

Várhegy Üdülőszövetkezet
Balatonboglár

Jegyzőkönyv

„Várhegy Üdülőszövetkezet” 2018. évi rendes közgyűléséről

A közgyűlés helye: Balatonboglár, Lengyel-Magyar Barátság Művelődési ház
Ideje: 2018. május 20. 10 óra

Szabó András igazgatósági tag megnyitotta a közgyűlést. Megállapította, hogy a közgyűlés nem határozatképes, mivel a meghirdetett időpontban csak 47 tulajdonos jelent meg. A meghívóban jelzett módon, a közgyűlést azonos napirendi pontokkal, azonos helyszínen május 20-án 10 óra 30 percre hirdette meg.

Balatonboglár, 2018. május 20.

.....
Trajkovics Gábor
elnök

.....
Andriska László
jegyzőkönyvvezető

Hitelesítette:

.....
Bojtor Béláné

.....
Kocsisné Sütő Ilona

Várhegy Üdülőszövetkezet
Balatonboglár

Jegyzőkönyv

„Várhegy Üdülőszövetkezet” 2018. évi megismételt közgyűléséről

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

Idéje: 2018. május 20. 10 óra 30 perc

Szabó András 2. ép. igazgatósági tag megnyitotta a megismételt közgyűlést. Megállapította, hogy a megismételt közgyűlés a törvényi előírásoknak megfelelően határozatképes. Megállapította, hogy 47 szavazattal rendelkezik a közgyűlés.

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. Mivel az igazgatóság mandátuma 2019-ben 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 2017. évi igazgatósági beszámoló és költségvetési elszámolás (ld. meghívóban mellékletben kiküldött táblázatok)
3. A Felügyelő Bizottság beszámolója
4. A 2018-19. évekre tervezett költségvetés megtárgyalása (ld. meghívóban mellékelt táblázat)
5. Az I. épület burkolási munkák folytatása miatt szükségessé váló 30.000 Ft-os pótbefizetésének megtárgyalása, melyet a költségvetés hiánya indokol
6. Új igazgatóság megválasztása céljából jelölő bizottság felállítása
7. A házirend megváltoztatása a PB-üzemű gázkészülékek vonatkozásában
8. A közgyűlésen felmerülő problémák megtárgyalása és a döntések jegyzőkönyvvezése, egyéb, a fentiekben nem érintett kérdések megbeszélése

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 Andrást választották.

Ezt követően a **levezető elnök** felkérte a szövetkezet **elnökét, Trajkovics Gábort 2. ép.** hogy tartsa meg éves beszámolóját.

- Igazgatóság beszámolója

Szeretettel és tisztelettel köszöntök mindenkit a Várhegy Üdülészövetkezet 2018. évi rendes közgyűlésén. Sajnos nem telik el úgy év, hogy ne kellene szomorú hírt közölni közgyűlésen. Szomorúan búcsúzunk:

- Szántó Péterné 1. ép.
- Fritsche György 2. ép és
- Dr. Pataki Kálmán 1. ép. tulajdonostársainktól.

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

Az elmúlt időszakban több tulajdonosváltás is történt.

Új tulajdonosok:

- Schrempf Ferenc 1. ép. 4. / 11.
- Szirmai László 1. ép. 1. / 6.
- Szalai Krisztina 1. ép. 4. / 6.
- Bocz Vilmos 2. ép. 4. / 4.
- Tóth Erika 2. ép. 4. / 2.
- Lányi Tibor – 2. ép. 1. / 10.
- Romhányi Pál – 2. ép. 2. / 10.
- Koncz Gyula – 2. ép. 2 / 8.
- Szabó Miklósné – 2. ép. Fsz. / 11.

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.

Az Elnök jelezte, hogy az elvégzett lényegesebb munkálatok részletezése a meghívóval együtt kiküldött mellékletben található.

Az Elnök kérte a Tulajdonostársaktól a 2017. évi Igazgatósági beszámoló és költségvetési elszámolás elfogadását, illetve, hogy a lakótársak tegyék fel ezzel kapcsolatos kérdéseiket.

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

Ezt követően a beszámoló vitája következett:

Marton Ottó 1. ép: Az 1. épületben a folyosók burkolásának elvégzése miatt majdnem 2,5 millió forintba került, ez szerinte cca. 100 m² felületet jelent, vagyis 25.000 Ft/m² díjat jelent, ami sok. Biztosításnál a 70.000 Ft üvegkár mit jelentett?

