

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 1013 Budapest, Krisztina tér 1. Márai Sándor Művelődési Ház 1. em.

Időpont: 2026. június 25-én 18:30 órakor.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ívet aláíró Küldöttek
(17/ 31 küldött).

Vémann Szabolcs köszönti a megjelenteket, azt javasolja mivel az ügyvezetésre jelöltek már megérkeztek kezdje meg a Küldöttgyűlés meghallgatásukat.

Antplus Kft. bemutatkozott a Küldöttgyűlésen. Bemutakozó anyagát a Küldöttek megkapták. Vállalási ára: 1.340.000 Ft, plusz 313.500 Ft a könyvelés díja. Felelősségbiztosítás 5x5 millió Ft káresetenként

Cégfelépítés és háttér

Háttér: A cég 3 tulajdonosból áll, akik 2026 tavaszán önállósodtak. Korábban mindhárman ugyanannál az ingatlankezelő cégnél dolgoztak az I. kerületben. Mindegyikük rendelkezik társasházkezelői végzettséggel, ingatlankezelői és magasépítő technikai képesítéssel, valamint egyikük jogi asszisztens. Körülbelül 8 éves szakmai tapasztalattal rendelkeznek.

Munkamegosztás: Mindhárom tulajdonos aktívan kiveszi a részét a napi feladatokból. A szövetkezetnél a mindennapi ügyeket Tamás intézné, míg a pénzügyi folyamatokat a kollégája vinné. Előnyként emelték ki, hogy ha valaki szabadságra megy, a helyettesítés belsőleg megoldott, nem egyetlen emberen áll a működés.

Operatív működés és elérhetőség

Kommunikáció: Egyetlen központi mobilszámot adnának meg a szövetkezet összes házának. Ez a szám a pénzügyeket vivő kollégánál csörögne, így a szálok egy kézben futnának össze.

Elérhetőség: Sürgős esetekben (pl. csőtörés, beázás) 0–24 órás elérhetőséget biztosítanak, hétvégén is hívhatók.

Gyorsszolgálat: Saját gyorsszolgálati partnerekkel dolgoznak. Fontosnak tartják, hogy a szerelők pontosan tudják, mi tartozik a szövetkezet és mi a tulajdonos költségkörébe, elkerülve az utólagos vitákat.

Személyes jelenlét és iroda: Javasolják havi egy alkalommal fix fogadóóra megtartását a szövetkezet közös helyiségében (pl. minden hónap első keddjén), ahol személyesen is lehet egyenleget egyeztetni vagy problémákat intézni. Az irodájuk szintén az I. kerületben található.

Önkormányzati kapcsolatok: Az elmúlt években jó kapcsolatot építettek ki az I. kerületi önkormányzattal, és sok sikeres pályázatot adtak le.

Pénzügyi ajánlat és szoftverek

Vállalási díj: Fix bruttó 1 340 000 Ft (vállalási díj, nem albetétenkénti árazás). Ez az összeg már tartalmazza az e-ház program használatát is.

Könyvelés: Nyitottak arra, hogy a szövetkezet jelenlegi könyvelő hölgyével dolgozzanak együtt tovább, a könyvelés díja benne van az általuk megadott vállalási díjban.

Felelősségbiztosítás: Alkalmanként 5 millió, éves szinten 15 millió forintos keretösszegű biztosítással rendelkeznek, amely a GDPR / adatkezelési károkozásra is kiterjed.

Átállási időszak: Becslésük szerint az iratok átvétele és a teljes képbe kerülés 1–3 hónapot vesz igénybe.

Ibro Contact Kft. Pápai Miklós mutatkozott be. Bemutakozó anyagát szintén megkapták a Küldöttgyűlés előtt a Küldöttek. 3% lebonyolítási díjat kérnek a 30 millió Ft feletti beruházások esetén. Amennyiben egy épületnél ez pl. 3x29 millió Ft, abban az esetben nincs ez a díjazás. Díjazás bruttó 1.250.000 Ft, plusz a könyvelés 300.000 Ft. Felelősség biztosítás 20 millió Ft.

Cégfelépítés és háttér

Háttér: Pápai Miklós 20 éve dolgozik társasházkezelőként és lakásszövetkezeti elnökként. Cége jelenleg 5 fővel működik, amiben rajta kívül több közös képviselő, egy műszaki kolléga, valamint a háttéradminisztrációért és könyvelésért felelős kolléganők dolgoznak.

