

BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Címe: 1116 BUDAPEST FEHÉRVÁRI ÚT 237. 33 kaputelefon

e-mail: bekeszovetkezet2017@gmail.com weboldal: www.bekelako.hu

számlaszám: OTP bank: 11711034-20036830 Adószám: 10114111-1-43 Cg.:01-02-052188

Telefonszám:06/20/574/9523

Közgyűlési Jegyzőkönyv

Közgyűlés helye:	1116 Budapest, Mezőkövesd út 10. Szent II. János Pál Iskola
Közgyűlés ideje:	2018. február 26
Megjelent szövetkezeti tagok száma:	66 fő (53 fő jelen, 13 meghatalmazás)
A közgyűlés első:	2018. február 26_17.30 óra határozatképtelen.
A közgyűlés megismételt:	2018. február 26_18.00 óra határozatképes

1. A közgyűlés meghozta a **KGYH 1/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 66 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készül.
2. A közgyűlés meghozta a **KGYH 2/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 66 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a levezető elnök Molnár Zoltán, a jegyzőkönyvvezető Farkas Hajnalka, a jegyzőkönyv-hitelesítők Ebedli Csilla és Goldgruber György lesznek.
3. A közgyűlés meghozta a **KGYH 3/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 65 igen, 1 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a meghívóban szereplő napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

- Határozatképesség megállapítása.
- **Hozzájárulás, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készüljön.**
- **Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és két fő jegyzőkönyv hitelesítő megválasztása.**
- Napirendi pontok elfogadása.
- Tűzvédelmi tájékoztató – *meghívott szakember részvételével.*
- **Döntés a pénzügyi szabályzat elfogadásáról.**
- Döntés, hogy a fenntartási díjat, bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó díjat csak és kizárólag az **üzemeltetési számlára történő befizetés/átutalás/ készpénz-átutalási megbízás (sárga csekk)** útján lehet teljesíteni.
- Döntés a Lakásszövetkezet **felújítási alapjának biztosításáról.**
- Döntés a Lakásszövetkezeten belül az **Airbnb** (online platformon keresztül történő lakáskiadási tevékenység) **tilalmazásáról.**
- Döntés, hogy a mindenkor ügyvezető a **melegvíz-mérőórák** állásait begyűjtse és évente egy alkalommal leadja a **Főtáv Zrt.** részére, a melegvíz-készítés hődíjának kiszámítása érdekében. **Minden tárgyév első negyedévében.**
- Döntés a Lakásszövetkezet **tagi nyilvántartásának vezetéséről.**
- **Az ügyvezető elnök tájékoztatója** 2017. december és 2018. januárban történekről, átadás-átvétel tapasztalatairól, egyéb folyó ügyekről.
- Döntés arról, hogy a pincékben a továbbiakban bármilyen élelmiszert, élelmiszer-származékot vagy alapanyagot bármilyen formában és csomagolásban tilos legyen tárolni.
- **Döntés a szellőzők tisztításáról.**
- A szellőzők tisztításával megbízandó cég kiválasztása, a beérkezett ajánlatok alapján.
- Döntés a behajthatatlan tartozások könyvekből történő kivezetéséről.
- **Döntés a fenntartási költségek mértékéről egységes szerkezetben 2012. évtől kezdődően.**

BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Címe: 1116 BUDAPEST FEHÉRVÁRI ÚT 237. 33 kaputelefon