Zsiga József gondnok: korlátok üvegei, belső üvegek javítása

Elnök: két szinten kell befejezni a burkolást, az első emeleten és a földszinten az egyik félfolyosón. A földszinten szélesebb a folyosó, így ott nagyobb a fajlagos ráfordítás is. Az üvegekkel kapcsolatban a biztosító nem vállalja a biztosítást, lehet keresni tovább más biztosítási lehetőségeket. Viszont az üvegek helyett lehetne alternatív megoldást találni, pl. polikarbonát vagy hasonló, de akkor ezt az egész épületben egységesen kell elvégezni az egységes kép kialakítása miatt. Ez viszont nagyon sok pénzbe kerülne és egyszerre merülne fel a kiadás, ami tízmilliós összeget jelentene, ebben benne van az anyag vásárlása és tárolása is. Ha részleteiben vesszük meg az anyagot, akkor lehet, hogy két év múlva már ugyanazt az anyagot nem lehet kapni, így az épületek összevissza néznének ki, ami megengedhetetlen. Ha valaki tud egy jobb megoldást erre a problémára, az igazgatóság szívesen várja a javaslatokat.

Széplaki Gyuláné 2. ép.: Az üvegeket le lehetne cserélni fára.

Elnök: Nagyon sok pénzbe kerülne és az 1. épületben a folyosókat kell először is befejezni. És ráadásul vannak még, akik nem fizetik be időben a közös költséget.

Széplaki Gyuláné 2. ép.: Aki nem tud fizetni, az adja el a lakását, nem kötelező itt nyaralót fenntartani.

Szabó András: A 2017. 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 nem volt. A Felügyelő Bizottság beszámolóját szavazásra terjeszti elő.

- A közgyűlés egy ellenszavat mellett elfogadta a beszámolót.

A 2018-19. évi költségvetés

Szabó András: A következő napirendi pont a 2018-2019. évekre tervezett költségvetés megtárgyalása, ez viszont még nem tér ki az 1. épület folyosóinak felújításával kapcsolatos pótbefizetésre. Szavazásra terjeszti fel a tagságnak a költségvetési terv elfogadását. A közgyűlés a 2018-19. évi költségvetési tervet kettő tartózkodás mellett elfogadta (Somfai István 1. ép. jelezte, hogy ők nem kapták meg a meghívóval együtt, ezért tartózkodik). A pótbefizetés kérdésével kapcsolatban a szót átadja az Elnöknek.

Elnök: Kérdés, hogy az 1. épületnél mekkora legyen a pótbefizetés mértéke, amit úgy kell megállapítani, hogy a fennmaradó másfél szint burkolását elvégezhessek. Ugyanis még jó áron tudja biztosítani a vállalkozó a járólapok lefektetését, ha még idén megrendeljük. Mindig vannak felújítások eltérő területeken a házban és más lakók közvetlen érdekeit érintve, de ezek mindig kiegyenlítik egymást, így javasolja ennek a felvetésnek az elfogadását mindenki részéről.

Horváth Emőke 2. ép.: Ha valaki nem fizeti be a pótbefizetést, lehet-e hatni rá?

Elnök: erre a házirend vonatkozik. Ha valaki nem fizeti be, annak lehet olyan oka, hogy a közös költség és a pótbefizetés egyszerre sok lehet. Viszont a közös költség vonatkozásában most javult a fizetési fegyelem, nem kellett behajtással élni. Van aki 12 részletben fizetne, viszont 12 csekken történő befizetésnek van költsége, ami a házat terheli, ezért azt javasolja, hogy akit ez érint és probléma a pénz normál módon való kifizetése, az gyűjtse a pénzt és amikor megvan, akkor fizesse be

egy összegben. A nemfizetés esetében a közgyűlés hozhat határozatot, hogy ebben az esetben a ház egyből kezdeményezze a behajtási eljárás megindítását.

Mátyásné Orbán Ibolya 1. ép.: úgy tudja, hogy a közgyűlés hozott múltkor egy határozatot, hogy a ház válasszon a folyósó burkolás vagy a tetőjavítás között és akkor 20.000 Ft pótbefizetés volt kilátásba helyezve, de ebből így nem lett semmi. Viszont hat földszinti tulajdonos nevében kér mentesítést a kilátásba helyezett pótbefizetés alól, tekintettel arra, hogy ők 6-8 évvel ezelőtt önerőből megcsinálták a folyósórész burkolását. Eddig a közös költségen keresztül ők is támogatták a többi folyósó burkolását, de a pótbefizetést már nem szeretnék megtenni. Nekik akkor egyébként a burkolás lényegesen többbe is került.

Elnök: tavalay ő nem fogalmazott így...

Szabó András: tavalay nem volt erre határozati lehetőség, mert nem küldtük ki napirendi pontként az összes tulajdonosnak – ha viszont a közgyűlésen jelen lett volna 50 % + 1 fő, akkor lehetett volna már döntést hozni tavalay is.

