

Váralja Viziváros Lakószövetkezet Küldöttgyűlése
1012 Budapest, Logodi u. 19.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1013 Budapest, Krisztina tér 83-85. **Tér-Kép Galéria**

Időpont: 2025. május 29-én 17:15 órakor.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró küldöttek
(21/32 küldött).

A küldöttgyűlés határozatképes

A Vémann Szabolcs köszönti a megjelenteket, megnyitja a küldöttgyűlést és megállapítja, hogy a küldöttgyűlés határozatképes, a jelen levő küldöttek száma (21/32 küldött).

1. A küldöttgyűlés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása:

A jelenlévő küldöttek száma 21/ 32 küldötből, a küldöttgyűlés határozatképes

1/2025.(V.29.) számú határozat: a 2025. május 29.-i Küldöttgyűlés levezető elnöknek Vémann Szabolcsot, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Tamást, jegyzőkönyv-hitelesítőkné dr. Moussa Attila és dr. Kupcsulik András tulajdonosokat, mint küldötteket egyhangúlag megválasztotta.

Tulajdonos érkezett 17:28-kor, így 22 -re növekedett a létszám, 17:30-kor újabb tulajdonos érkezett, 23-ra emelkedett a létszám.

2. Napirendi pontok elfogadása:

A Küldöttgyűlés úgy határoz, 12 IGEN, 8 NEM., 3 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy a beterjesztetett napirendi pontokat elfogadja.

3. A Váralja-Viziváros Lakószövetkezet 2024. évi mérleg és eredménykimutatásának ismertetése.

Vémann Szabolcs elmondja, hogy a mérlegben mutatkozott veszteség a Logodi u. 23. Épület 2024-ben lett kifizetett tetőfelújítás eredményeként keletkezett, ugyanis annak fedezete 2023. évben szedték be. Dr. Kupcsulik András a Lovas út 35-36-nál látott hibát. Igen a hibát egy számszámjegy elütése okozta a kiadás bevétel eredményeként a helyes összeg 235.582,- Ft. Szakács úr szerint Csapláros u. 7. és 15. össze lett cserélve, de ezt telefonon le lett egyeztetve. Dr. Horváth szerint nem lett elfogadva a Logodi utca 22-24 beszámoló, ezért új részközgyűlést kellett volna tartani. Szerinte befolyásolja a beszámolót, hogy a lakóegyenlegek rosszul lettek nyilvántartva. Dr. Kupcsulik András szerint a lakóegyenlegeket egyénileg kell rendezni. Kuttor János szerint a Logodi u. 23-ban sem fogadták el a 2023-as beszámolót. Szerinte a tényleges négyeztméterek nem egyeznek a valóssal. Vémann Szabolcs megerősítette, hogy a Földhivatal nyilvántartása szerint vannak nyilvántartva az ingatlanok. Ladics Ilona elmondta, hogy hallgatóságos megállapodás született a nyilvántartással kapcsolatban évekkkel ezelőtt a Logodi u. 23-ban, ezért nem egyeznek a Földhivatali nyilvántartással. Vémann Szabolcs tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a Logodi u. 23-nak kiutalta a pályázati összeget az Önkormányzat, így ez is rendeződött a szövetkezet életében.

Dani Péter: hogy ha két ház egyenlege kérdéses, miként lehet beszámoló közgyűlést tartani. Kupcsulik András szerint a Logodi 23-ban belső elszámolási vita van, ami nem érinti a központi költségvetést. A felügyelő bizottság elfogadásra javasolja a beszámolót. Dr. Hauptmann Irma szerint az átadás hiánya miatt a 2024-es évet el kell fogadni A könyvelő teljességi nyilatkozott tett a mérleg-eredménykimutatással kapcsolatban.

