

Közyűlési jegyzőkönyv

Készült az Óbuda 22. Lakásfenntartó Szövetkezet 2014.09.25-én tartott közgyűlésén, az Óbudai Szociális Szolgáltató Kiskorona utca 3. szám alatt található nagytermében.

Jelen vannak: a Szövetkezet igazgatósága és felügyelőbizottsága, szövetkezeti tagok, bérlők.

17.30-kor Lupu Ágnes elnök megnyitja a közgyűlést. Megállapítja, hogy létszám 33 fő, így a közgyűlés nem határozatképes.

A közgyűlést berekeszti.

18.00 órakor Lupu Ágnes a megismételt közgyűlést megnyitja. Jelen van 82 fő. A megismételt közgyűlés jelenlévők számától függetlenül határozatképes.

A közgyűlés megválasztja tisztségviselőit az alábbiak szerint:

Levezető elnök:	Lupu Ágnes
Jegyzőkönyvvezető:	Dr. Bartosné Baranyai Ágnes
Jegyzőkönyv hitelesítők:	Wingert Istvánné tulajdonostárs Somodi Gyuláné tulajdonostárs
Szavazatszámllálók:	Virágh Ferenc tulajdonostárs Zrinszky Oszkár tulajdonostárs

A meghirdetett alábbi napirendet a Közgyűlés változtatás nélkül elfogadja:

Napirendi pontok:

1. Új igazgatóság megválasztása
2. Felügyelőbizottság hiányzó tagjának megválasztása
3. Tisztségviselők díjazásának megállapítása
4. Egyebek

1. Napirendi pont:

Lupu Ágnes levezető elnök köszönti a megjelenteket és tájékoztatja a Közgyűlést, hogy a korábbi közgyűlésen történő bejelentéséhez hűen a továbbiakban a szövetkezeti elnöki tisztségét nem tudja vállalni. Megköszöni a Közgyűlés eddigi bizalmát és az igazgatóság és a felügyelőbizottság munkáját és segítségét és röviden ismerteti megválasztása óta eltelt időben keletkezett fontosabb intézkedéseket, változásokat, elért eredményeket.

A Szövetkezet anyagi helyzetét vázolja megállapítja, hogy az stabil, a Szövetkezet minden fizetési kötelezettségének időben eleget tett, és jelentős megtakarításokkal rendelkezik (23 millió lekötött felújítási alap, 12 millió Ft a fűtési túlfizetések rendezésére rendelkezésre áll, mindösszesen kb. 3 millió forint kintlévőség van, melyből 1 millió előreláthatóan 1 héten belül befolyik).

A Díjbeszedő Holding Zrt-vel tavaly kötött szerződésnek köszönhetően a tulajdonosok fizetési morálja jelentősen javult, a befizetések időben és kiszámíthatóan érkeznek.

A továbbiakban a levezető elnök rátér az első napirendi pont megtárgyalására és megállapítja, hogy igazgatósági elnökre történő jelölés/önjelölés nincsen.

Ezt követően üdvözli Mészáros Istvánt, az EXAKT-UNIÓ Kft. jelölt ügyvezetőjét, valamint Nagy Ágneszt, Jámbor Zoltánt és Erdélyi Lászlót az InHouse Társasházkezelő Zrt. jelölt munkatársait.

Tájékoztatja a közgyűlést, hogy ebben az esetben Dr. Bartosné Baranyai Ágnes és Gulyás Csabáné igazgatósági tagok megbízatása is az új társasházkezelő igazgatóság megválasztásával egyidejűleg megszűnik.

A két igazgatóságra jelölt társaság rövid bemutatkozása után a jelenlévők kérdéseket tesznek fel.

Louisné dr. Vincze Zsuzsanna kérdezi, hogy mennyibe kerül a jelenlegi vezetőség és mennyibe a jelöltek.

Lupu Ágnes válaszol, hogy a jelenlegi igazgatóságra évente 3,8 milliót költünk, és ez az összeg a két igazgatósági tag tisztelet díjának tavaly 10-10 ezer forinttal történő emelésétől eltekintve körülbelül 10 éve változatlan, az EXAKT-UNIÓ Kft. 2,2 millióba, az InHouse Társasházkezelő Zrt. pedig 2,6 millióba kerül. Társaság megválasztása esetén az Áfá-n kívül nem kellene egyéb adókat és járulékokat fizetni, mint a mostani vezetőség esetén, ezáltal is kevesebb lenne az igazgatóság díjazására fordítandó összeg.

Lakótársak kérdése: Mit látnak a jelöltek az épületben problémásnak?

InHouse Társasházkezelő Zrt. válasza: a csatornarendszer állapota, ezért javasolnák annak vizsgálatát és javítását.

