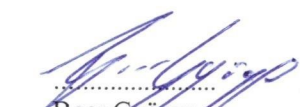
IGEN: 41 NEM: 0 Tartózkodik: 1

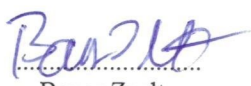
2025.05.26/8 Határozat: Az alapító okirat és az SZMSZ szerint az épületekben található raktárhelyiségek (melyek a szövetkezet tulajdonát képezik és csak szövetkezeti tag jogosult szívességi használatra, melyet a szövetkezet igazgatósága jelöl ki arányosan vagy 1m*1m-es nagyságban) albérlők, nem tulajdonosok és nem szövetkezeti tagok nem használhatják.

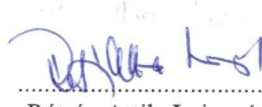
Azon tagok, melyek kizárásra kerültek a kijelölt raktárt 5 munkanapon belül el kell hagyniuk, és azt saját költségükön kell kiüríteniük. A szövetkezet Igazgatósága a ki nem ürített raktárat jogosult lezárni. A ki nem ürített raktárra a Lakásszövetkezet 10 000 Ft/hó területhasználati díjat jogosult felszámolni, késedelmi kamatot is felszámolhat annak nem fizetésekor. A díjak akár tört hónapra is felszámolhatók. Az átjáró folyosó még ideiglenesen sem használható tárolás céljára. A közgyűlés a határozatot elfogadta egy tartózkodás mellett.

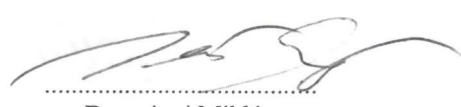
9. Napirend: a lakások bérbe,- vagy szívességi használatba adásakor keletkező bejelentési kötelezettség elmulasztásának szankcionálása

A közgyűlésen elhangzott, hogy minden olyan esetben, amikor egy lakás bérbeadásra vagy szívességi használatba kerül, a lakásszövetkezet felé bejelentési kötelezettség áll fenn. A bejelentés során a használó nevét, elérhetőségét (telefon, email) és a használat jellegét (bérlet vagy szívességi) is meg kell adni. Erre azért van szükség, mert előállhat olyan helyzet, amikor szükség van a lakásban ténylegesen lakó elérhetőségére, pl. vészhelyzet elhárítása érdekében. Az elmulasztás szankcióját nem tartalmazza jelenleg az SZMSZ, evvel szeretnénk bővíteni.


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyv vezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő 2

Szavazás: 18:45 - a lakások bérbe,- vagy szívésségi használatba adásakor keletkező bejelentési kötelezettség elmulasztásának szankcionálása: jelen van 42 fő

IGEN: 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0

2025.05.26/9 Határozat: Azon lakástulajdonosok (szövetkezeti és nem szövetkezeti tagok, akár magánszemély, akár cég vagy önkormányzat, alapítvány vagy állami vagyonkezelő, stb.) akik az SZMSZ szerint ingatlanuk albérletbe adásakor, - bérelő vagy szívésségi lakhatást biztosítás esetén - is kötelesek a beköltöző adatait, elérhetőségét a Szövetkezet részére megadni és bejelentési kötelezettségének az SZMSZ szerint eleget tenni annak ott rögzített minden szankciójával együtt.

Egy egységes adatszolgáltatási űrlap minta alapján a Szövetkezet adatkezelési szabályzata szerint.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a Szövetkezeti tag az SZMSZ szerint kizárásra kerül. A határozatot a közgyűlés egyhangúlag elfogadta.

A napirendi pontok megbeszélésre kerültek, az evvel kapcsolatos határozatokat megszavazta a közgyűlés.

Egyéb témák és felszólalások:

1. Kamerarendszer kiépítésének lehetősége

A közgyűlés során ismét napirendre került a kamerarendszer kérdése. Az elnök kifejtette, hogy a saját belső kamerarendszer kiépítése több szempontból is bonyolult: egyrészt adatvédelmi és jogi követelményeknek kell megfelelni (pl. adattárolás, hozzáférés, rendőrségi átadás szabályozása), másrészt a technikai és költségbeli vonzatai is jelentősek. Több lakó is aggodalmát fejezte ki a magánterek védelmével kapcsolatban.

Ezért a szövetkezet vezetősége egyszerűbb és hatékonyabb megoldásként azt az irányt javasolja és támogatja, hogy **kültéri kamerák kihelyezésére kerüljön sor az önkormányzat és a rendőrség bevonásával**, közterületi biztonsági rendszer részeként. Ez lehetővé tenné a környék általános biztonságának növelését, miközben csökkenti az adatkezelési és üzemeltetési terheket.

