

Jegyzőkönyv

„Várhegy Üdülőszövetkezet” 2017. évi rendes közgyűléséről

A közgyűlés helye: Balatonboglár, Lengyel-Magyar Barátság Művelődési ház

Ideje: 2017. május 21. 10 óra

Szabó András igazgatósági tag megnyitotta a közgyűlést. Megállapította, hogy a közgyűlés nem határozatképes, mivel a meghirdetett időpontban csak 31 tulajdonos jelent meg. A meghívóban jelzett módon, a közgyűlést azonos napirendi pontokkal, azonos helyszínen május 21-én 10 óra 30 percre hirdette meg.

Balatonboglár, 2017. május 21.

.....
Andriska László
jegyzőkönyvvezető

.....
Trajkovics Gábor
elnök

Hitelesítette:

.....
Bojtor Béláné

.....
Kocsisné Sütő Iлона

Jegyzőkönyv

„Várhegy Üdülősövetkezet” 2017. évi megismételt közgyűléséről

A közgyűlés helye: Balatonboglár, Lengyel-Magyar Barátság Művelődési ház

Ideje: 2017. május 21. 10 óra 30 perc

Szabó András igazgatósági tag megnyitotta a megismételt közgyűlést. Megállapította, hogy a megismételt közgyűlés a törvényi előírásoknak megfelelően határozatképes. Megállapította, hogy 31 szavazattal rendelkezik a közgyűlés.

Trajkovics Gábor: elégedetlenségének adott hangot, hogy ismételten milyen kevesen jelentek meg a közgyűlésen és elszomorító ez az érdektelenség. Mint sajnálatos tény, kitért emellett egy később részleteiben is megtárgyalandó témára, mely szerint Kele Jánosné, II. épület földszinti tulajdonos a lakóközösség beleegyezése nélkül és sérelmére folytat példátlan felújítási munkát, így semmibe véve a közösségi együttlés szabályait.

Ezt követően az Elnök jelezte, hogy a befizetések jelenlegi színvonala fedezi az általános kiadásokat, viszont a szükségessé váló munkákat (tetőszigetelés a két épületben és a folyosók burkolásának folytatása az I. épületben) már nem oldható meg ezen anyagi tartalékok terhére, így szavazni kell arról, hogy a fennmaradás és biztonságos működés biztosítását milyen anyagi hozzájárulással oldjuk meg. Ugyanis megcsappantak a tartalékok, így a folyóbefizetések szinten tartása mellett többletbefizetés is szükségszerű lesz.

Szabó András: Elmondta, hogy érdemi határozatot csak az előre kiküldött meghívóban szereplő kérdésekben lehet, ezzel együtt mindenről lehet beszélni, de ami nem volt benne a meghívóban, azt már csak a jövő évi közgyűlés napi rendi pontjaiba lehet felvetni, de most azokban a kérdésekben érvényes határozatot hozni nem lehet. Kérte a közgyűlést, hogy csak közösséget érintő kérdéseket vessenek fel, illetve lehet olyan egyéni kérdéseket felvetni, aminek hosszútávú kihatása lehet a közösségre nézve (pl. víz strang-probléma). Mivel az igazgatóság mandátuma 2018-ban lejár, ezt nem kell napirendi pontként felvetni, ugyanis a törvényi előírás szerint automatikusan **új választásokat kell kiírni.**

Ezt követően felkérte a jelenlevőket, hogy fogadják el a meghívóban meghirdetett napirendet:

1. A levezető elnök, a jegyzőkönyv vezető és a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása.
2. A 2016. évi Igazgatósági beszámoló és költségvetési elszámolás (1. sz. táblázat)
3. A Felügyelő Bizottság beszámolója
4. A 2017-18. évekre tervezett költségvetés megtárgyalása (tetőszigetelés kérdése, I. ép I-II. emelet folyosó és fsz. felének járólappal történő burkolása)
5. A közgyűlésen felmerülő problémák megtárgyalása és a döntések jegyzőkönyvvezése.
6. Egyebek.

Ezt követően Szabó András igazgatósági tag felkérte a jelenlevőket, hogy válasszák meg a közgyűlés tisztségviselőit.

- A jelenlevők egyhangúlag Andriska Lászlót, felügyelőbizottsági tagot bízták meg a jegyzőkönyv vezetésével.
- Jelenlevők egyhangúlag elfogadták a meghívóban meghirdetett napirendi pontokat.
- A jegyzőkönyv hitelesítésére szintén egyhangú szavazással Bojtor Bélánét és Kocsisné Sütő Ilonát fogadták el.
- A jelenlevők egyhangú szavazással levezető elnöknek Szabó Andrászt választották.

Ezt követően a levezető elnök felkérte a szövetkezet elnökét, Trajkovics Gábort, hogy tartsa meg éves beszámolóját.

- Igazgatóság beszámolója

Szeretettel és tisztelettel köszöntök mindenkit a Várhegy Üdülősövetkezet 2017. évi rendes közgyűlésén. Sajnos nem telik el úgy év, hogy ne kellene szomorú hírt közölni közgyűlésen. Szomorúan búcsúzunk:

- Molnár Sándorné I. ép. tulajdonostársunktól.