EXAKT-UNIÓ Kft. válasza: a kapuk záródásának problémája és annak megoldása, a fogadósintek burkolása, festése, belső részek szépítése, csőrendszerek átvizsgálása, szigetelések javítása.

Katona Péterné kérdése: a jelenlegi árajánlatokhoz képest fog-e emelkedni a tarifa?

Mindkét jelölt válasza: esetleg csak a KSH inflációs rátával és mindenképpen a Közgyűlés hozzájárulásával.

Farnady úr kérdése az EXAKT-UNIÓ Kft. felé: hogyan oldja meg Mészáros István távollétében a helyettesítést?

Mészáros István EXAKT-UNIÓ Kft válasza: a tevékenység elvégzésében ilyenkor a gondnoki csapat illetve a felügyelőbizottság van segítségére.

Somodi Gyuláné kérdezi, hogy mit tartalmaz az ajánlati ár.

EXAKT-UNIÓ Kft. válasza: az ügyvezetés, valamint külön költségért 2 gondnokkal folyamatos szolgálat biztosítása.

InHouse Társasházkezelő Zrt. válasza: az ügyvezetés, valamint külön költség mellett 24 órás telefonos gondnoki szolgálat.

Donáth Józsefné kérdezi hogyan fog történni a pénzügyi előtti képviselő.

Lupu Ágnes Levezető elnök válaszol, hogy a jelenlegi igazgatóság elképzelése, mellyel a jelöltek is egyetértenek, hogy a 200.000 Ft feletti kifizetéseknél az FB hozzájárulása szükséges, az igazgatóság havonta pedig köteles részletes pénzügyi jelentést tenni az FB-nek, illetve a könyvelési jelentéseket havi rendszerességgel köteles az FB-nek továbbítani.

Lakótársak kérdése: miért szükséges hogy harmadik tagot válasszunk a felügyelőbizottságba, miért kell három tag?

Lupu Ágnes válaszol, hogy a szövetkezeti törvény páratlan számú tagságot ír elő.

Kőrösi Sándor úr: kérdezi, hogy hogyan fog működni a gondnoki szolgálat, például ki húzza ki a kukát.

InHouse Társasházkezelő Zrt.: egyelőre minden marad a régiben, vagyis a meglévő gondnok végzi el a munkát, más általuk kezelt házaknál a takarító feladata a kukamozgatás és az izzócsere. Egyéb gondnoki feladatok elvégzése egy check list alapján heti bejárás során történik.

EXAKT-UNIÓ Kft. válasza: a társaság által igénybevett takarítók és gondnokok is a Lajos utcában laknak, így ez nem jelenthet problémát.

Boros Géza úr: kérdezi, hogy a továbbiakban a Díjbeszedő marad-e.

Lupu Ágnes: válasza az, hogy mindenképpen marad.

A Közgyűlés a második és harmadik napirendi pontokat is megvitatta, többek között azt, hogy az igazgatóság változása és az új ügyvezető elnök személye hogyan hat majd ki a felügyelő bizottság személyi változásaira.

Dr. Molnár István: felszólalása: elismeri az igazgatóság, ezen belül is Lupu Ágnes elnök kiemelkedő munkáját, eredményeit és a felügyelőbizottsággal való folyamatos együttműködését. Javasolja, hogy az igazgatóság tagjainak és elnökének a Közgyűlés állapítson meg egy egyszeri 3 havi tiszteletdíjának megfelelő jutalmat, amely az utolsó tiszteletdíjjal kerülne kifizetésre.

Továbbá javasolja, hogy a Közgyűlés Lupu Ágnest az igazgatósági elnöki megbízatásának megszüntetését követően válassza meg a felügyelőbizottság elnökévé. Tájékoztatja a Közgyűlést, hogy a felügyelőbizottság ingyen végzi el munkáját. Javasolja a Közgyűlésnek, hogy a két igazgatósági jelölt közül Közgyűlés az EXAKT-UNIÓ Kft-t válassza, tekintettel arra, hogy jelentős előny hogy a társaság helyben található.

Lupu Ágnes bejelenti, hogy a felügyelőbizottság elnöki jelölését elfogadja.

Dr. Molnár István: a felügyelő bizottság elnökeként lemond, de elfogadja a felügyelő bizottsági tagságot azzal, hogy azt eredeti mandátumának végéig kívánja megtartani. 2017 november 26. napjáig **Nagy Balázs Lászlót** a közgyűlés megerősíti felügyelő bizottsági tagságában, aki azt 2017. november 26. napjáig elfogadta.

Lakótársak kérdése: szükséges-e az Alapszabályunkat módosítani.

Lupu Ágnes válasza az, hogy nem, csak a cégbíróságnak szükséges a változásokat bejelenteni.

Ezek után a közgyűlés az alábbi határozatokat hozza (időközben 5 tulajdonostárs elhagyta a közgyűlést).