2. Raktárhelyiségek beázása, mellékhelyiségek felújítása

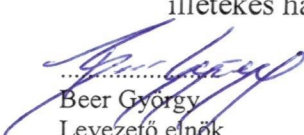
A közgyűlésen szóba került, hogy több raktárhelyiségben problémák merültek fel, például beázások, penészesedés, fal felületi elhasználódás. A vezetőség kérte, hogy az ilyen jellegű problémákat a lakók mielőbb jelentsék be, mivel a szövetkezet csak akkor tud eljárni, ha bejelentés érkezik. Fontos szempont, hogy a szövetkezet **nem rendelkezik kulcsokkal a raktárhelyiségekhez, így nincs lehetősége az önálló bejárásra vagy állapotfelmérésre.** A karbantartás és felújítás kizárólag a lakók aktív közreműködésével és jelzése alapján tud elindulni.

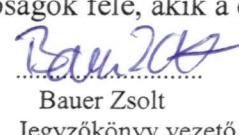
Az elnök utalt arra is, hogy a raktárhelyiségekhez kapcsolódó WC-k és mellékhelyiségek állapota is felújításra szorul, és a közeljövőben ezek korszerűsítése is napirendre kerülhet. Ennek feltétele szintén az, hogy a lakók jelezzék az egyes helyiségekben tapasztalt problémákat.

3. Fekvőrendőr (sebesség csökkentő küszöb) igénylése

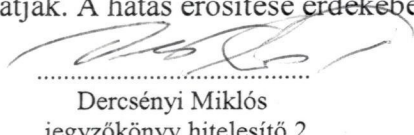
A közgyűlésen felvetésre került, hogy a környék forgalma és a nagyobb sebességgel érkező járművek veszélye miatt fekvőrendőr kihelyezésére lenne szükség **a Piros iskola és a toronyház előtti kanyart** illetően. Az elnök emlékeztetett rá, hogy a szövetkezet korábban már hivatalos kérvényt nyújtott be ebben az ügyben az illetékesekhez, de érdemi előrelépés sajnos nem történt.

A lakók megerősítették a kezdeményezés szükségességét, így a szövetkezet megismétli a kérelmet az illetékes hatóságok felé, akik a döntést meghozhatják és végrehajthatják. A hatás erősítése érdekében


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyv vezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő 2

megkeresik a környező szövetkezeteket is, hogy közösen támogassák a kérelmet, ezzel is növelve annak súlyát és megvalósulási esélyeit. A cél a gyalogosok, különösen a gyermekek és idősök biztonságának javítása.

4. Postaládák cseréjének lehetősége

A közgyűlésen felvetésre került a postaládák egységes cseréjének kérdése. Elhangzott, hogy korábban már történtek árajánlatkérések, azonban az ajánlatokban szereplő postaládatípusok nem feleltek meg a jelenleg használt kivitelnek. Mivel az eredetihez hasonló típusú postaláda nem elérhető sorozatgyártásban, a csere csak egyedi gyártás útján lenne megoldható, amely jelentős többletköltséggel járna. Ezek tudatában a postaládák cseréje elnapolásra került. Amennyiben több lakó jelzi postaláda csere igényét, újra megvizsgáljuk a lehetőségeket. Árajánlatokat kérünk be és a következő közgyűlésen tárgyalásra kerülhet. **A postaládák cseréje egységes kivitelben kerülne végrehajtásra, kizárólag közös döntés alapján, a teljes épületegyüttesre kiterjedően.**

5. Távfűtés időtartamáról szóló írásos szavazás

A közgyűlésen javaslat került előterjesztésre arra vonatkozóan, hogy a lakóközösség **írásos szavazás útján határozza meg a távfűtés hivatalos időszakát**. A cél az, hogy a jelenlegi szerződéses időkeret pontosításra kerüljön, figyelembe véve a lakók eltérő igényeit a fűtési szezon kezdete és vége kapcsán.

Szavazás: 19:00 - a szövetkezet tartson írásos szavazást a távfűtés időszakáról: jelen van 42 fő

IGEN: 42 NEM: 0 Tartózkodik: 0

A közgyűlés egyhangúlag megszavazta, hogy a szövetkezet írásos szavazást bonyolítson le, amelynek során minden tulajdonos választhat a lehetséges időpont-kombinációk közül.

Közgyűlés lezárása

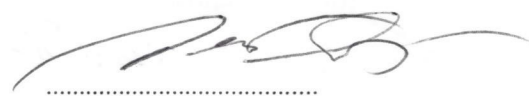
19:02 perckor a levezető elnök megköszöni a jelenlétet, és a közgyűlést bezárja.

Jegyzőkönyv készült és lezárva: Budapest, 2025. május 26.


Beer György
Levezető elnök


Bauer Zsolt
Jegyzőkönyv vezető


Rétsán Attila Lajosné
jegyzőkönyv hitelesítő 1


Dercsényi Miklós
jegyzőkönyv hitelesítő 2