Kérem a jelenlevőket, hogy emléke tiszteletére 1 perces néma felállással adózzunk.

Az elmúlt időszakban több tulajdonosváltás is történt.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Eladták üdülőjüket:• Kovács Zoltán – I. ép. IV. 9.• Koltai Tamás – I. ép. IV. 2.• Erdősiné Gyetvay Melinda - I. ép.IV. 11.• Újváriné Fischer - II. ép. I. 6.• Pusoma Attila - II. ép. IV. 2.• Papp József – II. ép. III. 2.• Szabó Dóra – II. ép. IV. 7.• Strác Tamás – II. ép.• | <ul style="list-style-type: none">• Új tulajdonosok:• Bodzsár Éva – I. ép. IV. 9.• Marácz Fanni – I. ép. IV. 2.• Zsiga Máté I. ép. IV. 11.• Nagy Katalin II. ép. I. 6.• Kovács Zoltán II. ép. IV. 2.• Bengerno Eszter – II. ép. III. 2.• Gyarmaty Ilona – II. ép. IV. 7.• Kele Jánosné – II. ép. |
|---|--|

Trajkovics Gábor kérte, hogy a jelenlevők fogadják el az új tulajdonosok tagfelvételi kérelmét.

- Jelenlevők egyhangú szavazással elfogadták az új tulajdonosok tagfelvételi kérelmét.

Az Elnök ismertette a korábban a meghívó mellékleteként kiküldött elszámolást, a tulajdonosoknak. Felhívta a figyelmet, hogy bizonyos tételeket a részletezőben kell megnézni. ~~Elismerte, hogy lehet, hogy a csoportosítás így nem egészen helytálló, de a könyvelő így tudta ezt megoldani.~~ Sajnálataát fejezte ki, hogy a táblázat kicsire és nem jól olvashatóan sikerült, legközelebb olvashatóan, akár két oldalon fogják közreadni a tulajdonosoknak.

Az Elnök jelezte, hogy a lényegesebb munkák az alábbiak voltak:

- I. épület 3. és 4. szint folyosóinak burkolása, ami valóban szép és jó minőségű lett.
- I. és II. épület homlokzat és oldalfal festése

Ezt követően az Elnök tájékoztatta az egybegyűlteket, hogy elodázhatatlannak tűnik mindkét épületnél a tetőszigetelés teljes mértékű javítása, ugyanis az I. épületben 7 lakásban, a II. épületben pedig 9 lakásban jeleztek beázást. Ezt viszont ~~valószínűleg már csak pótbefizetéssel lehet majd finanszírozni és ezt figyelembe kell venni a 2018. évi költségvetés tervezésénél. A kérdéskör pontos meghatározása attól függ, hogy a közgyűlés pontosan mit akar és mit határoz.~~ Elmondta, hogy a tetők komplett szigetelése nagyságrendileg cca. négy millió forint lenne a két épületnél. Kérdés, hogy részlegesen, lépésről-lépésre csináljuk-e meg vagy egyszerre teljesen? Az I. épületnél a további folyosó burkolását a vállalkozó hasonló árban tudná elvégezni a későbbiekben. ~~Tehát a fenti kérdésekre adott választól függ a 2018. évi költségvetése. Az I. épületnél a két és fél folyosó burkolása cca. három millió forintba kerülne és ehhez jönne még a tetőszigetelés. Tehát mi legyen? Várjunk-e még?~~ **Abban kell dönten**i, **melyik munkát legyen előbb**. A folyosók burkolását a vállalkozó nagyon szépen és jó minőségben csinálta meg, gratis még elvégezte a leváló vízorrok, betonrészek rögzítését is, de ez utóbbiakra nem adott garanciát. A korábbi, 3-4 évvel ezelőtti hasonló munkákhoz képest most cca. 10 %-kal többbe került ez a kivitelezés, de ez a mértékű áremelkedés megfelel az általános inflációs rátának. Ha persze bárki tud jobb vállalkozót ajánlani, az megteheti, az igazgatóság nyitott minden javaslat megvizsgálására.

Az Elnök kérte a Tulajdonostársaktól a 2016. évi Igazgatósági beszámoló és költségvetési elszámolás elfogadását.

Szabó András: megkérdezte a közgyűlést, hogy van-e megjegyzés a beszámolóval kapcsolatban.