Dr. Bartosné Baranyai Ágnes és Gulyás Csabáné igazgatósági tagok megbízatása az új ügyvezető elnök megválasztásával megszűnik.

1/2014.09.25. sz. Közgyűlési határozat

Az Óbuda 22. számú Lakásfenntartó Szövetkezet Közgyűlése 61 igen szavazattal az EXAKT-UNIÓ Kft. képviselőjét Mészáros Istvánt választotta meg a Szövetkezet ügyvezető elnökévé 2014. november 1. kezdettel 5 éves időtartamra.

A Közgyűlés összesen 79 írásos szavazatot adott le, ebből 16 érvénytelen, míg az InHouse Társasházkezelő Zrt-re 2 igen szavazat került leadásra.

A levezető elnök megköszöni az InHouse Társasházkezelő Zrt. részvételét és gratulál a EXAKT-UNIÓ Kft. ügyvezetőjének.

2/2014.09.25. sz. Közgyűlési határozat

A Közgyűlés 65 igen, 6 nem és 6 érvénytelen szavazattal megválasztotta Lupu Ágnest a Szövetkezet felügyelőbizottságának elnökévé 2014. november 1. kezdettel 5 éves időtartamra. A korábbi felügyelő bizottsági elnök Dr. Molnár István felügyelőbizottsági tagként megválasztották azzal, hogy tevékenységét 2017 november 26.-napjáig fejtí ki. Nagy Balázs Lászlót megerősíti a közgyűlés felügyelő bizottsági tagságában azzal, hogy tevékenységét 2017 november 26.-napjáig fejtí ki.

A harmadik napirendi pontot a Közgyűlés megvitatja és elfogadja a felügyelő bizottsági előterjesztést.

3/2014.09.25. sz. Közgyűlési határozat

A Közgyűlés egyhangúlag megszavazta, hogy EXAKT-UNIÓ Kft. képviselőjének Mészáros Istvánt díjazása (vállalkozási díj) 2014.11.01-től havonta 500 Ft+Áfa/albétét. A közgyűlés 58 igen szavazattal, 12 nemmel és 7 tartózkodással elfogadta, hogy a leköszönő igazgatóság tagjainak 3 havi tiszteletdíjjal egyenlő egyszeri jutalmat fizessenek, amely utolsó havi tiszteletdíjjal kerül kifizetésre.

Egyebek:

Lupu Ágnes elnök megköszöni ismét az igazgatóság nevében a bizalmat és a megbízást és tájékoztatja a Közgyűlést arról, hogy részére a napokban kézbesítésre került egy bírósági végzés, melyből kiderül, hogy Domokos Zsuzsanna tulajdonostárs a Szövetkezet ellen keresetet nyújtott be, melyben kéri a bíróságtól a 2014.05.29-én hozott 5. és 6. számú közgyűlési határozatok hatályon kívüli helyezését. Tulajdonostársunk kéri a kompenzációs számítási módszer alkalmazását a fűtéselszámolásunkban, hivatkozva arra, hogy a távfűtés esetén ez kötelező, valamint megkérdőjelezi a meghatalmazással történő közgyűlési képviselet megszüntetésének jogosságát.

Lupu Ágnes tájékoztatja a közgyűlést, hogy véleménye szerint a kompenzációs rendszer alkalmazása nem lehet kötelező a Szövetkezetre nézve, hiszen a jogszabály a távfűtéses épületekre vonatkozik, és a kompenzációs rendszer bevezetését a Közgyűlésünk évekkal ezelőtt már elutasította, továbbá a szóban forgó 5. sz. határozatnak a kompenzációs számítás alkalmazása nem tárgya. A meghatalmazás kérdésében tájékoztatja a Közgyűlést, hogy Szabóné Lengyel Margit tulajdonostársunk is kifogásolta ezen határozat jogszerűségét, ezért az ombudsmannnál panasszal élt, ugyanakkor a Cégbíróság a vonatkozó alapszabályi módosítást már bejegyezte.

Domokos Zsuzsanna felszólal és elmondja, hogy a Cégbíróság nem vizsgálhatja felül a Szövetkezet határozatát, ezt csak bíróság teheti.

Lupu Ágnes tájékoztatja a közgyűlést, hogy amennyiben végül peres eljárásra kerül sor, úgy a közös költségből a Szövetkezet jelentős összeget lesz kénytelen ügyvédre és egyéb perköltségre fordítani.

A levezető elnök a közgyűlést 19:40 órakor berekeszti.

Kmf.

Dr.Bartosné Baranyai Ágnes
jegyzőkönyvvezető

Lupu Ágnes
levezető elnök

Wingert Istvánné
jkv.hitelesítő

Somodi Gyuláné
jkv.hitelesítő

Virágh Ferenc
szavazatszámmláló

Zrinszky Oszkár
szavazatszámmláló