

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

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1013 Budapest, Krisztina tér 1. Márai Sándor Művelődési Ház 1. em.
Időpont: 2026. május 26-án 17:00 órakor.
Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró küldöttek
(18/ 33 küldött).

A Vémann Szabolcs köszönti a megjelenteket, megnyitja a küldöttgyűlést és megállapítja, hogy a küldöttgyűlés határozatképes, a jelenlévő küldöttek száma (18/ 33 küldött).

Napirendi pontok:

1. Határozatképesség megállapítása, levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása, határozathozatal.
2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.
3. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.
4. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal
5. Döntés a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025-ös évi beszámolójának és a 2026-os év tervezett költségvetésének elfogadásáról.
6. *A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának ismertetése.*
Az mérleg-eredménykimutatás a meghívó részeként csatolásra került.
7. *A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója.*
Az Ügyvezető Elnök beszámolója a meghívó részeként csatolásra került.
8. *A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottság véleménye a szövetkezet gazdálkodásáról, az ügyvezetés beszámolójáról, továbbá beszámolója saját tevékenységéről.*
9. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.
10. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2026. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal
11. sz. Napirendi pont Jelölő Bizottság mandátumának megerősítése
12. sz. Napirendi pont A Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.
13. sz. Napirendi pont A Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának, valamint a Felügyelő Bizottság elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.
14. sz. Napirendi pont A Váralja Viziváros Alapszabályának módosítása
15. sz. Napirendi pont (A, B, C) Váralja Viziváros Lakásszövetkezet Alapszabály, SZMSZ módosításának elfogadása, Adatbiztonsági és Adatvédelmi Szabályzatát (GDPR)szabályzat elfogadása

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

A jelenlévő küldöttek száma 18 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

1/2026.(V.26.) számú határozat: *a 2026. május 26.-i Küldöttgyűlés levezető elnöknek Vémann Szabolcsot, jegyzőkönyvvezetőjének Csender Tamást, jegyzőkönyv-hitelesítőknek Jávorszki Valéria és Esztergályos József tulajdonosokat, mint küldötteket egyhangúlag megválasztotta*

dr. Horváth Tibor javaslatot tesz arra vonatkozólag, hogy napirendi pontok sorrendiségét módosítsa a küldöttgyűlés. A 14. 11. 13. napirendi pontok kerüljenek a 2. napirendi pont utánra. Ezt követően 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., napirendi pontok következnek. A 10. pont elé bekerül a 12. pont és ezt követi a 15. napirendi pont.

A Küldöttgyűlés további tárgyalása az dr.Horváth Tibor általa átadott **új napirendi pontok szerint történik.**

Új Napirendi pontok:

A Küldöttek döntenek a napirendi pontok kérdésében.

3.(14.) sz. Napirendi pont Váralja Viziváros Alapszabályának módosítása A küldöttgyűlés szervezése alatt megkeresés érkezett az Alapszabály 4. 6. /1/ pontjának módosítására

4.(11.) sz. Napirendi pont Jelölő Bizottság mandátumának (megerősítése helyett) Megválasztása
3 tagú bizottság megerősítése

5.(13.) sz. Napirendi pont A Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának, valamint a Felügyelő Bizottság elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

6.(3.) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása,

határozathozatal.

A mérleg-eredmény kimutatás a meghívó részeként csatolásra került.

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évben végzett gazdasági tevékenységének vonatkozásában hoz döntést. A Lakásszövetkezet mint gazdálkodó szerv köteles minden év május 31.-g elkészíteni a pénzügyi beszámolóját és azt benyújtani Cégbíróság részére

7.(4.)A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetési tervét fogadja el. A részközgyűléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti tagi hozzájárulás mértéke 2025 március hónaptól 72,- forint négyzetméterenként, a nem tagi hozzájárulás mértéke 2025 március hónaptól 101,- forint négyzetméterenként.

8.(5.) Döntés a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025-ös évi beszámolójának és a 2026-os év tervezett költségvetésének elfogadásáról. Mivel a meghívó megküldéséig még nem került elfogadásra a Varsányi Irén utca 26-34. épület beszámolója és költségvetése, így amennyiben azt a megismételt részközgyűlésen sem fogadják el, úgy a küldöttgyűlés hatáskörébe kerül át ez a kérdés.