Rudasné Ica megkérdezte Ladics Ilonát, hogy 2024-ről tud-e nyilatkozni. Ladics Ilona válaszában elmondta, hogy nem volt adat, amivel dolgozhatott volna. Rudasné Ica szerint ettől függetlenül tudni a kellene 2024-es év első félévről nyilatkoznia, hogy Ladics Ilonának, milyen adatok álltak rendelkezésre. Ladics Ilona szerint nem volt fél éves mérleg, ezért nem tud

konkrétumokat az elszámolással kapcsolatban az a számítógép, ahol ezeket tárolta jelenleg az előző Elnök birtokában van. Szalai Máté megkérdezte tételesen az FB végig szokta-e nézni a számlákat? Vémann Szabolcs elmondta, hogy minden elektronikusa van felrögzítve az E-ház rendszerben, amit ellenőrizni lehet. Paraszthyné Bernát Eszter megerősítette, hogy ő is ellenőrzi a számlákat azt követően könyveli őket. Kovacsék Gyula szerint a NAV-tól le lehet kérni minden számlát. Walton Imre elmondta, hogy éppen ezt akarták erősíteni a szövetkezetnél, hogy elektronikus nyilvántartás legyen és ezzel átláthatóvá tenni a gazdálkodást. Szerinte minden háznak rendbe kellene tennie a lakások földhivatali nyilvántartását. Németh úr elmondta, hogy a Gyorskocsi 12-ben is kiderült, hogy az egyik tulajdonosnak 100 nm helyett 190 négyzetméteres lakása van nyilvántartva. A tulajdonos ezt követően saját maga intézi ennek a módosítását, ehhez semmi köze a beszámolónak és annak elfogadásában. Kuttor János elmondta, hogy hallgatólágos megállapodás miatt alakult ki a jelenlegi helyzet. Walton úr szerint mindenkinek saját magának kell ezt kijárnia a Földhivatalnál. Rudasné Ica az E-házba belépéskor segített az adatokat frissíteni az elnökségnek, így az adatok naprakészek lettek.

4. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója.

Az Ügyvezető Elnök beszámolója a meghívó részeként csatolásra került.

Levezető Elnök ismerteti a 2024. évvel kapcsolatos eredményeket és beruházásokat a Váralja Viziváros Lakásszövetkezet vonatkozásban.

5. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottság véleménye a szövetkezet gazdálkodásáról, az ügyvezetés beszámolójáról, továbbá beszámolója saját tevékenységéről.

A Felügyelő Bizottság beszámolója a meghívó részeként csatolásra került. Dr. Hauptmann Irma ismerteti a beszámolót.

6. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

3/2025.(V.29.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, 13 IGEN, 7 NEM., 3 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy elfogadja a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi beszámolóját. és felhatalmazza a Szövetkezet vezetését a mérleg és eredmény kimutatás Cégbírósághoz történő benyújtására. A gazdálkodás során keletkezett veszteséget az előző évek nyereségének terhére elhatároljuk, az eredménytartalék felhasználásával.

7. A küldöttgyűlés 4/2025. (02.10.) számú, a 2025. évi szövetkezeti hozzájárulás központi költségvetés tárgyában hozott határozatának megerősítése, határozathozatal.

Levezető elnök ismerteti 2025. év központi költségvetésével kapcsolatos kérdéseket. Levezető Elnök tulajdonosi kérdésre elmondja, hogy az egyéb kiadás főkönyvi számon váratlan kiadások és tartalékképzés szerepel. Levezetőelnök a képviseleti díj változás az albetétek számának tényleges földhivatali nyilvántartása alapján került változtatásra. Dani Péter nem látott tervet a központi költségvetéssel kapcsolatban. Nem látszódnak a központi szövetkezet tervei. Ezt követően megtalálja a tervet.

4/2025.(V.29.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, 15 IGEN, 6 NEM., 2 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy a beterjesztett 2025. évi központi költségvetést elfogadja, megerősíti a 4/2025.(02.10.) határozatban foglaltakat. 2025. márciustól a képviselet megbízási díja 1.167.490, - + Áfa, azaz bruttó 1.482.712, - forintra módosul. A szövetkezeti hozzájárulás mértékét a tagok esetén 72,- forintban határozza meg havonta négyzetméterre vetítve. A nem szövetkezeti tagok esetén további 29,- forint négyzetméterenkénti összegben határozza meg, ami összesen így 101,- forint négyzetméterenként havonta 2025 március hónaptól.