Alvállalkozói kör: A 20 év alatt kialakult egy kiterjedt, megbízható alvállalkozói hálózatuk, akik a kisebb munkáktól (kaputelefon, ereszt) a nagy volumenű beruházásokig (homlokzat-, tetőfelújítás, elektromos fővezetékek cseréje) mindent el tudnak végezni.

Operatív működés és elérhetőség

Könyvelési struktúra: Szigorú szakmai álláspontja, hogy a lakásszövetkezet könyvelését **saját maguknak (egy kézben, a saját irodájukban) kell végezniük**. Így egyetlen helyen látnak át minden beérkező közös költséget, és pontosan követni tudják, hogy az egyes épületek külön-külön milyen pénzügyi helyzetben vannak a tervezett felújításokhoz.

Személyes jelenlét: Ha a szövetkezet részéről igény van rá, szívesen tartanak helyszíni fogadóórákat (pl. havi egy alkalommal 2 órában) a szövetkezet meglévő irodahelyiségében. Tapasztalata szerint ez a nagyobb házaknál az elején működik a személyes megismerés miatt, de idővel a tulajdonosok leszoknak róla, mert az ügyek többsége áterelődik a telefonos és e-mail-es csatornákra.

Pénzügyi ajánlat és szoftverek

Szoftverháttér: Már 10 éve az *e-ház* rendszert használják a könyvelésre és az ingatlankezelésre. Egyik kollégája (Péter) a szoftver tesztelési fázisától kezdve ismeri a rendszert, így kiemelkedő rutinnal kezelik.

Transzparencia: Az *e-ház* rendszeren keresztül a tulajdonosok és a felügyelő bizottság tagjai számára is teljes körű, átlátható betekintést biztosítanak a banki kimutatásokba és adatokba.

Konkrét vállalási árat vagy meglévő könyvelő átvételét ez a pályázó az elhangzott anyagban nem nevesítette.

Fontosabb tisztázó kérdések a beszélgetésből

Az e-ház program "1. körös" költségátvállalása: Az első pályázónál felmerült a kérdés, hogy mit jelent az, hogy az első körben átvállalják a szoftver költségét. A pályázó tisztázta, hogy ez félreérthető megfogalmazás volt: az *e-ház* alapvetően benne van az árakban. Az "újrátárgyalás" csak akkor válik esedékessé, ha a szövetkezet vagy valamelyik ház a jövőben teljesen más irányba/más programra szeretne váltani.

Gondnoki feladatok: Felmerült a kérdés, hogy ki fogadja a mesterembereket és ki ellenőrzi a munkát, ha nincs gondnok a házban. (Kiderült, hogy a szövetkezet korábban megszüntette a gondnoki szerződést egyes házakban). A pályázó kiemelte, hogy a szövetkezeti vezetés/képviselő és a gondnoki feladatkör két teljesen külön dolog (pl. az izzócserét megcsinálják, de nem ez a fő dolguk). A mesteremberek fogadása és a koordináció folyamatos egyeztetést igényel majd a lakókkal, és ki kell tapasztalni az igényeket.

Antal-Futó Kft. szabadság miatt ezen a küldöttgyűlésen nem tudott bemutatkozni. 3000 Ft/lakások irodák esetében tárolók és garázsok esetében 1000 Ft/albetét. dr. Horváth Tibor számítása szerint 1.363.000 Ft a vállalási ára.

Szakáts Miklós elmondta, hogy az összehasonlító táblázatokat megküldte a küldötteknek, így naprakészek a vállalási árak.

Vémann Szabolcs megnyitja a küldöttgyűlést és megállapítja, hogy a Küldöttgyűlés határozatképes, a jelenlévő Küldöttek száma (17/ 31 küldött).

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

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

1/2026.(VI.25.) számú határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 17 IGEN, 0 NEM, 0 TARTÓZKODIK szavazat mellett megválasztja 2026. június 25.-i Küldöttgyűlés levezető elnöknek Vémann Szabolcsot, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Tamást, jegyzőkönyv-hitelesítőkné Jávorszki Valéria és Dani Péter tulajdonosokat, mint Küldötteket egyhangúlag megválasztotta