Ezt követően a beszámoló vitája következett:

Fülöp Andor I. épület: A megküldött pénzügyi beszámolóval kapcsolatban kérdezte, hogy például miből adódnak a konténerdíjak (100.000, illetve 40.000 Ft), illetve a víz- és csatornadíjak (1.193.266, ill. 620.028 Ft) közötti különbség a két épület között? Mit jelent az I. épületnél a karbantartási eszközök címén felszámolt 402.060 Ft? ~~Sajnos a táblázatból ezek nem derülnek ki, a könyvelő feladata lenne, hogy részletezze ezek a tételeket még jobban.~~

Szabó András: a víz- és csatornadíjat a fővízmérő alapján számlázza ki a szolgáltató, mivel nálunk almérők (lakáson belüli vízórák) még nincsenek. A két épület közötti eltérő vízfogyasztás valószínű oka az, hogy például több helyen kiadják a lakásokat, ahol mondjuk 7-8 ember is lakik és ezeknek a víz- és villanyfogyasztását is a közösség viseli. ~~Felmerülhet a kérdés, hogy a vízóra rossz. Ezt viszont kizárhatjuk, mert ő már 19 éve közös képviselő és soha nem találkozott azzal, hogy a vízóra rossz lenne. A vízórát lehet újraterjesztetni, elvileg van ilyen lehetőség, de ezt az hitelesíti, aki felszereli, azaz a vízművek. Így ez egy kidobott költség lenne.~~

A karbantartási eszközök vonatkozásában annyit mondhat, hogy ez tág fogalom, mert minden olyan eszközt ide kell venni, ami nem anyag (pl. a cement), és ami segíti a szövetkezet karbantartási munkáit. **Ezeket a tételes számláit a könyvelőnél lefűzött dokumentumok tartalmazzák,** amely számlákat az igazgatóság több tagja és a felügyelő bizottság is átnézett. Az ebbéli különbség a két épület között az, hogy a két épület állaga nem egyforma, más munkákat kell végezni bennük.

Trajkovics Gábor: Az I. épület koraletfestése 800.000 forintba került.

Zsiga József (gondnok): Az eszközökben benne van a burkolással kapcsolatos ~~anyag~~ és eszközvásárlás.

Fülöp Andor I. épület: Nem szakszerűen van összeállítva a kimutatás **nem látszanak az egyes tételek** és kis betűmérettel van írva.

Szabó András: A **könyvelésben gyűjtő megfogalmazások vannak, nem külön tételek pl. a két épület közötti konténerhasználatban a különbség oka nevezetesen az**, hogy az I. épületben több volt a munka és több sített és vakolatot kellett elszállítani. Egy konténer bérleti díja cca. 60.000 forint, és így adódtak ezek az összegek.

Fülöp Andor I. épület: Nem a kivitelezőnek kellene elvinnie a sített?

Szabó András: Szerződéstől függ, amit a vállalkozóval aláírtunk. ~~Ha Fülöp Andor vagy bárki ezzel nem ért egyet, akkor a feljebbviteli hatósághoz fordulhat.~~ A könyvelő egyébként naplókönyvet vezet és nyomtat ki, aminek nem feladata, hogy minden egyes eszközt kimutasson, hanem az anyagokat és eszközöket gyűjtőfogalomként kell hogy csoportosítsa. ~~A megküldött anyagnak nem feladata, hogy mindenre kiterjedő részletezést adjon, mert például minden egyes kisértékű eszközt nem fog tételesen kimutatni.~~ A kis értékű tárgyi eszköz az, melynek értéke 100.000 forint alatt van. ~~és nem egyszer használatos. Ilyen például egy eset, egy söprű vagy személtapát, ami forgóeszköz és amortizációs ideje nincs.~~ Nagyértékű eszköz, ami ezt a százezer forintos határt meghaladja, **de ilyenrel Szövetkezetünk nem rendelkezik.** Szóval így kirészletezni ~~mindent nagyon nehéz.~~ **A számlákon, leltári íveken** egyébként minden részletezve van és az igazgatóság három tagja és a felügyelő bizottság is átnézte és ellenőrizte azokat. Megelőzve a következő kérdés felvetését, hogy a bérköltség miért több, mint általában lenni szokott: mert volt egy időszak – a vízelzárás és víz ráengedés között – a gondnokváltást követően, amikor a korábbi és az új gondnok együtt dolgozott, hogy sima legyen az átadás-átvétel. Mivel ez szövetkezeti üdülő és nem életvitelszerűen élünk itt, ezért szükséges és indokolt volt egy ilyen átmeneti helyzet kialakítása. Mindkét gondnok a szabad idejének egy részét áldozta fel ezért, amikor már vagy még nem tőlünk kapta a fizetését.

Vedrédiné Horváth Emőke I. épület: A vízdíj miatt ekkora, hiszen a szolgáltatás szünetel és miért nem lehet a lakásokban saját almérő?

Szabó András: Nem fizetünk éves díjat, illetve a saját vízóra kérdése már sokszor felmerült, a saroklakásoknál elvileg kivitelezhető lenne, amik a függőleges vízcsőből kapják a vizet, a közbűlső lakásoknál már nem. Ennek a kérdésnek a megoldása nagyon költséges lenne (akár több millió forint), annyit viszont nem tartózkodunk lent, hogy megérje, így alakult ki és marad továbbra is az a gyakorlat, hogy a közös költségből fizetjük a vízdíjat.

Széplaki Gyuláné II. épület: csatlakozik Fülöp Andorhoz, hogy a kimutatás nem teljes és az igazgatóságnak írt levelére, melyben különböző kifogásokkal élt, nem kapott **írásbeli** választ. A kimutatást nem tudta elolvasni és két oldalon kellene részletezni. A tavaly általa felvetett biztosító témában az illető nincs itt?