Mátyásné Orbán Ibolya 1. ép.: kijelenti, hogy az érintett hat földszinti tulajdonos nem fogja a pótbefizetést teljesíteni.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: kompenzációként ez járható út, mivel korábban a hat lakótárs elvégezte ezt a felújítást, amit a szövetkezet nem támogatott, ezért beszámítás lehetséges ennek a tulajdonosi körnek.

Vedrédiné Horváth Emőke 1. ép.: Viszont a most leburkolt kövezet eltérő a korábbi földszinti burkolástól, így nem egységes a kép.

Szabó András: szerinte ez nem olyan lényeges kérdés, a lényeg, hogy a hat tulajdonosnak legyen megfelelő.

Szegőné Jordán Judit 1. ép.: Figyelembe kellene venni az arányokat, hogy ők akkor mennyit fizettek és most mennyibe kerül, tehát az árarányok mások lehetnek.

Mátyásné Orbán Ibolya 1. ép.: kiszámolta és nekik akkor ez lényegesen többbe került, kb. 62.500 Ft/lakás árban. Megvannak a számlák, meg tudja mutatni.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: Az összeg azért is több, mert ott a földszinten a folyósó jóval szélesebb és a felület is nagyobb.

Bojtor Béláné 1. ép.: igazuk van ezeknek a tulajdosnoknak, ezért elfogadhatatlan lenne tőlük a pótbefizetés. Szavazásra kellene bocsátani a kérdést.

Szabó András: ezzel a napirendi ponttal kapcsolatban a 2. kérdés, hogy mentesüljön-e ez a hat tulajdonos a pótbefizetés alól. A közgyűlés egy ellenszavazattal elfogadta a javaslatot.

A harmadik ide vágó kérdés, hogy mikor, milyen ütemben történjék ez a befizetés?

Elnök: 2018 szeptember végéig kellene befizetni.

Szabó András: egy ellenszavazat mellett a közgyűlés úgy döntött, hogy az 1. épület lakóinak 2018 szeptember 30-ig be kell fizetni a 30.000 Ft pótbefizetést.

Szabó András: A 6. napirendi pont jelölő bizottság felállítása a 2019-ben esedékessé váló igazgatósági választás céljából. Három főt kellene a szövetkezetnek kineveznie, akik körbekérdezik a lakókat, hogy kiket ajánlanak az igazgatósági és felügyelő bizottsági tisztségekbe.

Nyitray Béla 2. ép.: Olyan vállalja el, akik komolyan körbejárják a témát, teljes felelősséggel, hogy utána ne legyenek kifogások ezzel kapcsolatban.

Elnök: csak a lelkesedés nem elég, jó lenne, ha gazdasági és műszaki vénával rendelkeznének a jelöltek, a tenniakarás sajnos önmagában nem elég. Fiatalabbak kellenének, ők viszont sokat dolgoznak, nekik nincs sok idejük erre, a legoptimálisabb lenne egy „friss” nyugdíjas.

Dr. Pataki Kálmánné 1. ép.: Elégedett az igazgatóság eddigi munkájával és örülne, ha továbbra is ebben az összetételben dolgoznának tovább.

Nyitray Béla 2. ép.: Köszönjük, de mi is idősek vagyunk, szeretnénk pihenni és komolyan és felelősségteljesen végezzük a munkánkat. A maga részéről nem zárja ki, hogy továbbra is vállalja a megtisztelő feladatot, de valóban frissítés is kellene a tisztségviselőknél.

Széplaki Gyuláné 2. ép.: Van esetleg önként jelentkező a jelölő bizottságba?

Szabó András: jelölő bizottságot mindenképpen állítani kell, mert ez törvényi előírás, ehhez kérünk három jelentkezőt. Tavaly már egyébként jelentkezett erre a célra három ember, esetleg ők megint vállalnák?

Szabó András: a közgyűlés az alábbi jelölőbizottságot állítja fel javaslatételre az igazgatósági és felügyelő bizottsági pozíciók betöltésére:

- Dr. Pataki Kálmánné 1. ép
- Széplaki Gyuláné 2. ép.
- Ádám József 2. ép.

Szabó András: A 7. napirendi pont a házirend módosítása a PB palackok használatával kapcsolatban, ezzel kapcsolatos javaslatok, vélemények megvitatása, illetve határozathozatal. A szabályozás erről megváltozott 2007-ben, korábban úgy volt, hogy betonkoszorúra épített házakban nem lehetett gázpalackokat használni, viszont téglafallal rendelkező házakban lehet használni megfelelő ellenőrzés mellett. Minden gázpalackot ellenőrizni kell öt évenként, ha viszont úgy döntünk, akkor két évenként is lehet, de a kockázati tényező teljesen így sem kizárható.