e-mail: bekeszovetkezet2017@gmail.com weboldal: www.bekelako.hu

számlaszám: OTP bank: 11711034-20036830 Adószám: 10114111-1-43 Cg.:01-02-052188

Telefonszám:06/20/574/9523

- Döntés az egyes külön tulajdonú lakásokkal kapcsolatban felhalmozott fenntartásdíj-hátralék tekintetében a jogelőd és jogutód tulajdonost és az osztatlan közös tulajdonban lévő tulajdonostársakat terhelő egyetemleges fizetési kötelezettségről, **a behajtási költségekről és késedelmi kamatokról és a befizetések elszámolási rendjéről.**
 - A beérkezett árajánlatok alapján a Fehérvári út 225., 227., 229., 231., 233. épületrészek galambmentesítését végző cég kiválasztása.
 - **Döntés a fürdőszobai radiátorok zárhatóvá tételéről.**
 - Döntés a fürdőszobai radiátorok zárhatóvá tételének, **penzügyi finanszírozásának módjáról (amennyiben a 18. napirendi pont elfogadásra kerül).**
 - Döntés **a főbejáratok** épületen belüli **lépcsőjéhez korlátok telepítéséről** és azok pontos helyéről.
 - Egyéb.
4. A közgyűlés meghozta a **KGYH 4/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 65 igen, 0 nem szavazat és 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a meghívóhoz csatolt és a közgyűlésen előterjesztett pénzkézelési szabályzatot elfogadja.
5. A közgyűlés meghozta a **KGYH 5/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 66 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó, valamint a tagokat és a nem tag tulajdonosokat terhelő befizetések csak és kizárólag üzemeltetési bankszámlára történő befizetés vagy átutalás vagy készpénz-átutalási megbízás (sárga csekk) útján teljesíthetők, a készpénzforgalom e körben nem megengedett.

+ 1 fő érkezett 18:21h

6. A közgyűlés meghozta a **KGYH 6/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 67 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közgyűlés felhatalmazza és kötelezi az ügyvezető elnököt arra, hogy havonta, a tárgyhónap 10. napjáig a lakásszövetkezet üzemeltetési számlájáról **550 000 Ft-ot**, azaz ötszázötvenezer forintot a lakásszövetkezet 11711034-20036847 számú, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett elkülönített felújítási számlájára a felújítási munkálatok, illetve a lakástakarékpénztári megtakarítások és számlavezetési díj fedezeteként átutaljon.

+ 2 fő érkezett 18:25h

7. A közgyűlés meghozta a **KGYH 7/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 67 igen, 0 nem szavazat és 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közgyűlés a lakóközösség személy- és vagyónbiztonságának érvényesítése érdekében nem járul hozzá ahhoz, hogy a tagok, illetve a nem tag tulajdonosok lakásukat online platform közbejöttével rövid időtartamra, ún. Airbnb rendszeren keresztül bérebe adják.
8. A közgyűlés meghozta a **KGYH 8/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 67 igen, 1 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közgyűlés felhatalmazza és kötelezi az ügyvezető elnököt arra, hogy a melegvíz-mérőórák állásait begyűjtse és évente egy alkalommal leadja a Főtáv Zrt. részére, a melegvíz-készítés hődíjának kiszámítása érdekében. Minden tárgyév első negyedévében.



BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Címe: 1116 BUDAPEST FEHÉRVÁRI ÚT 237. 33 kaputelefon

e-mail: bekeszovetkezet2017@gmail.com weboldal: www.bekelako.hu

számlaszám: OTP bank: 11711034-20036830 Adószám: 10114111-1-43 Cg.:01-02-052188

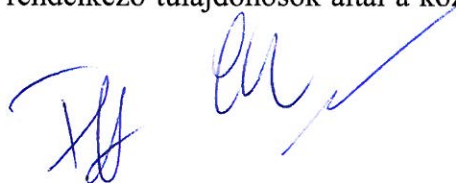
Telefonszám:06/20/574/9523

+ 1 fő érkezett 18:35h

9. A közgyűlés meghozta a **KGYH 9/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 68 igen, 1 nem 0 szavazat és ...tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közgyűlés felhatalmazza az ügyvezető elnököt arra, hogy az aktuális ingatlan-nyilvántartási adatok figyelembevételével 2018. március 31. napjáig a lakónyilvántartást és azon alapuló ideiglenes tagnyilvántartást elkészítse. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosoknak az ideiglenes tagnyilvántartás elkészítését követően 30 nap áll rendelkezésükre a kilépési nyilatkozatuk és az adatmódosítás iránti kérelem megtételére. Az ügyvezető elnök a beérkezett nyilatkozatok, kérelem alapján 2018. május 31-ig a véglegesített tagnyilvántartást elkészíti.
10. A közgyűlés meghozza a **KGYH 10/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 69 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a Fehérvári út 225., 227., 229., 231., 233., 237., 239., 241., 243. épületek pinceszintjein bármilyen élelmiszert, élelmiszer-származékot vagy alapanyagot bármilyen formában és csomagolásban tilos tárolni.
11. A közgyűlés meghozta a **KGYH 11/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 68 igen, 0 nem szavazat és 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a szellőzők tisztítását a lehető leghamarabb elvégezteti.
13. A közgyűlés meghozta a **KGYH 12/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 69 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a kivitelezési munkával a legkedvezőbb ajánlattevőt (Szűcs Gyula ev. 834.000.-Ft) bízta meg.
A közgyűlés 45 igen, 20 nem szavazat és 3 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a kivitelező a szellőzőrendszer fertőtlenítését is végezze el 3.200.-Ft / db áron.