Trajkovics Gábor: A biztosítós illető sajnos nem tudott eljönni.

Széplaki Gyuláné II. épület: A biztosítóval a szerződést felül kellene vizsgálni és erre a felvetésre nem született megoldás. Egy modern biztosítási konstrukciót kellene kidolgozni. Miért nem fizet a biztosító azért, ami eredetileg a lakás része?

Szabó András: A biztosítási szerződést és konstrukciót minden évben felülvizsgálja az igazgatóság. Trajkovics Gábor beszélt a biztosítási alkusszal és biztos állíthatja, hogy ár/érték arány figyelembevételével a legoptimálisabb biztosítást kötöttük. Egyébként különböző módozatai lehetnek a biztosításnak, például vis majorra is lehet biztosítást kötni, de ez 2-2,5-szer többe kerülne. A biztosításnál mindig az ár/érték arányt, vagyis a befizetett pénzt és a várható szolgáltatást kell figyelembe venni. Alapbiztosításnál például sok biztosító megszünteti a szerződés, mert rájön, hogy veszteséges lesz egy idő után, és évenként kell megújítani a szerződést velük. **Egyébként mindenre lehet biztosítási módozatot választani**, ez csak pénz kérdése.

Viszont a kérdést felvető levelét csak egy héttel a közgyűlés előtt kapták meg és ez már nem volt elég arra, hogy napirendi pontként felvegyék, hiszen a meghívókat már korábban kiküldték. Ugyanez volt a helyzet Polgár Antal igazgatóságához intézett levelével is, ami túl későn érkezett meg ahhoz, hogy azt napi rendi pontként lehessen megtárgyalni.

Széplaki Gyuláné II. épület: Tavaly már felvetette ezt a kérdés, akkor most miért nem tudunk dönteni benne?

Szabó András: A tavalyi jegyzőkönyvben nem volt ilyen formában megfogalmazva, hogy vegyük fel a 2017. közgyűlés napi rendi pontjai közé, **ezért ez nem is történt meg.**

Trajkovics Gábor: A Generalitól visszaköveteltük a függőleges üvegek biztosításának elmaradásáért 450.000 forintot, ez augusztusban folyt be és utána már nem tudtunk új biztosítást kötni. A biztosítási alkusz is azt mondta, hogy jelenleg most ez a legjobb megoldás a biztosításra, ami van. A biztosítótól várom, hogy egy jobb ajánlattal visszajöjjenek (tehát a függőleges és vízszintes üvegfelületre most nincs biztosítás). Természetesen ha valaki jobb biztosítási konstrukciókat tud ajánlani, az igazgatóság nyitott annak megvizsgálására.

Széplaki Gyuláné II. épület: Most már mindegy egyébként, mert ő már kifizette az eltört üveget, ezt az egészét csak a többi lakótárs érdekében vetette fel és szeretne erre megoldást.

Trajkovics Gábor: Lehet erre megoldás, csak nagyon drága lenne. Vannak egyéb alternatív megoldások, például faanyaggal vagy polikarbonáttal helyettesíteni.

Széplaki Gyuláné II. épület: Ez járható út lenne, a lakók vállalnák társadalmi munkában a szerkezet lefestését, karbantartását...

Trajkovics Gábor: A fenti felvetést nem tartja valószínűnek. Ez sajnos egy régi konstrukció. Egyébként Széplaki Gyuláné levélben jelzett felvetését határozottan visszautasítja, miszerint bizonyos tételek kétszer lettek lekönnyelve, hiszen ez korrupcióval történő gyanúsítás. ~~Kizárt, hogy kétszer lettek dolgok lekönnyelve!~~

Felhívta továbbá a közgyűlés figyelmét, hogy nyolc lakásban van tudomása szerint gázpalack, amit a jelenlegi ~~tűzvédelmi szabályzat~~ **házi rend szerint** miatt nem lenne szabad működtetni, hiszen tavaly is volt egy lakástűz az I. épületen és a palackok használata kockázatos és nagy kárt okozhat a szomszédos lakásokban is.

Széplaki Gyuláné II. épület: Nem ért egyet azzal, hogy a kérdéseket rövid idő alatt el akarja intézni az igazgatóság, mert szerinte annyi időt kellene itt lennünk és foglalkozni a kérdésekkel, amennyi szükséges lenne. A saját vízóra szerinte nem biztos, hogy gazdaságilag előnyös lenne és ehhez alapszabálymódosítás lenne szükséges.

Trajkovics Gábor: Igen, erről volt szó már az előbbieken is.

Dékányné Kiss Veronika I. ép.: Egyébként is kicsi a vízfogyasztás....

Vedrédiné Horváth Emőke I. épület: A házirend tiltja gázpalackok üzemeltetését.

Lőrincz Péter II. ép: az üvegfelületek az erkélyeken nem szakszerűen lettek beépítve és ezért törnek ki. Nincsenek megfelelő módon rögzítve és ezért nem vállalja a biztosító könnyen ezeknek a biztosítását.

Szabó András: **A 2016 évi Igazgatósági beszámolót** szavazásra terjeszti elő.

- A közgyűlés 100 % egyhangúan elfogadta az Elnök beszámolóját.