A Küldöttek között vita alakult ki arról, hogy melyik napirendi pontokat vegyék előre. Javaslat a szabályzatok és a házipénztár előrevételére. Az egyik Küldött javasolta, hogy a bonyolultabb kérdések előtt haladjanak a gyorsabb, egyértelműbb témákkal, amelyekben könnyen kialakulhat a konszenzus. Javasolta a házipénztár lezárásának és a GDPR szabályzatok elfogadásának előrevételét a tisztújítás utánra. A beszámoló és a költségvetés kérdése: Vita alakult ki a 2025-ös, valamint 2026-os költségvetési tervek elfogadhatósága körül. Tájékoztatás szerint a javított számokat tartalmazó anyagok késve (nem egy héttel korábban, ahogy várták) érkeztek meg, így a Küldötteknek nem maradt elég idejük

ellenőrizni, hogyan érintik a módosítások a különböző éveket. Döntés a sorrendről: A Küldöttek végül kézfeltartással megszavazták, hogy az új ügyvezetés megválasztása után közvetlenül a házipénztár ügyét tárgyalják és szavazzák meg.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

2/2026.(VI.25.) határozat: A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 17 IGEN, 0 NEM, 0 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja a napirendi pontokat és a 3-as napirendi pont után a 6. napirendi pontot tárgyalja a Szövetkezet Házipénztárának ellenőrzése, ellenőri jelentés címen.

3. A Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének megválasztása, határozathozatal.

Levezető Elnök elmondja ennél a napirendnél, titkos szavazással választják meg az ügyvezetést, ehhez szükség van egy Számláló Bizottságra is. Ezért felteszi a kérdést ki vállalja ezt a pozíciót. dr. Kéri László Németh Imre, dr. Lantos Diána jelentkeznek.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

3A/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 17 IGEN, 0 NEM, 0 TARTÓZKODIK szavazattal a Számláló Bizottság tagjainak megválasztja a küldöttgyűlésen önként jelentkező Küldötteket: dr. Kéri László Németh Imre, dr. Lantos Diána tulajdonosok személyében.

A titkos elnökválasztás menete:

A tisztségviselők (elnök/ügyvezetés) megválasztásához egy olyan szavazólapot osztottak ki, amelyen mindhárom jelölt adata rajta szerepelt. A levezető elnök kérte a Küldötteket, hogy a határozottság érdekében törekedjenek egyetlen cég/vezetés kiválasztására (egyetlen "igen" jelöléssel), vagy ha valaki egyáltalán nem tud dönteni, akkor válassza a tartózkodást. Tisztázták a szabályt: ha az első körben egyik jelölt sem szerzi meg az abszolút többséget (50% + 1 szavazat), akkor a legtöbb szavazatot kapott első két jelölttel a szavazást azonnal meg kell ismételni. Ehhez előre elkészítettek pótszavazólapokat is, amelyen mindegyik jelölt külön-külön fel van tüntetve.

Kiosztásra kerültek a szavazólapok, a Szavazatszámoló Bizottság összegyűjtötte a leadott szavazólapokat, és megkezdte a pontosan 17 darab szavazat összeszámolását és ellenőrzését.

- Szavazási eredmények: A Szavazatszámoló Bizottság kihirdette a titkos szavazás eredményét. Az Antplus Ingatlankezelő Kft. 12 szavazattal nyerte meg a választást. Az Ibro Kontakt Kft.-re 4 szavazat érkezett, és 1 küldött tartózkodott.
- A mandátum ideje: A küldöttgyűlés megvitatta a megbízatás hosszát, és konszenzus alapján 2 év határozott időtartamra választotta meg az új vezetést. Az új elnöki tisztséget nevesítve Smidróczky Adrienne tölti be az Antplus Kft. képviselőjeként.
- Kezdési időpont és felmondási idő: A megbízatás augusztus 31-től indul. A küldöttgyűlés felhatalmazta a Felügyelő Bizottságot a megbízási szerződés megkötésére, kikötve, hogy abba egy törvényes, 90 napos felmondási időt kell foglalni mindkét fél részéről. A döntést 17 jelenlévőből 16 igen szavazattal és 1 tartózkodással fogadták el.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

3B/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés titkos szavazáson a meghallgatott pályázók közül 12 IGEN, 4 NEM, 1 TARTÓZKODIK szavazattal megszavazza a Lakásszövetkezet ügyvezető elnökének az AntPlus Kft-t. Az Antplus Kft. képviselője: Smidróczki Adrienn ügyvezetőt. A megválasztott képviselő 2026. augusztus 31 – 2028. augusztus 30-ig, kétéves megbízással kerül megválasztásra. A Küldöttgyűlés felhatalmazza a Felügyelő Bizottságot az Antplus Kft.-vel való szerződés megkötésére.