Ez rendezve lett 2026.05.14. közgyűlésen

9.(6) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának ismertetése.

Az mérleg-eredmény kimutatás a meghívó részeként csatolásra került.

10.(7.) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója.

Az Ügyvezető Elnök beszámolója a meghívó részeként csatolásra került.

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

12.(9.) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

A küldöttgyűlés a Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évben végzett gazdasági tevékenységének vonatkozásában dönt. A Lakásszövetkezet mint gazdálkodó szerv köteles minden év május 31.-g elkészíteni a pénzügyi beszámolóját és azt benyújtani Cégbíróság részére.

13.(10.) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2026. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal
Ebben a napirendi pontban a szövetkezet költségvetése kerül elfogadása, ami magába foglalja a részközgyűlésen megszavazott üzemeltetési költségeket és a központi költségvetésben beterjesztett költségvetést is. A küldöttek a részközgyűléseken már elfogadott fenntartási költségek tudomásulvételéről szavaznak és megszavazzák a központi költségvetés tag és nem tagi hozzájárulási költségének mértékét.

14.(12.)sz. Napirendi pont A Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

15. sz. Napirendi pont (A, B, C) Váralja Viziváros Lakásszövetkezet Alapszabály, SZMSZ módosításainak elfogadása, Adatbiztonsági és Adatvédelmi Szabályzatát (GDPR)szabályzat elfogadása

Az elkészült dokumentumok tartalmi elemeinek megvitatása

Amennyiben a fenti időpontban megjelentek nem képviselnek 50+1% szavazati arányt, úgy az alapszabály értelmében újabb küldöttgyűlés összehívása szükséges, ameddig határozatképes nem lesz.

2. Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal

A jelenlévő küldöttek száma 18/ 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

2/2026.(V.26.) számú határozat: A küldöttgyűlés 16 igen, 0 nem, és 2 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontok sorrendjének módosítását módosítását.

3.(14.) A Váralja Viziváros Alapszabályának módosítása

Dr. Horváth Tibor javaslatot tett az Alapszabály azon részének módosításra, melyben ügyvezetés szakmai végzettségének módosítását kezdeményezte.

A jelenlegi szabályozás Váralja Viziváros Lakásszövetkezet alapszabály **4.6. pontja („A tisztségviselők”)** szabályozza a vezetőség végzettségére vonatkozó követelményeket.

A dokumentum értelmében a lakásszövetkezet tisztségviselői közé tartozik az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai. Mivel az alapszabály az ügyvezetést (igazgatóságot / ügyvezető elnököt) és a felügyelő bizottságot is a tisztségviselők közé sorolja, a végzettségi előírás mindkét szervre egységesen vonatkozik.

A szabályozás a következő kötelező előírást tartalmazza:

„Tisztségviselő csak szakirányú (közgazdasági, jogi, műszaki) felsőfokú végzettséggel rendelkező személy lehet.”

Ez alapján mind az ügyvezetésben (igazgatóságban), mind a felügyelő bizottságban helyet foglaló személyeknek kötelezően rendelkezniük kell a felsorolt három terület (közgazdasági, jogi vagy műszaki) valamelyikéről származó **diplomával (felsőfokú végzettséggel)**.

Szakáts Miklós szerint óriási visszalépés lenne az Alapszabály ilyen irányú módosítása.

Ladics Ilona szerint soha nem volt az alapelvárás, hogy építőipari szakirányú felsőfokú végzettség az elvárt a szövetkezetben.

Rudas Andrásné szerint volta az elmúlt 30 évben szakmai irányú problémák, ezért mindenképpen szükséges egy ésszerű módosítás.

Szakáts Miklós szerint a jelenlegi vezetés előtt 3 évvel sem sikerült megreformálni a digitális átállást.

Nagy sikernek tartja az E-ház által nyújtott szolgáltatását.

Rudas Andrásné szerint meg az E-ház ügyviteli rendszere nehézkes, az ottani egyszeres nyilvántartást kell átfordítani kettős könyvelésre.