Felügyelő Bizottság beszámolója

Szabó András: A következő napirendi pont a Felügyelő Bizottság beszámolója, melyet írásban megkaptak a tulajdonosok a meghívóval együtt. Azzal kapcsolatban most a Felügyelő Bizottság részéről egyéb megjegyzés volt. A Felügyelő Bizottság beszámolóját szavazásra terjeszti elő.

- A közgyűlés 100 % egyhangúan elfogadta a beszámolót.

Következő napirendi pont a 2017-18. évi költségvetés.

A 2017-2018. évekre tervezett költségvetés megtárgyalása

Trajkovics Gábor: Ezzel kapcsolatban látni kell, hogy jövőre igazgatóváltás lesz és nem tudni még, hogy az új igazgatóságnak milyen szempontjai lesznek. Akkor tudunk majd tervezni, ha ezek a kérdések ismertek lesznek. Ezzel még nem vagyunk elkésve, viszont most a tetőszigetelés és az I. épület folyósó burkolásának kérdésében tudunk határozatot hozni. El kell döntenünk, hogy eseti javításokat csináljunk vagy teljes javítást. Az I. épületből a 3 folyósó burkolása cca. négy millió forintba kerülne. A tetőszigeteléssel együtt az I. épületnél biztos, hogy pótbefizetést kellene eszközölni és ez jobb lenne, mint az éves közös költség automatikus megemlése.

Bojtor Béláné I. ép: A kérdés, hogy mi éri meg gazdaságilag. A tetőt meg kell csinálni, bár a folyósók burkolása nagyon szépen sikerült. Mi lenne célszerű? Ha a vállalkozó nem garantálja az árat a tetőnél a jövőben is, akkor a tetőjavítás mellett teszik le a voksot.

Széplaki Gyuláné II. ép.: Ismer egy olcsó, de nagyon jó minőségű munkát végző vállalkozót.

Trajkovics Gábor: Jöjjön el a vállalkozó, a helyszínen mérje fel az igényt és adjon ajánlatot.

Szabó András: A két épületet korábban felújítási szempontból külön választottuk ezért most csak az I. épületnek kellene szavazni a tetőfelújításról, inkább ezt preferálják a lakók.

Andriska László I. épület: Előtte azonban össze kell vetni, hogy kockázati szempontból a tetőjavítás és a folyosók vízorjai hogy aránylanak egymáshoz.

Szabó András: Erről már korábban beszélt az elnök, hogy a burkoló ingyen megcsinálta a vízorokat, így gyakorlatilag a veszélyhelyzet ~~a széleken~~ elhárult.

Trajkovics Gábor: A tetőjavításra két millió forint kiadást feltételezve lakásonként 30.000 forint pótbefizetés lenne esedékes.

Szabó András: Egyelőre konkrét összeg megnevezése nélkül kellene szavazni, hogy legyen-e pótbefizetés.

- **Az I.épület jelenlevő lakóközössége** e kérdésben az alábbi arányban szavazott: 3 ellenszavazat és 1 tartózkodás mellett a közgyűlés megszavazta a pótbefizetést.

Szabó András: Az igazgatóság, illetve a gondnok is gyűjtsön be ajánlatokat minimum két vállalkozótól és ha az árak megvannak, utána konkretizáljuk a pótbefizetés összegét. A folyosó burkolását most elnapolja az I. épület, mert ezzel együtt a pótbefizetés mértéke nagyon sok lenne és ezt most nem is szeretné a közgyűlés, ha a tulajdonosok többsége nincs is itt. A II. épületnél ugyanezt a kérdést kell felvetni.

Dékányné Kiss Veronika I. épület: A II: épületnél a zárás négymillió forint volt, így ott nem kell pótbefizetést eszközölni a tetőjavításra.

Fetter György II. épület: Kb. 10-12 évvel ezelőtt volt teljes tetőjavítás pótbefizetéssel együtt és akkor úgy mondták, hogy ez hosszú időre megoldást jelent, de akkor ezek szerint ez nem volt igaz.

Szabó András: Mindenképpen komoly vállalkozót kell keresnünk, aki megfelelő garanciákat, **referenciákat** ad.

Zsiga József: A vállalkozó szerint kb. két millió forint lenne egy háznak a tetőjavítása.

Szabó András: Igaza van Fetter Györgynek, olyan vállalkozót kell keresni, aki mégha drágább is valamivel, de jó referenciái vannak. A kérdés, hogy a II. épület igényli-e a tetőfelújítást? Nekik nem kell befizetni, csak fel kell mérni a feltételeket.

- A II. épület 100 % egyhangúlag megbízta az igazgatóságot, hogy kezdje meg a tetőfelújítás felmérést. Ezt a kérdést majd a 2018 közgyűlés napirendi pontjaiban szerepeltetjük, most csak határozatot hozunk.