- 1 fő távozott 19:00h

14. A közgyűlés meghozta a **KGYH 13/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 67 igen, 1 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy tekintettel arra, hogy a Lakásszövetkezet könyveiben behajthatatlan követelést a Számviteli törvény szerint nem lehet kimutatni, a közgyűlés felhatalmazza az ügyvezető elnököt arra, hogy a Lakásszövetkezet könyveiből kivezesse azokat a követeléseket, amelyeket eredményesen nem lehet érvényesíteni, amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget), amelynél az adós nem lelhető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltan” nem járt eredménnyel.
15. A közgyűlés meghozta a **KGYH 14/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:
A közgyűlés 68 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett,
- A közgyűlés megállapítja, hogy 2012. július 01. napjától kezdődően a fenntartási díj mértéke 120 Ft/m²/hó + 2500 Ft/lakás/hó.
 - A közgyűlés megállapítja, hogy 2013. január 01. napjától a fenntartási díj 250 Ft/lakás/hó összeggel emelkedik, azaz 120 Ft/m²/hó + 2750 Ft/lakás/hó.
 - A közgyűlés megállapítja, hogy a vízmérővel nem rendelkező tulajdonosok által a közös költség, mely tartalmazza a víz- és csatornadíjat is:



BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Címe: 1116 BUDAPEST FEHÉRVÁRI ÚT 237. 33 kaputelefon

e-mail: bekeszovetkezet2017@gmail.com weboldal: www.bekelako.hu

számlaszám: OTP bank: 11711034-20036830 Adószám: 10114111-1-43 Cg.:01-02-052188

Telefonszám:06/20/574/9523

53 m²-es lakás esetén: 19 490 Ft/lakás/hó.

59 m²-es lakás esetén: 21 360 Ft/lakás/hó.

- d) A mellékvízmérővel nem rendelkező lakásokban a havi melegvíz-fogyasztás meghatározásának módja (melegvíz-készítés hődíjának kiszámítása célból): a melegvízmérővel ellátott ingatlanok tárgyévi átlagfogyasztásának m³-ben meghatározott értéke.

16. A közgyűlés meghozta a **KGYH 15/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:

A közgyűlés 67 igen, 0 nem szavazat és 1 tartózkodás mellett.

A közgyűlés a fenntartásidő-hátralékok behajtásának megkönnyítése érdekében arról határoz, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő lakások esetén a tulajdonostársak, illetve élők közötti átruházás esetén a jogelőd és a jogosutód tulajdonosok az átruházás időpontjáig felhalmozott fenntartásidő-hátralék tekintetében egyetemleges felelősséggel tartoznak a lakásszövetkezet felé. A felhalmozott tartozás bármelyiküktől követelhető.

A felhalmozott tartozás után az évi jegybanki alapkamattal (*jelenleg 0,9 %*) megegyező késedelmi kamat fizetendő. 2018. március 01 napjától kezdődően.

A behajtási eljárás minden költsége a hátralékot felhalmozó tagot vagy nem tag tulajdonost terheli. Az időközbeni befizetéseket a legrégebbi tartozásra kell elszámolni, mégpedig először a költségre, majd a kamatra, végül a tőkére.

- 1 fő távozott 19:40h

Az ügyvezető elnök tájékoztatója 2017. december és 2018. januárban történekről, átadás-átvétel tapasztalatairól, egyéb **folyó ügyekről**.

17. A beérkezett árajánlatok alapján a Fehérvári út 225., 227., 229., 231., 233. épületrészek galambmentesítését végző cég kiválasztása.

Közgyűlési határozatra tett javaslat:

A közgyűlés meghozza a **KGYH 16/2018 (02. 26.)** számú közgyűlési határozatát:

A közgyűlés 67 igen, 0 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a kivitelezési munkával a Galamb Dávid Építőipari és Alpinotechnikai vállalkozót 389.900.-Ft bízza meg.