6. Szövetkezet Házipénztárának ellenőrzése, ellenőri jelentés, határozathozatal.

Levezető elnök ismerteti a házipénztárral kapcsolatos kérdéskört. A Felügyelő Bizottság is ismerteti álláspontját, illetve javaslatát a kérdésben.

Egy pénzügyi ellenőr teljeskörűen átvilágította a 2019-es időszak óta felhalmozódott házipénztári adatokat, és kimutatta a valós, pontos egyenlegeket a házak között (mivel korábban nem volt pénzkézelési szabályzat, és készpénzes befizetésekből káosz alakult ki).

- Logodi 23. tartozása: Az ellenőrzés alapján a Logodi 23. szám alatti társasháznak 900 000 Ft-ot kell befizetnie a Szövetkezet központi költségvetésébe (a ház Küldöttei vitatták, hogy a számlájuk miért ment át korábban mínusz 400 000 Ft-ba).
- Logodi 44. követelése (Határozati javaslat kiegészítése): A Logodi 44. szám alatti ház jelentős összeggel hitelezte a szövetkezetet, így nekik pénz jár vissza. A jóváhagyott módosítás szerint a nekik járó összeget két részletben kapják meg:
 1. Az 1. részlet megegyezik a Logodi 23. által napokon belül befizetendő díjjal, amit azonnal átvezetnek a 44. számlájára.
 2. A fennmaradó, központi költségvetést terhelő több mint 700 000 Ft-ot a jövő év első felére ütemezik át.
- Egyéb házak: A Logodi 19., 21. és 22. szám alatti házakat érintő minimális (pár ezer forinttól 15 000 Ft-ig terjedő) egyenlegi eltéréseket is rendezik, hogy a házipénztár teljesen nullára zárható és kivezethető legyen.

A Logodi 23. küldötte jelezte, hogy a lakóközösség felháborítónak és elmarasztalónak tartja, hogy 5 évvel az események után a házuk jött ki negatívan az elszámolásból. Követelte az akkori szövetkezeti vezetés és az igazgatóság felelősségének kivizsgálását, amiért elmaradt a pénzkézelési szabályzat megalkotása, és hagyták a pénzügyi káoszt kialakulni. A levezető elnök javaslatára a Küldöttek a felelősség vitatását egy későbbi időpontra halasztották, és a jelenlegi gyűlésen magáról a pénzügyi rendezésről és lezárásról döntöttek.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

4/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 12 IGEN, 2 NEM, 3 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja Szövetkezet Házipénztárának ellenőrzését, ellenőri jelentését. A pénztárjelentés alapján a Szövetkezet központi költségvetése a Logodi utca 23. vonatkozásában 900 000 Ft követelésének rendezésére felhatalmazza a Szövetkezet vezetését a Logodi utca 23. pénzforgalmi számlájáról a központ bankszámlájára való átvezetésre. A központi költségvetés terhére a Logodi utca 44. részére 1.660.072, - forint átvezetését a Logodi utca 44. pénzforgalmi számlájára két részletben. Az 1. részlet megegyezik a Logodi 23. által napokon belül befizetendő díjjal, amit azonnal átvezetnek a 44. számlájára. A fennmaradó, központi költségvetést terhelő több mint 700 000 Ft-ot a jövő év első felére ütemezik át. A Logodi utca 19. részére 7.795, - forint átvezetését a központi költségvetés terhére. A Logodi utca 22-24. részére 2.000, - forint átvezetését a központi költségvetés terhére, a Varsányi Irén utca 26-34. részére 15.850, - Ft. a központi költségvetés terhére. A központi költségvetésbe 2026. évben elkülönítésre került 785.717, - forint a különbözet fedezetére a 212299 egyéb anyagjellegű szolgáltatások soron.

4. Lakásszövetkezet ügyvezető elnök javadalmazásának elfogadása, - határozathozatal.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

5/2026.(VI.25.) határozat – A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 16 IGEN, 0 NEM, 1 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja a megválasztott ügyvezető elnök javadalmazását ajánlat szerinti bruttó 1.340.000 Ft/hó díjban + bruttó 313.000 Ft könyvelési díjban állapítja meg.

5. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2025. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal

Levezető Elnök elmondja, hogy a bíróság a 2025. évben megszavazott költségvetési határozatot formai okoknál fogva eltörölte, miszerint annak elfogadását nem előzte meg az összes részközgyűlési körzetben a költségvetés elfogadás (a Logodi utca 22-24. épületben 2025. novemberében került megismétlésre a

részközségi ülés akkor elfogadták mind a beszámolót, mind a költségvetést is). Mivel a bíróság formai okokra hivatkozva törölte el a határozatot, és az az ok megszűnt, ezért a határozati javaslat ismételt betervezésre került.

Felügyelő Bizottság elmondja a 2025. évben elfogadott költségvetések mivel eltérő hónapokban lettek megtartva a részközségi ülések így különböző dátumokkal kerültek elfogadásra a díjváltozások ezért a 2025. március hónappal vitatható a díjváltozás.

6/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 7 IGEN, 9 NEM, 1 TARTÓZKODIK szavazattal nem fogadja el a betervezett 2025. évi központi költségvetést és a képviselő megbízási díja nem módosul 1.167.490,- + Áfa, azaz bruttó 1.482.712,- forint 2025. márciustól hónaptól. A részközségi üléseken elfogadott fenntartási költségeket nem veszi tudomásul. A szövetkezeti hozzájárulás mértéke a tagok esetén nem változik 72,- forint havonta négyzetméterre vetítve. A nem szövetkezeti tagok esetén nem változik 101,- forint négyzetméterenkénti összegre 2025. március hónaptól.

7. A Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet 2026. évi költségvetés elfogadása, határozathozatal.

Levezető Elnök elmondta, hogy részközségi ülési körzetekben elfogadásra kerültek 2026. évben a költségvetések. Ismerteti a Szövetkezet központi költségvetésének adatait. Elmondja, hogy betervezésre került a képviselői díjazás a legmagasabb összeggel számolva, illetve tartalmazza a Felügyelő Bizottság megemelt díjazását és az előzőekben elhangzott házipénzár kapcsán felmerült többletkifizetéseket.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

7/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 17 IGEN, 0 NEM, 0 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja a 2026. évi Váralja-Viziváros Lakásszövetkezet költségvetését. A részközségi üléseken elfogadott fenntartási költségeket tudomásul veszi. A szövetkezeti tagi hozzájárulás mértéke 2026 évben változatlanul 72,- forint négyzetméterenként, a nem tagi hozzájárulás mértéke 2026 évben változatlanul 101,- forint négyzetméterenként. 2026. január 1-től a képviselő megbízási díja 1.167.490,- + Áfa, azaz bruttó 1.482.712,- forint 2026. augusztus 30-ig.

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

Levezető Elnök elmondta, hogy a meghívó mellékleteként kiküldésre kerültek a dokumentumok. Az alapszabállyal kapcsolatosan érkeztek módosítási javaslatok is, amit szintén megkaptak a Tulajdonosok. A Küldöttek megvitatták a dokumentumokkal kapcsolatban felmerült kérdéseiket. Ezt követően Levezető Elnök szavazásra bocsátotta a dokumentumokat.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

8A/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 15 IGEN, 0 NEM, 2 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja Váralja Viziváros Lakószövetkezet Adatvédelmi Szabályzatát (GDPR) elfogadja.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

8B/2026.(VI.25.) határozat - A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 13 IGEN, 0 NEM, 4 TARTÓZKODIK szavazattal elfogadja SZMSZ módosítását.

A jelenlévő küldöttek száma 17/ 31 küldöttből, a küldöttgyűlés határozatképes

8C/2026.(VI.25.) határozat- A Küldöttgyűlés úgy határoz, hogy 11 IGEN, 3 NEM, 3 TARTÓZKODIK szavazattal a jelenlévők 64,7% fogadta el azonban az alapszabály

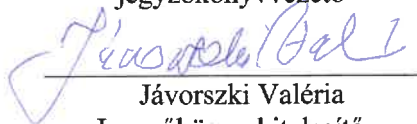
elfogadásához legalább a jelenlévők 66 %-a szükséges ezért nem került elfogadásra a Váralja Viziváros Lakószövetkezet Alapszabály módosítása.

Mivel más hozzászólás nem volt a Levezető Elnök berekeszti a Küldöttgyűlést.

A Szavazatszámoló Bizottság jegyzőkönyve és a Jelenléti ív jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képezi.



Csenger Tamás
jegyzőkönyvvezető



Jávorszki Valéria
Jegyzőkönyv hitelesítő



Vémann Szabolcs
Levezetőelnök



Dani Péter
Jegyzőkönyv hitelesítő