Egyebek

~~Fontos kérdés lesz a közös tulajdonú vízvezetékek esetleges javítása, mert távlatilag itt is problémákkal kell számolni. A függőleges vízvezeték közösségi tulajdon, az ebből kiálló vezeték már az egyes tulajdonosoké (a jogszabály szerint a fő vízvezeték és a alvízmérő közötti vízszintes vezeték is magántulajdon, de a szövetkezet esetében ez egyébként sem áll fenn).~~

Kocsisné Sütő Ilona II. épület: A felső lakás szennyvízvezetékéből szivárgott a víz és beázást okozott.

Zsiga József: Mátyásné Orbán Ibolya I. épület lakásában a vízcső idom teljesen szivacsos és elhasznált volt, ott is beázást okozott.

Trajkovics Gábor: Ezek szerint jó, hogy akkor most a folyosók burkolása nem folytatódik, mert az esetleges vízvezeték-csere miatt úgylis fel kell bontani a burkolatot.

Fetter György: A szennyvízlefolyó több lakásban megrepedt és okozott beázást. Sajnos ezeket csak megragasztották, ami nem jelent végleges megoldást, mert ezeket cserélni kellene.

Szabó András: Zsiga Józsi mérje fel a lakások állapotát ebben a vonatkozásban, hogy ez hány lakást érinthet.

Nyitrai Béla II. épület: Nemcsak a szennyvízvezetékekkel, hanem a zuhanytálca alatti vezetékekkel is sok gond van. Több lakásban is volt beázás, ahol még vakdugók vannak a zuhanytálcában és ez régi szerkezet, cserélni kellene.

Nagy Katalin II. épület: Most újíttatta fel a lakását, a csöveket is kicserélte és teljesen el voltak rohadva.

Széplaki Gyuláné II. épület: Ha a vizet leengedjük, ügyelni kell, hogy jól kinyomják a vizet a rendszerből, hogy fagyáskor ne okozzon problémát. Más: a lomtalanítás időpontját előre kellene jelezni, akár a meghívóban.

Zsiga József: Nem tudta még a meghívó kiküldésének időpontjában, hogy mikor lesz a lomtalanítás.

Bathó Ferenc II. épület: A szövetkezet weboldalára kerülhetnének fel a közérdekű információk.

Vedrédiné Horváth Emőke I. épület: A meghívók postán jönnek. Miért nem küldik emailen? Ők a társasházban megszavazták, hogy emailen küldjék ezeket az információkat.

Szabó András: A jogszabály szerint írásban kell kiküldeni. Össze lehet viszont gyűjteni az emailcímekeket ebből a célból. Van még egy olyan kérdés, amit felvetettek, hogy miért nem nevezzük meg a közös költséget nem fizetőket. Ezt személyiségi jogokra hivatkozva nem lehet megtenni.

Fetter György: Korábban állásfoglalást kértünk a köztársasági elnöki hivataltól ez ügyben, ahol közölték, hogy csak belső használatú vagy zártkörű információban lehet ilyen megnevezést tenni, de nem nyilvános okmányban. A meghívót a szövetkezet weboldalára is fel lehetne tenni.

Szabó András: Szeberényi Imre korábbi elnök kezelte a weboldalt, beszélni és egyeztetni kellene vele ennek mikéntjéről és lehetőségéről. A weboldal üzemeltetésének éves költsége (6000 Ft) nem nagy, be lehet vállalni.

Szathmári László II. épület: Lehetne-e közös költség terhére létrát venni a különböző magánjellegű javításokhoz?

Szabó András: Szavazásra bocsátotta a fenti kérdést

- és a közgyűlés 100 % egyhangúan elfogadta Szathmári László felvetését, azaz megbízza a gondnokot, hogy maximum 30.000 forint értékben szerezzon be háromosztottságú, kitolható létrát és gondoskodjon annak biztonságos elhelyezéséről.

Kocsisné Sütő Ilona II. épület: Szeretné mélyebben megbeszélni a II. épületből Kele Jánosné eljárását, aki az erkélyszerkezet megbontásával teljesen átalakítja az épület összképét és közös területet is igénybe vesz.

Fetter György II. épület: Ha egy építési szerkezet mobil, akkor az alakítható, változtatható, ahhoz nem kell építési engedély. Ha viszont fix szerkezetű, ahhoz kell engedély. Illetve ha az építési tevékenység az épület homlokzatának megváltoztatását vonja maga után, akkor is kell engedély. Építési felügyeleti állásfoglalás kell helyszíni szemle alapján.

Szabó András: Szavazásra bocsátotta Fetter György javaslatát.

- A közgyűlés 100 % egyhangúlag megszavazta, hogy az igazgatóság járjon el az építési felügyeleti állásfoglalás megszerzése érdekében.
-

Dr. Pataki Kálmánné I. épület: A meghívóval együtt küldjük ki egy pótlapot a házirenddel együtt, hogy az új lakók is tisztában legyenek az itt-élés feltételeivel.

Bathó Ferenc II. épület: A 2018. közgyűlés meghívójához mellékeljük egy házirendet.

Vedrédiné Horváth Emőke I. épület: Amikor jön egy új lakó, meg kell mutatni neki a házirendet, fel kell hívni a figyelmét pl. olyan dolgokra, mint tűzgyújtási tilalom.