Fetter György 2. ép.: Bemutat egy belügyminiszeri rendeletet a PB gázpalackok használatával kapcsolatban lakossági épületekben. Ennek megfelelően a 2014. évi tűzvédelmi szabályzat 187/7 paragrafus szerint többszintes lakásokban egynél több gázpalack nem használható, továbbá a magas építésű házaknál a tartószerkezetre kitett veszélyeztetettséget meg kell nézni; a mi épületeinknél téglá van, így ez ránk nem vonatkozik. Továbbá tilos olyan helyen tárolni gázpalackokat, ahol tűzveszélyes anyagok is előfordulnak. A kérdés az, hogy amikor a ház a műszaki és használatbavételi engedélyeket megkapta, benne volt-e a gázpalack használata az engedélyekben? Ha a tervekben nem volt figyelembe véve, akkor a gázpalackok nem használhatók. Olyan szempontot is meg kell nézni, hogy egy esetleges robbanás nem okoz-e összeomlást a szerkezetben. A gázpalackokat rendszeresen kellene a tűzoltósággal ellenőriztetni, de ennek gyakorlati kivitelezésével kapcsolatban többeknek kifogása és fenntartásai vannak (pl. a szelepeket, tömítéseket nem fogják megfelelően ellenőrizni, javítani stb.).

Az 1976. évi építési engedélyt kellene megnézni, ott a villamos vezetékek tervezését is meg kellene nézni. A gázt egyébként nagyon jónak tartja, nincs ellene, de szakvéleményt kelle kérni és ha ez megvan, annak megfelelően tudnánk tovább lépni.

Szabó András: Foglalkozunk-e a kérdéssel ilyen felvetésben?

Elnök: Miért hozunk be egy ilyen plusz veszélyforrást az épületekbe, ez már más szintű veszély.

Marton Ottó 1. ép.: Az 1. épületben volt villamos felújítás, de nem mindenhol bírja el a terhelést, mert túl sok villamos eszközt használnak egyszerre és ennek a terhelésnek az enyhítésére vettek tulajdonosok gázpalackokat. A palackoknál csak a szelepeket kell cserélni és akkor nem lesz szivárgás, nem balesetveszélyes.

Szabó András: A rendszer villamos terhelhetősége korlátozott. Az 1. épületben a függőleges strangvezetékeket cserélték, a kismegszakítóig viszont nincsenek kicserélve a vezeték, az mindenkinek az egyéni feladata, ha akarja. A 2. épületben jobb a terhelhetőség, mert később épült és ott már a 1,5 mm-es kábelek helyett 2,5 mm-es kábeleket helyeztek el.

Ádám József 2. ép.: A házirend módosításának megszavazásával kapcsolatban a korábbi 2007-es házirendben volt egy kézzel írt javítás.

Zsiga József: Igen, a házirend lehetővé teszi a PB palackok használatát folyamatos ellenőrzés mellett.

Szabó András felolvassa, hogy a szóban forgó passzust az akkori házirendből, miszerint a 13. pont alapján 47 igen szavazat mellett módosul a házirend, vagyis lehet tartani egy darab gázpalackot akkor, ha a tulajdonos rendszeresen ellenőrizteti azt.

Szabó András: Kérdés, hogyan működne az ellenőrzés? Öt évente be kell mutatni, jegyzőkönyvetetni és a jegyzőkönyvet le kell adni az igazgatóságnak. Fel lehet vetni a szavazást,

hogya ne 5, hanem például 2 évente végeztessék el az ellenőrzést. Egy ilyen ellenőrzés díja kb. 5000 Ft/vizsgálat.

Bojtár Béla 1. ép.: ha valami nem törvényszerű, arról minek határozni és szavazni. A lényeg, hogy itt ne legyen gázpalackok sehol.

Fetter György 2. ép.: lehetne szakvéleményt kérni, mert most az nincs.

Bojtár Béla 1. ép.: nincs szükség erre.

Ádám József 2. ép.: Gyuri bácsi javaslatával egyetért, de azt a házra kell megkérni.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: Jogilag megkérdőjelezhető, hogy egy régi házirendben tollal javítva vezettek fel egy ilyen változtatást, ennek hatályos volta megkérdőjelezhető, ettől függetlenül kell a kérdést felvetni tiszta lappal, hogy beszéljünk vagy ne beszéljünk a PB gázpalackokról egyáltalán.

Szabó András: Ha van egy korábbi házirendet felülíró határozat, ezzel az a napirendi pont érvényét veszítette.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: újból nézzük meg a napirendi pontot mindenesetre...

Szabó András: ezt így nem lehet. A kérdés, hogy csináljunk egy ilyen szakhatósági véleményezést és utána térjünk vissza a kérdés megbeszélésre?