8. Döntés a Felügyelő Bizottság ügyvezetésnek küldött javaslatáról a küldöttgyűlés 4/2025 (02.10.) számú, 5/2025 (02.10.) számú és 6/2025 (02.10.) számú határozatainak

megtámadására irányuló keresetindítást megelőző bejelentésre vonatkozóan, határozathozatal.

dr. Hauptmann Irma elmondta, hogy az FB javasolja, hogy tartsák érvényesnek a 2025. 02. 10-én meghozott határozatokat. dr. Kupcsulik András megkérdezte, hogy mik a céljai azoknak, akik nem akarnak szavazni. Angyal Pál elmondta, hogy a Varsányi 26-34 részközgyűlésén is kifejtette nem szabotálni kell a szavazást, hanem fellelősséggel kell dönteni és a többi lakótársat kell képviselni. Kuttor János szerint nem volt érvényes az akkori szavazás.

5/2025.(V.29.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz 12 IGEN, 9 NEM., 2 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy elfogadja a felügyelő bizottság javaslatát miszerint a 2025. 02. 10-i küldöttgyűlés 4/2025. (02.10.), 5/2025. (02.10.), 6/2025. (02.10.) számú határozatait a Felügyelő Bizottság érvényesnek tekinti, ezért megváltoztatását a válaszelevélben részletesen kifejtett indokaira tekintettel nem javasolja.

9. 2025. évi költségvetési terv elfogadása, határozathozatal

Levezető elnök ismerteti a 2025. évvel kapcsolatos keretszámokat a központi költségvetés vonatkozásában. Tulajdonosi kérdésre elmondja, hogy a 212310 Egyéb karbantartások, felújítások soron lévő tervszámok a váratlan kiadások fedezésére, illetve tartalékképzésre szolgál. A 2025. év vonatkozásában a szövetkezeti hozzájárulás mértékére tag esetén 72,- forint nem tag esetén 101,- forint 2025. június hónaptól.

6/2025.(V.29.) határozati: A Küldöttgyűlés úgy határoz 17 IGEN, 5 NEM., 1 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy elfogadja a 2025. évi Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet költségvetését. A részközgyűléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti tagi hozzájárulás mértéke 72,- forint négyzetméterenként, a nem tagi hozzájárulás mértéke 101,- forint négyzetméterenként 2025. június hónaptól.

10. Házipénztár kérdésnek megvitatása a Logodi utca 23. és a Logodi utca 44. épületek vonatkozásban, határozathozatal.

Vémann Szabolcs tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a szövetkezet visszakönyvelésekor derült ki, hogy házipénztár van nyilvántartva két épület esetén. Átadása nem történt meg az előző vezetés részéről. Ladics Ilona szerint volt, aki készpénzbe fizette a közös költséget, volt olyan vállalkozó, akik készpénzben kérte a munkadíját. Szilasiné kezelte ezeket a pénzmozgásokat. Kézzel írott bizonylatok voltak róla. Amikor egy nagyobb összeg összegyűlt, akkor lett befizetve a központ bankszámlájára. Bizonylatok alapján lett nyilvántartva a házipénztár. Az előző ügyvezető megszüntette ezt. Kuttor úr (Logodi u. 23.) nem tudta, hogy házi pénztár tartozásuk van. Szeretné látni, hogy ez hogyan alakult ki. Tulajdonosi javaslata érkezett, hogy egy külsős független könyvelő céget kellen megbízni a munkára. Vémann Szabolcs javasolta, hogy a 2019-es nyilvántartás szerint + 918.285 Ft-ban volt, a Logodi 44-ben + 412.675 Ft-ban volt. Innen kellene elindulni. A részközgyűléseken elhangzottak szerint a Logodi utca 23 esetén -1.000.000,- forint a Logodi utca 44 esetén + 1.802.172,- forint. Ladics Ilona szerint került befizetésre készpénz 500.000,- forint a központi költségvetésbe, de ezt figyelembe véve 300.000,- forintos kötelezettség lenne a központi költségvetésen.