- 1 fő távozott 20:00h

BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Címe: 1116 BUDAPEST FEHÉRVÁRI ÚT 237. 33 kaputelefon

e-mail: bekeszovetkezet2017@gmail.com weboldal: www.bekelako.hu

számlaszám: OTP bank: 11711034-20036830 Adószám: 10114111-1-43 Cg.:01-02-052188

Telefonszám:06/20/574/9523

18. Döntés a fürdőszobai radiátorok zárhatóvá tételéről.

SZAVAZÁS EREDMÉNYTELEN

A közgyűlés 33 igen, 14 nem szavazat és 19 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a fürdőszobai radiátorok zárhatóvá tételét támogatja.

A 66 jelen lévő, szavazásra jogosultból a Lsztv. 18. §-ában meghatározott egyszerű többség eléréséhez 34 szavazatra lett volna szükség a határozat elfogadásához, vagy el nem fogadásához.[Lsztv. 18. § (1) Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a **jelen lévő tagok több mint felének szavazatával** és nyílt szavazással hozza.]

A fenti szavazati arányok mellett, a közgyűlési határozati javaslat nem tekinthető elfogadottnak, a **szavazás eredménytelen** mert sem az igen sem a nem szavazatok nem érik el a szükséges- jelenlévők számához viszonyított - egyszerű többséget.

A tartózkodás sem az” igenek” sem pedig a „nemek” számát nem növelik. A határozat elfogadáshoz, el nem fogadáshoz nem elegendő, ha az igenek vagy a nemek száma egymást meghaladja, ha van tartózkodás is.

Minden esetben a jelenlévők számához viszonyított többségi szavazat kell a határozat elfogadáshoz., vagy el nem fogadásához.

19. Döntés a fürdőszobai radiátorok zárhatóvá tételének, pénzügyi finanszírozásának módjáról.

Közgyűlés a döntést a következő (várhatóan 2018 májusában) megtartandó közgyűlésre halasztotta

- 5 fő távozott 20:50h

20. A közgyűlés meghozta a KGYH 19/2018 (02. 26.) számú közgyűlési határozatát:

A közgyűlés 60 igen, 1 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja a főbejáratok épületen belüli lépcsőjéhez korlátok telepítését.

A közgyűlés úgy döntött, hogy a korlátokat az főbejáratok belső lépcsőjéhez, a gyerekkocsik fel és letolását megkönnyítő lejtő közelébe kívánja telepíteni. A végleges ár az ajánlatok beérkezését követően és az ezt elfogadó közgyűlési határozat után válik véglegessé és telepíthetővé. Várhatóan 2018 májusában.



BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Címe: 1116 BUDAPEST FEHÉRVÁRI ÚT 237. 33 kaputelefon

e-mail: bekeszovetkezet2017@gmail.com weboldal: www.bekelako.hu

számlaszám: OTP bank: 11711034-20036830 Adószám: 10114111-1-43 Cg.:01-02-052188

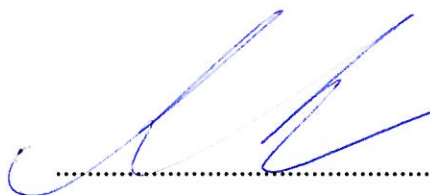
Telefonszám:06/20/574/9523

Egyéb:

Lakatos Katalin felügyelő bizottsági tag ismerteti a közgyűléssel a korábbi ügyvezető Neufeld Jenő 2017 decemberi tiszteletdíjának jogtalan felvételét, melyet a szövetkezet jogi képviselője írásban megerősített. Ezt követően kéri a közgyűlést hatalmazza fel a jelenlegi ügyvezetőt, minden jogi lehetőséget igénybe véve követleje vissza a jogtalan kifizetést. A közgyűlés ezt egyhangúan támogatja.

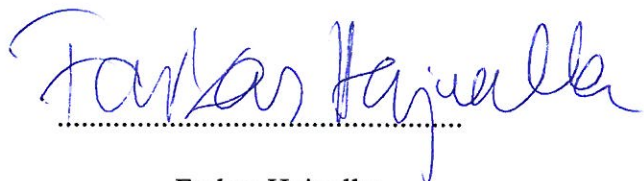
A közgyűlést Molnár Zoltán 21.05 perckor berekesztette.

Budapest, 2018. március 05



Molnár Zoltán


Levezető elnök



Farkas Hajnalka

Jegyzőkönyvvezető

BÉKE LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET
1116 Bpest, XI. Fehérvári út 237.
Adósz.: 10114111-1-43
Cg.: 01-02-052188
OTP: 11711034-20036830



Ebedli Csilla

Jegyzőkönyv hitelesítő



Goldgruber György

Jegyzőkönyv hitelesítő