Mátyásné Orbán Ibolya 1. ép.: A PB gáz tulajdonosok fizessék ki a szakvélemény díját. A biztosítás ebben a dologban hogy rendelkezik?

Szabó András: aki kárt okoz másoknak, annak kell megfizetnie az okozott kárt a polgári törvénykönyv szerint is.

Nyitray Béla 2. ép.: minek vállalunk be 8-10 ember miatt egy olyan plusz veszélyforrást, ami beláthatatlan következményekkel járhat? A társasháznak nem kell beszélnie erről a kérdésről, le kell egyszerűen szavazni.

Szabó András: kérdés, hogy a legutóbbi hivatkozott házirendi pontot változtassuk-e meg, a szavazás az alábbi eredményt hozta: 7 ellenszavazat és 2 tartózkodás. Azaz szeretnénk újratárgyalni ezt a kérdést, így vitát nyitunk róla.

Szántó Péter 1. ép.: 2007-ben döntés volt, hogy gyenge volt az áramkapacitás, ezért 80.000 forintot fizettünk be a kapacitás bővítésére, de nem lett semmi a dologból.

Szabó András: A 2007-es közgyűlésen az akkori elnököt megkérdezte, hogy a kapacitásbővítés hogyan történik, hogy csak a villanyóráig megy a bővítés, tehát csak a genricnvezetékeken, ahonnan már egyedileg kell majd bővítenie mindenkinek a saját lakásáig. Megértem, hogy ez is balesetveszélyes lehet.

Bojtár Béláné 1. ép.: Nem volt akkor pénzünk továbbvezetni a bővítést. A lakásokba történő bevezetést a tulajdonosok már maguk döntötték el. A PB palackokat beszéljük át.

Fetter György 2. ép.: Korábban felvetettük az áram elvezetését a kismegszakítóig, de valóban akkor elfogyott erre a pénz.

Szabó András: A 2. épületben eredetileg 16 A volt a kapacitás.

Róth László 2. ép.: amíg a villamos áram kérdése nincs megoldva, addig egy házra kellene kérni a PB gáz szakhatósági véleményezését.

Elnök: ennek költségét a PB tulajdonosok fizetnék?

Róth László 2. ép.: mindenkit megnyugtatna egy ilyen vizsgálat és az egész házra vonatkozna.

Elnök: a házra megvan a villamos szakvélemény, így tűzvédelem szempontjából le vagyunk fedve, a ház nem tűzveszélyes.

Bojtár Béla 1. ép.: A gáz szakvéleményezés költségeit vállalják át a PB gázpalack tulajdonosai.

Szabó András: nem ért egyet, az épület szakvéleményezése az egész épületet érinti.

Bojtár Béla 1. ép.: másra ennek nincs szüksége, ez csak a palacktulajdonosok érdeke.

Bathó Ferenc 2. ép.: fogjuk rövidre a dolgot, szavazzuk meg, kell-e a gáz vagy nem, fölösleges dolgokról vitázunk.

Széplaki Gyuláné 2. ép.: a PB palack nem nagy, mindenki el tudja vinni és tegyen fel egy rezsót.

Ádám József 2. ép.: kb. 70 éve használják a gázt ilyen célra, egyre népszerűbb, a legkülönbözőbb területeken használják, kempingekben, turizmus stb. Korábban az üdültulajdonosok 20 %-a jóhiszeműen vette meg a házirend módosítás alapján a palackokat és mint ilyen, ez egy szerzett jog alapján történt, visszamenőlegesen nem lehetne ezt érvényteleníteni.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: itt van egy félreértés, ugyanis a gázpalack tulajdonos egyelőre használhatja a palackot, de most a kérdés, hogy megváltoztassuk-e a házirendi pontot. Mi amikor megvettük a lakásunkat itt kelőször mi is gázpalackot tettünk be és utána ezt nem biztonságos megoldásnak találtam, így lecseréltük. Így ezt a szempontot kellene nézni, a biztonságét. A gázpalack-ellenőrzések hogyan hajthatóak végre a gyakorlatban, ez a másik fontos kérdés. Önnek (Ádám Ottónak) lehet, hogy megvan minden hivatalos papírja erről, ezt nem kétkem, de a többi lakó esetében kételyek merülnek fel.

Andriska László 1. ép.: Volt-e példa arra, hogy felrobbant egy ilyen PB palack és az milyen kárt tud okozni?

Schrempf Ferenc 1. ép.: Nálunk Budapesten volt egy ilyen történet, felrobbant a gázpalack és a szinten lévő összes lakás köztes falát kivitte, olyan hatalmas robbanás volt.