A jelenlévő küldöttek száma 18/33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

3. /2026.(V.26.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 14 IGEN, 3 NEM, 1 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja azzal a módosítással, hogy

“A szövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke, tagjai, ill. az ügyvezető elnök vagy gazdasági társaság esetén a képviseletében eljáró természetes személy, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai. Tisztségviselő csak közgazdasági vagy jogi, illetve szakirányú műszaki felsőfokú végzettséggel vagy legalább középfokú szakirányú, államilag elismert szakmai képzésen szerzett szakképesítéssel, vagy azzal legalább egyenértékű OKJ-s végzettséggel rendelkező személy lehet.”

4.(11) Jelölő Bizottság mandátumának megerősítése, határozathozatal

Megérkezett egy újabb küldött. A jelenlévő küldöttek száma 19 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

4./2026. (V.26.) határozat: *A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 16 IGEN, 0 NEM, 3 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja és megerősíti Szakáts Miklós, Esztergályos József és dr. Kupcsulik András tulajdonosok jelölő bizottsági tagságát.*

5.(13) Lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának, valamint a Felügyelő Bizottság elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

Szakáts Miklós elmondja, hogy 3 alkalmas jelöltet találtak erre a posztra. Esztergályos József, felsőfokú végzettségű. Lipták Zalán a második jelölt informatikus, Gábor Dénes Főiskolán végzett. Tapasztalt gazdasági szakember. Fekete Bence Gábor szintén felsőfokú végzettségű, gazdasági szakember. Jávorszki Valéria szerint nem lett kiküldve a jelöltek listája.

Szakáts Miklós elmondja, hogy a jelöltek választása nem volt ideális.

dr. Horváth Tibor további felügyelő bizottsági jelölteket javasolnak a posztra. Javaslat Mercsek László Gyuláné, Dani Péter, Kéri László és saját magát dr. Horváth Tibor tulajdonosok felvételét kérte. A jelenlévő jelöltek bemutatkoztak. Szakáts Miklós felsorolta a feladatköreit a Felügyelő bizottságnak. Esztergályos József visszalépet a jelölti pozíciótól. Dani Péter javaslata az elnök nettó 200.000 Ft/hó, a tagok esetében, nettó 100.000 Ft/hó/fő legyen a díjazás.. Szakáts Miklós javaslata 160.000 és 80.000 Ft/hó/fő.

A jelenlévő küldöttek száma 19 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

5./2026. (V.26.) határozat: *A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 18 IGEN, 0 NEM, 1 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja Lipták Zalán, Fekete Bence Gábor, Mercsek László Gyuláné, Dani Péter, Kéri László és dr. Horváth Tibor tulajdonosok Felügyelő bizottsági jelölését. A küldöttgyűlés 2026. május 26 -tól 2031 május 25-ig választja meg. A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy a javadalmazás az elnök esetében nettó 200.000 Ft/hó, a 2 tagnak 100.000 Ft/hó/fő díjazást.*

6./2026. (V.26.) határozat:

Szavazat számláló bizottságot szavazott meg a küldöttgyűlés

17 IGEN, 0 NEM, 2 TARTÓZKODIK mellett Esztergályos József, Younes Éva, Rudas Andrásné személyben szavazatszámoló bizottságot alakított meg.

Titkos szavazáson a küldöttek az alábbi módon döntöttek:

7./2026. (V.26.) határozat:

A Felügyelő Bizottság tagjai 2025. május 26. napjától - 2031 május 25. napjáig a többségi szavazatok alapján Mercsek László Gyuláné 17, szavazat Dani Péter 10 szavazat, dr. Horváth Tibor 14 szavazat. A Felügyelő Bizottság tagsága dr. Horváth Tibor tulajdonost választotta meg elnöknek a Felügyelő bizottságba. Az elnök esetében nettó 200.000 Ft/hó, a 2 tagnak 100.000 Ft/hó/fő a díjazása.

6.(3) Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2024. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

dr. Horváth Tibor javasolta, hogy 2026. június 24 egy újabb küldöttgyűlést szervezzen az ügyvezetés és ne fogadja el a 2024-es év beszámolóját a küldöttgyűlés.

A jelenlévő küldöttek száma 19 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

8./2026.(V.26.) határozati javaslat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy a beterjesztett 2024. évi szövetkezeti hozzájárulás központi költségvetésének beszámolóját 0 IGEN, 14 NEM., 5 TARTÓZKODIK szavazattal nem fogadja el.

7.(4.) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal

dr. Horváth Tibor javasolta, a 2025. évi költségvetést nem elfogadásra, mert a Logodi utca 22-24 épülettel kapcsolatos előírások a 2025. évben szerinte nem megfelelőek.