Fetter György II. épület: Pár évvel ezelőtt megszavaztuk, hogy Szabóki ügyvédet felkérjük, adjon útmutatást, hogy mit és hogyan lehet megváltoztatni lakás átalakításkor az épületen. Nem emlékszik, hogy volt-e ez ügyben határozat és lett-e ennek valami eredménye. Megint kezdjük előlről ezt az egyeztetést?

~~Szabó András: Nem találkozott Szabóki ügyvéddel az utóbbi időben. Utána fognak járni. A korlát kitolása egyébként, amit sokan meg is csináltak, az mobil dolog, így erre nem vonatkozna az engedélyeztetés.~~

Dékányné Kiss Veronika I. épület: Meglátása szerint az építési hatóság nem fog ezzel foglalkozni. Hozzunk erről mi határozatot.

Bojtor Béláné I. épület: Osztatlan közös tulajdont senki sem birtokolhat, változtathat meg a maga kedvére.

Szabó András: Megszavaztatta Kele Jánosné építésének ügyét a közgyűléssel, amelyik 100 % egyhangúsággal felhatalmazta az igazgatóságot, hogy járjon el Kele Jánosné lakásátalakításának leállítása érdekében. Továbbá Szabó András hozzátette, hogy korábban felmerült probléma volt az erkélyek külső határán a korlátokon kívüli virágvályúk eltávolítása, melyek balesetveszélyessé váltak, így azoknak az elbontásáról hozott határozatot a közgyűlés. Kérdés-e, hogy ez a terület osztatlan közös terület vagy nem, pláne az erkélykorlát kitolások utáni állapotot figyelembe véve. Ez a kérdés aktuálissá vált sajnos megint Polgár Antal lakótárs felvetése nyomán, aki jelezte, hogy a lakások és erkélyfalak beázása az itt kialakult beázások miatt következett be. Viszont a szövetkezet és a Polgár Antal által felvetett építési szakértő is ugyanarra az állásopontra jutott, vagyis hogy a beázásokat okozhatja a korláton belüli terület burkolata alatti vízszivárgás is, így a legcélravezetőbb megoldás az erkély teljes hosszban, a vízortt is letakaró lefedése.

Természetesen nehéz bárkit is kötelezni, hogy ezt csinálja meg de a szövetkezet például támogathatja ~~egy bizonyos összeggel, például 10.000 forinttal~~ azokat, akik erre hajlandóak.

Andriska László I. épület: Hogyan érinti ez az esetleges támogatás azokat, akik már korábban megcsinálták az erkély teljes burkolását a fentiek szerint?

Szabó András: Valószínűleg csak azokra terjedne ki, akik a későbbiekben fogják elvégezni.

Bojtor Béláné I. épület: Ragaszkodni kell hozzá, hogy megfelelő szakember végezze el a munkát és erről kapjunk is garanciát.

Ombodi István II. épület fsz. 14.: Ő is felújította az erkélyt, a burkolólap színe eltér a szomszéd erkélyek színétől, elvileg ezzel is már megbontjuk az egységes képet. Viszont ő is egyértelműen állítja, hogy ez az erkély-szerkezet elavult konstrukció, nem volt megfelelő szigetelés a burkolat alatt, egy 3 mm kátránypapír réteget talált, ami semmire nem jó. ~~Ő két komponensű anyagot használt a szigetelésnél, illetve az üvegtöréseket, repedéseket nagyon jól lehet kezelni pl. Xiloplasttal.~~

Szabó András: A vízszintes felületet lehet burkolni saját belátásunk szerint, ebben nem lát problémát.

Trajkovics Gábor: Örül a hasznos kérdésvetéseknek és meglátásoknak. Még az alábbiakat szeretné megosztani a közgyűléssel:

Mátyásné Orbán Ibolya lemondott igazgatósági tagságáról.

Sajnos állandó a vita a beázásokkal kapcsolatban, ez egy konstans probléma.

Meg fogja keresni az építési hatóságot Kele Jánosné építkezésével kapcsolatban, hogy mit lehet csinálni.

Lőrincz Péter II. épület: Sajnos van egy olyan probléma is, hogy a II. épületnél az esővíz az épület alá folyik be.

Szabó András: Sajnos a földszinten nincs vízzor kialakítva.

Bojtor Béláné I. épület: A közös költség változatlan marad?

Trajkovics Gábor: Igen, nem változott, továbbra is 70.000 Ft/lakás.

Fülöp Andor I. épület: Sajnos továbbra is sok gondot okoznak a zajongó, ricsajozó gyerekek. Mit lehet ez ellen csinálni?

Andriska László I. épület: Továbbra is aktuális lenne a lépcsőházi világításnak átalakítását megnézni úgy, hogy ne lehessen kiakasztani a kapcsolót, hogy ezáltal egész éjszaka égjen a villany.

Dr. Pataki Kálmánné I. épület: A lakásuk melletti lépcsőfordulón elhelyezett sörpad állandó probléma továbbra is az ott gyülekező, zajongó gyerekek miatt. Úgy tudja, hogy a tűzrendvédelmi szabályzat nem is tenné lehetővé bútorok elhelyezését a közös folyosói, lépcsőházi területeken.