Szabó András: A szerzett joggal kapcsolatos megjegyzés: ha módosítjuk a napirendi pontot, akkor előremenőleg lehet hatályos, a visszamenőleges hatály azt jelentené, hogy azért büntetünk egy tulajdonost, mert eddig használta a palackot, de ez az eset nem áll fent. Szavazásra bocsátja a kérdést, lehessen-e használni a szövetkezet területén gázpalackokat vagy nem?

7 ellenszavazattal és 4 tartózkodással a közgyűlés határozatot hozott, hogy nem lehet gázpalackokat tartani.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: Kérdés, hogy mikortól lépjen érvénybe a határozat?

Szabó András: A 2018-as szezon menjen még le és a vízleeresztés időpontjától lépjen érvénybe a határozat. Ezt a közgyűlés 5 ellenszavazattal és 3 tartózkodással elfogadta.

Démuth Ágnes 2. ép.: a 4. emeleten amikor nagy hőség van, a hagyományos tűzhely még pluszban melegítene, így az indukciós lapot használja, aminél nem képződik hő, ezt javasolja.

Széplaki Gyuláné 2. ép.: Zsiga József tudná ellenőrizni a gázpalackok lecserélésének megtörténtét.

Szabó András: a 8. napirendi pont értelmében kérdezi, hogy vannak-e egyéb témában kérdések, esetleg javaslatok a jövő évi napirendi pontok kialakításával kapcsolatban.

Bathó Ferenc 2. ép.: A villamos hálózattal kapcsolatban pontosítást eszközöl, hogy a méretlen vezeték szakaszt cserélte az 1. ép. közösen, a méretlen szakaszt egyénileg kell a villanyórától a lakásokban található kismegszakítóig bevezetni. Emiatt kell az erősebb hálózat.

Elnök: Milyen nagyságrendű költséget jelentene ez körülbelül lakásonként?

Bathó Ferenc 2. ép.: kb. 30-40.000 Ft/lakás.

Zsiga József: Igen, ez a folyosó végén lévő villanyórától a lakásokba történő szakasz lenne.

Fetter György 2. ép.: Mindenről beszéltünk már, de van egy fontos dolog. Javasolja, hogy az igazgatóság állítson fel egy ütemtervet a jövőben szükségessé váló munkák elvégzéséről, például tetőfelújítás stb.

Szabó András: az igazgatóság mandátuma lejár 2019-ben, így már elképzelhető, hogy egy új igazgatóság veszi át a munkát, így most ennek az igazgatóságnak nincs értelme felállítani évekre előre ilyen ütemtervet. Azonkívül az igazgatóság egy ciklusban nem költetheti el előre a pénzt. A következő igazgatóság eldöntheti majd, hogy mit preferál, pl. hogy kelljen-e egy komolyabb tetőszigetelés. Többször fent voltunk a tetőn, megnéztük a tetők állapotát és higgyék el, már sok felújítást láttam, így most helyesen döntöttünk.

Fetter György 2. ép.: a tetőfelújítás csak egy példa volt, ami az idén szükséges munka, az a jövőben is az marad.

Elnök: valóban lesznek ilyen tételek, mint a járda vagy a betonkoszorúk. De az 1. épületnek gyakorlatilag nullszaldója van, így erre a fedezetet is meg kell majd teremteni. A 2. épületben is lesznek ugyanígy elvégzendő munkák.

Fetter György 2. ép.: a pénz egy dolog, most csak mérjük fel, hogy egyáltalán milyen munkákról lenne szó.

Elnök: előretervezni pénz nélkül nem igazán szerencsés, de akkor legyen, 2019-re összeállítunk egy listát az aktuális feladatokról.

Ádám József 2. ép.: támogatja Fetter György felvetését és tárgyaljuk ezt meg külön napirendi pontként.

Bathó Ferenc 2. ép.: a 2. épületben a fennálló vezeték állapota és 16 A teljesítménye az épületekben elég mindenre. Ha valakinek ez nem elég, önerősen megcsinálhatja a bővítést a kismegszakítóig.

Elnök: ez már egyéni beruházás a lakásokon belül, mindenki maga döntse el, hogy ezt tudja vagy akarja-e finanszírozni.

Szegőné Jordán Judit 1. ép.: A mellettük lévő külső falrész beázik, ezt ki kell küszöbölni.

Zsiga József: ezt a falfelületet korábban már megcsináltuk.

Mátyásné Orbán Ibolya 1. ép.: a felszálló elektromos vezeték az ELMÜ nem akarta belevenni a bővítésbe, mert a fővezeték nem bírta volna el a bővítést.

Szabó András: itt azt kell figyelembe venni, hogy a villanyóra előtti rész az ELMÜ tulajdona. A mért vezeték bővítésénél így villanyórát kell bontani vagy ki kell cserélni.

Zsiga József: regisztrált szerelővel kell ezt mindenkinek megbeszélnie, hogy hogyan kell ezt csinálni.