7/2025.(V.29.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, 20 IGEN, 1 NEM., 2 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy a 20119-es bázisszámokkal kiindulva kimutatásra kerül a tényleges forgalom egy külső könyvelő iroda megbízásával.

11. Döntés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításáról, az azzal kapcsolatos követelés érvényesítéséről, határozathozatal.

Az ügyvezető elnök javasolta a Logodi u. 19-ben található iroda hasznosítását. Toldy 54-58-ban vannak raktározási lehetőségek. A Gyorskocsi 12-ben található helyiségből veszélyes hulladékot el kell szállíttatani. A Vemtek Kft. pincéjében a közvetlenül fontos anyagokat, dokumentációkat el lehet tárolni. A dokumentációt digitalizálni kell.

8A/2025.(V.29.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, 23 IGEN, 0 NEM., 0 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy a szövetkező tulajdonában lévő Logodi utca 19. földszint 1. (Hrsz.:7117/0/A/10) ingatlan hasznosításra kerül bérbeadás útján. A Szövetkezet vezetése előkészíti a bérbeadáshoz szükséges feltételeket. Az iratanyag raktározásra kerül és a törvényben meghatározottak szerint a már nem szükséges iratanyag selejtítésre kerül. Pozitív döntés esetén az iroda jelenlegi szolgáltatási szerződésai felmondásra kerülnek (a közművek kivételével).

Vémann Szabolcs tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az említett ingatlan magán tulajdonba került, majd visszakerült szövetkezeti tulajdonba. 2006-os közgyűlésen úgy döntöttek, hogy a helyiség hasznát a Varsányi I. 26-34 szedje, majd ezt megerősítették később részközgyűlésen. dr. Hauptmann Irma is elmondta, hogy született egy 2016-ban részközgyűlési határozat, ami szerinte két különböző HRSZ-on ingatlanról van szó. Most arról kell döntenie, hogy hová kerüljön a bérleti díj bevétel. A FB javasolja, hogy 5 évre visszamenőleg kerüljön visszafizetésre a központi költségvetésbe a bérleti díj bevétel. 2007-ben lett a szövetkezet tulajdona a Földhivatal nyilvántartása szerint. A küldöttgyűlés bármikor tud ellentétes határozatot hozni.

Egy tulajdonos elmondta, hogy 1994-ben lett kész az ingatlan. Erről szerződés készült. Bartel tüzlet keretén belül 3 üzlet jött létre. 2002-ben bejegyezték az össze tulajdonost ezekre az ingatlanokra. 2006-ban megtámadtak egy ingatlanbejegyzési határozatot. Rudasné elmondja, hogy a Varsányi I. 26-34 -ben 54, 55, 56 -os albetétek keletkeztek. 2002-ben részközgyűlési határozat született az 54,55 albetétre és Fekete tulajdonost jegyezte be. A 56-os számú albetét 78 tulajdonost tartalmazott. Megtámadták a határozatot, hogy szövetkezeti tulajdonba kerüljön. Küldöttgyűlési határozatban döntöttek az ingatlan épülethez csatolásáról. Elfogadott határozat van erről. Ennek bevételei az épületet illetik a határozat szerint, mert a ház lakónak pénzéből épült meg ez az ingatlan. A LÉTÉSZ elnöke megerősítette, hogy ez a Varsányi Irén 26-34. számú épületet illeti az ingatlan bevételei.

8B/2025.(V.29.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, 20 IGEN, 2 NEM., 1 TARTÓZKODIK szavazattal, hogy a szövetkezet tulajdonában lévő Varsányi Irén utca 26-34. földszint 2. (Hrsz.: 13723/3/A/59) ingatlan bérbeadásából származó bevétele amennyiben az albetét bejegyzésével kapcsolatos kérdések tisztázódnak (13723/3/A/56 Hrsz illetve 13723/3/A/59 Hrsz) továbbra is a Varsányi Irén utca 26-34. épületet illeti.



Vémann Szabolcs
levezető elnök



Csenger Tamás
jegyzőkönyvvezető



dr. Moussa Attila
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Kupcsulik András
jegyzőkönyv hitelesítő