Szabó András: Elvileg ez akkor vonatkozna mindazokra is, akik felújítás után a régi bútorokat kiteszik a folyosóra.

Széplaki Gyuláné II. épület: A pihenési időt is be kellene tartani a házirendnek megfelelően.

Trajkovics Gábor: A házirendünk egyébként elavult, mert abban olyan is van például, hogy rongyot kirázni csak reggel 8-10 között szabad. Bizony, ezek a szabályok már módosításra szorulnak.

Szathmári Lászlóné II. épület: Az új tulajdonosok kapjanak a házirendből.

Trajkovics Gábor: Zsiga József kitűzi mindkét házban a házirendet és esetleg másolatot is ad az új tulajdonosoknak.

Bojtor Béláné I. épület: A gázpalackra visszatérve, ha ellenőrző hatóság jár olyanoknál, akiknél van gázpalack, akkor a vizsgálati jegyzőkönyvből egy másolatot kapjon az igazgatóság. Továbbá megköszöni az igazgatóság munkáját és dícséri, hogy a folyosók milyen szépen meg lettek csinálva. Harmadszorra pedig jelzi, hogy nagyon jó volt az igazgatóság döntése az új gondnok személyére vonatkozóan, akivel a szövetkezet eddig meg van elégedve.

Szathmári László II. épület: A gyerekek zajongása mellett talán legalább ekkora probléma, amikor fiatalok hangoskodnak, bömböltetik a zenét, nem is mindig józan állapotban.

Fetter György II. épület: Többször tapasztalta, hogy lakók akár hosszabb időre is a folyosón hagyják a szemetet, ami ott bűzlik és zavarja a többi lakót.

Szabó András: A 2018. évi igazgatósági választáshoz jelölő bizottságot kell most felállítani.

- A jelölő bizottsági tagságot vállalták: Dr. Pataki Kálmánné, I. épület; Nagy Katalin II. épület és Lőrincz Péter II. épület.

Szabó András: A közgyűlést berekeszti, megköszöni a jelenlévő tulajdonosoknak a részvételt és a hozzászólásokat.

**A „Várhegy Üdülőszövetkezet”
2017.05.21-én tartott éves közgyűlésének
HATÁROZATAI**

1. Jelenlevők **egyhangúlag** elfogadták a meghívóban meghirdetett napirendi pontokat:
 1. A levezető elnök, a jegyzőkönyv vezető és a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása.
 2. A 2016. évi Igazgatósági beszámoló és költségvetési elszámolás (1. sz. táblázat)
 3. A Felügyelő Bizottság beszámolója
 4. A 2017-18. évekre tervezett költségvetés megtárgyalása (tetőszigetelés kérdése, I. ép I-II. emelet folyosó és fsz. felének járólappal történő burkolása)
 5. A közgyűlésen felmerülő problémák megtárgyalása és a döntések jegyzőkönyvezése.
 6. Egyebek.
2. A közgyűlés **egyhangúan** megválasztotta a közgyűlés tisztségviselőit, valamint a jelölő és szavazatszámoló bizottságot. Levezető elnök: *Szabó András*, jegyzőkönyvvezető: *Andriska László*, jegyzőkönyv-hitelesítők, *Bojtor Béláné*, *Kocsisné Sütő Ilona*.
3. A közgyűlés az Igazgatóság 2016. évi beszámolóját és költségvetési elszámolását megtárgyalta, és azt a szóbeli kiegészítéssel együtt a jelenlevők **egyhangúan elfogadták**.
4. A közgyűlés a Felügyelő Bizottság 2016. évi beszámolóját megtárgyalta, és azt szóbeli kiegészítéssel együtt **egyhangúan elfogadta**.
5. A közgyűlés az igazgatóság 2017-18. évi költségvetésre tett javaslatát megtárgyalta, és azt a szóbeli kiegészítéssel együtt **egyhangúan** elfogadja. A költségvetés végrehajtásához szükséges közös költség összege 2018-ban **70eFt/év/üdülőrész**, amelyet legkésőbb **2018. március 31-ig** kell befizetni vagy banki átutalással átutalni.
6. A közgyűlés **egyhangúan** felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy az I. és II. épület tetőszigetelési munkáinak előkészítését elvégezze, illetve hogy az I. épület tulajdonosainál pótbefizetést eszközöljön, melynek mértékéről később születik döntés. Az Igazgatóság az I. épületben a folyosó felújításokat későbbi időpontra elhalasztja.
7. A közgyűlés **egyhangúan** felhatalmazza az Igazgatóságot, illetve a gondnokot, hogy szerezzen be létrát közös használatra.
8. A közgyűlés **egyhangúan** felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy Kele Jánosné II. épület tulajdonos által megkezdett erkélyátalakítási munkálatokat azonnal leállíttassa, illetve ezzel kapcsolatban kérjen építésfelügyeleti állásfoglalást.

Balatonboglár, 2017. május 21.

.....
Andriska László
jegyzőkönyvvezető

.....
Trajkovics Gábor
elnök

Hitelesítette:

.....
Bojtor Béláné

.....
Kocsisné Sütő Ilona