Bathó Ferenc 2. ép.: keressen mindenki egy regisztrált szerelőt és beszélje meg vele, ez ilyen egyszerű.

Szabó Jánosné 1. ép.: javasolja, hogy augusztus 1-ig fizessük be a 30.000 Ft pótbefizetést.

Szabó András: a legegyszerűbb utalni és akkor nem kell csekket kiküldeni stb.

Bocz Vilmos 2. ép.: Ki lehetne-e alakítani saját vízórát lakáson belül?

Elnök: a széleken lévő lakásokat kivéve a lakásokban két mérő kellene, ez a kérdés már korábban felmerült, nem lenne gazdaságos.

Gyarmaty Ilona 2. ép.: sokan megváltoztatják az épületek külső arculatát, pedig sok pénzt fektetünk bele az általános felújításokba, így az épület nem egységes és összevissza képet mutat. Határozatot kellene hozni, hogy mindenki az eredeti állapotot hozza vissza.

Elnök: sajnos az építési hatóság azt csinál, amit akar, mert bontási határozatot kellene tőlük kérni, de azt nem fog adni. Van, ahol az ereszt megváltoztatták, befalazták az erkély oldalablakait, hogy a szomszédot kizárják stb., ő ezzel nem ért egyet, de mit tehetünk?

Gyarmaty Ilona 2. ép.: a társasház így nagyon csúnyán fog kinézni.

Elnök: sajnos mindenki építgetett és alakítgatott, erre nem volt ráhatásunk.

Gyarmaty Ilona 2. ép.: azt nem kellene végképp megengedni, hogy ha valaki közös lakrészt érintő területet alakít át, azt vissza kellene bontatni.

Elnök: ki bontassa le?

Gyarmaty Ilona 2. ép.: a ház hozzon erre határozatot.

Elnök: sajnos nem működik a dolog.

Kele Györgyné Anikó 2. ép.: ők az egyik érintett lakó, ugyanis az erkélyen végeztek átalakítást, de ők így vették meg az előző tulajdonostól és nem bontottak meg közös tulajdont képező szerkezetet.

Dr. Fenyvesi Csaba 1. ép.: erre az esetre a tulajdonostársak birtokvédelmet kérhetnek a hatóságtól.

Fetter György 2. ép.: korábban felmerült és beszéltünk is Dr. Szabóky ügyvéddel, hogy a homlokzatra vonatkozó szabályzatot dolgozzuk ki, de azután nem lett semmi a dologból.

Andriska László 1. ép.: két kérdés: a) lenne-e a igény WIFI kialakítására a házban, esetleg nem mindenkinek van okostelefonja és rajta mobil internet. b) több eset kapcsán válik mindig aktuálissá a biztosítás kérdése: mire terjed ki a biztosítás, pl. a tavalyi tüzesetnél vagy ha valaki másnak kárt okoz, erre kiterjed-e vagy köthető egyéni biztosítás, ami kiegészíti azt, ami az épület biztosításában nincs benne?

Szabó András: A biztosítás vonatkozásában a háznak tömbbiztosítása van, ami azért jó, mert így olcsóbb, mint az egyéni biztosítások. Ha valaki ezenkívül külön biztosítást köt, akkor is csak egy biztosítótól veheti fel a kártérítést, ellenkező esetben biztosítási csalást követ el. Ingóságra viszont lehet külön egyéni biztosítást kötni, ez nem igen van a ház biztosításában.

Zsiga József: A múltkori tüzesetet véve a tulajdonos maga állította helyre az állapotot, illetve amikor Csonka Ágnes 1. ép. vízvezeték flexibilis cső kilyukadt és eláztatta a földszinti lakásokat, akkor azt a biztosító rendezte. A ház felelősségbiztosítása alapján rendezi a kárt a biztosító.

Vámos Györgyné 1. ép.: javasolja, hogy kössön mindenki egyénileg biztosítást az ingóságokra, mert ha ezt is a ház biztosításában akarnánk érvényesíteni, az nagyon drága lenne.

Szabó András: ha együtt kötnénk meg a biztosítást ingatlanra + ingóságra, az sokkal olcsóbb lenne.

A WIFI kérdésre visszatérve ez már többször felmerült, nem igen gazdaságos, nehéz olyan szolgáltatót találni, aki félévre kötne szerződést, azonkívül a teljesítmény is kérdéses lenne, mondjuk ha kérünk 1000 GB kapacitást, de azt is a lakásokra leosztva nem tudni, mire lenne elég. Egyszerűbb, ha valaki vesz mobilinternetet vagy egy „sticket”.

Fetter György 2. ép.: utánanézett, elvileg lenne olyan lehetőség elfogadható feltételekkel, hogy minden szintre egy routert elhelyezni.