A jelenlévő küldöttek száma 19 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

9./2026.(V.26.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy a beterjesztett 2025. évi szövetkezeti hozzájárulás központi költségvetését 5 IGEN, 12 NEM, 2 TARTÓZKODIK szavazattal nem fogadja el.

8.(5.) Döntés a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025-ös évi beszámolójának és a 2026-os év tervezett költségvetésének elfogadásáról

2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025-ös évi beszámolójának és a 2026-os év tervezett költségvetésének elfogadásáról. A nevezett önkormányzati egység (lakóház) részközgyűlése a tárgyévi beszámolót és a tervezett költségvetést megvitatta, azonban azt a felülvizsgálat utáni módosítással sem fogadta el. Az Alapszabály 4.2. /7/ c) pontja értelmében az Önkormányzati egység döntésének hiányában a küldöttgyűlés határozata az irányadó az üzemeltetés költségei és azok pénzügyi fedezete tekintetében. A Küldöttgyűlés – az Alapszabály 4.3. /1/ f) pontjában rögzített kizárólagos hatáskörében eljárva – elfogadja a 2. kerület Varsányi Irén u. 26-34. számú épület, önkormányzati egység 2025 évi tényleges költségeinek elszámolását (éves beszámolóját), valamint a 2026 évi tervezett költségvetését.

Időközben a **2026.05.14.-i** részközgyűlésen elfogadták a módosított beszámolót és költségvetést ezért ebben a napirendben nem kell határozatot hozni.

Egy fő távozott, a jelenlévő küldöttek száma 18 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes.

Ebben a napirendi pontban nem született határozat.

9.(6.) Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának ismertetése. Az mérleg-eredmény kimutatás a meghívó részeként csatolásra került.

10. (7). A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének beszámolója. Az Ügyvezető Elnök beszámolója a meghívó részeként csatolásra került.

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

12.(9.) A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi mérleg és eredménykimutatásának elfogadása, határozathozatal.

Mivel az a Felügyelő Bizottság mandátuma lejárt, álláspontjuk szerint ezért nem készítettek írásos beszámolót a gazdálkodásról.

Az alapszabály **4.5. pontjának („Felügyelő Bizottság”) /2/ e) alpontja** szerint a felügyelő bizottság feladata és kötelessége, hogy az éves beszámoló értékelésével véleményt nyilvánítson a küldöttgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról.

„Amennyiben ez elmarad, a szabály a következő: **„E nélkül az éves beszámoló tárgyában, érvényes határozat nem hozható.”**

A jelenlévő küldöttek száma 18 / 33 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

A Küldöttek döntöttek, hogy 0 IGEN, 14 NEM, 4 TARTÓZKODIK szavazattal nem fogadja el a Váralja-Víziváros Lakásszövetkezet 2025. évi beszámolóját.

14.(12.) A Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének megválasztása és javadalmazásának elfogadása - Határozathozatal.

Ladics Ilona szerint nem volt korrekt, hogy nem kapták meg a jelöltek bemutatkozását. Antal- Futó Kft. bemutatkozott. dr. Horváth Tibor javasolta, hogy 2026. június 30-ig vállalja el az *Ügyvivői pozíciót* Vemtek Kft. és 2026. június 24-én tartson újabb küldöttgyűlést.

A küldöttgyűlésről 4 fő távozott, így a jelenlévők száma 14 főre csökkent, így a határozatképessége megszűnt a küldöttgyűlésnek. A Levezető Elnök berekeszti a küldöttgyűlést.

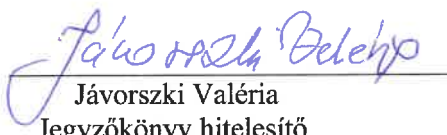
Kmf.



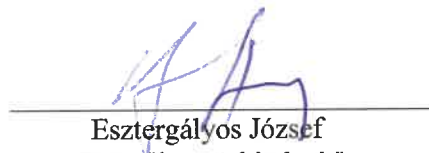
Csenger Tamás
jegyzőkönyvvezető



Vémann Szabolcs
Levezetőelnök



Jávorszki Valéria
Jegyzőkönyv hitelesítő



Esztergályos József
Jegyzőkönyv hitelesítő