Elnök: a biztosítási konstrukció nem rossz, 7000 Ft/év/lakás összegért teljesen elfogadható.

Kele Györgyné Anikó 2. ép.: kérdezi, hogy kiépíthet-e saját költségre a közös területet képező lépcsőfordulón saját kerékpár-tárolót?

Szabó András: tiltja a katasztrófavédelmi rendelet, még virágot sem szabad elhelyezni, kerékpárt lekötni.

Molnár Sándorné 1. ép.: sajnálattal tapasztalták, hogy valaki kulccsal bement a lakásukba és felforgatta, rendeltlenséget hagyva maguk mögött. Mit lehet tenni?

Andriska László 1. ép.: cca. 20-25 évvel ezelőtt azt tapasztalta, hogy az eredeti kulcsok típuskulcsok voltak, így egy kulcs több lakást is nyitott. Nekik így vitték el a tévéjüket, utána lecserélték a zárat. Kérdés, hogy esetleg nem erről az esetről van-e szó?

Molnár Sándorné 1. ép.: nem, mert ők már régebben lecserélték a zárat. Érthetetlen az eset.

Mátyásné Orbán Ibolya 1. ép.: kéri, hogy fűjják ki a csatornákat, mert el vannak dugulva.

Szabó András: A közös költség változatlan marad, azaz továbbra is 70.000 Ft/év/lakrész. Ezzel kapcsolatban megjegyzi, hogy egy korábbi elnök idejében gyakran emelkedett a közös költség, viszont ennek az igazgatóságnak sikerült megtartania folyamatosan a közös költség szintjét és ezzel együtt minden felújítást is elvégeztek rendben.

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

**A „Várhegy Üdülőszövetkezet”
2018.05.20-án 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 2017. évi igazgatósági beszámoló és költségvetési elszámolás (ld. meghívóban mellékletben kiküldött táblázatok)
 3. A Felügyelő Bizottság beszámolója
 4. A 2018-19. évekre tervezett költségvetés megtárgyalása (ld. meghívóban mellékelt táblázat)
 5. Az I. épület burkolási munkák folytatása miatt szükségessé váló 30.000 Ft-os pótbefizetésének megtárgyalása, melyet a költségvetéshiánya indokol
 6. Új igazgatóság megválasztása céljából jelölő bizottság felállítása.
 7. A házirend megváltoztatása a PB-üzemű gázkészülékek vonatkozásában.
 8. A közgyűlésen felmerülő problémák megtárgyalása és a döntések jegyzőkönyvezése, egyéb, a fentiekben nem érintett kérdések megbeszélése
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 2017. évi beszámolóját és költségvetési elszámolását megtárgyalta, és azt a szóbeli kiegészítéssel együtt a jelenlevők **egyhangúan elfogadták**.
4. A közgyűlés a Felügyelő Bizottság 2017. évi beszámolóját megtárgyalta, és azt szóbeli kiegészítéssel együtt **egy tartózkodás mellett elfogadta**.
5. A közgyűlés az igazgatóság 2017-18. évi költségvetésre tett javaslatát megtárgyalta, és azt a szóbeli kiegészítéssel együtt **kettő tartózkodás mellett** elfogadja. A költségvetés végrehajtásához szükséges közös költség összege 2019-ben továbbra is **70.000 Ft/év/üdülőrész**, amelyet legkésőbb **2019. március 31-ig** kell befizetni vagy banki utalással átutalni.
6. Az 1. épület **egy ellenszavazattal** határozatot hozott arról, hogy a korábban megkezdett folyosó felújítási munkálatokat másfél folyosó szinten elvégeztesse, de az ehhez szükséges anyagi fedezet biztosításához lakásonként 30.000 Ft pótbefizetést határoz el. Az 1. épület a pótbefizetés alól mentesítést ad az 1. ép. fsz. 1-6. lakások tulajdonosainak, mivel ők ezt a folyosórészt már korábban önerőből felújították. Nevezett pótbefizetés teljesítésének határideje: **2018.09.30**.
7. A közgyűlés a PB gázpalackok használatával kapcsolatban **7 ellenszavazattal és 4 tartózkodással** határozatot hozott, hogy az épületekben nem lehet gázpalackokat tartani. Jelen határozatnak a 2018-as szezon végén, a vízleeresztés időpontjától kell érvényt szerezni. Ezt a közgyűlés **5 ellenszavazattal és 3 tartózkodással** elfogadta

Balatonboglár, 2018. május 20.

.....
Trajkovics Gábor
elnök

.....
Andriska László
jegyzőkönyvvezető

Hitelesítette:

.....
Bojtor Béláné

.....
Kocsisné Sütő Ilona