

JEGYZŐKÖNYV
amely készült

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
(Társaság)

2023. február 21. napján megtartott
Felügyelőbizottságának üléséről

Jelen vannak:

Halmos Istvánné

Szuha Erika

Kovács Dávid Attila

Domokosné dr. Kósa Edit

Felügyelőbizottság elnöke

Felügyelőbizottság tagja

Felügyelőbizottság tagja

Ügyvezető

Jegyzőkönyvvezető

A Felügyelőbizottsági ülés helye:

Polgármesteri Hivatal

1211 Budapest, Szent Imre tér 10. II. emelet 10. szoba

A Felügyelőbizottsági ülés kezdetének időpontja:

2023. február 21. 18. óra

Halmos Istvánné: köszönti a jelenlévőket és ismerteti a napirendi pontokat. Emlékezteti a bizottság tagjait, hogy az előzetes egyeztetés során abban állapodtak meg, hogy ha lesz a Kft.-nek testületi előterjesztése, akkor azt a bizottság az aktuális ülése keretében tárgyalni fogja. Mivel a február 23-i képviselő-testületi ülés napirendi pontjai között a Kft. két előterjesztése szerepel, a bizottság tagjainak egyöntetű javaslata alapján a 25. sz. előterjesztést (Rendelettervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete egyes önkormányzati rendeletek önkormányzati tulajdon hasznosításának racionalizálása érdekében történő módosításáról) tárgyalja a bizottság. Érdeklődik, hogy a kiküldött és az előbb kiegészített napirendi pontokat szeretné-e valaki módosítani, esetleg van-e kérdés, javaslat azok kapcsán. Javasolja, hogy véglegesítsük napirendi pontokat, a jegyzőkönyv-hitelesítő és jegyzőkönyvvezető személyét.

1./ NAPIRENDI PONT

Napirendi pontok elfogadása. Jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása és véglegesítése.

Napi rendi pontok:

1. Napirendi pontok elfogadása. Jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása és véglegesítése.

2. A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása 2023. évre meghatározott ingatlanhasznosítási és vállalkozási feladatokról, illetve a társaság tevékenységével kapcsolatos aktuális helyzetről. Tájékoztatás az átvett feladatokkal kapcsolatos aktuális helyzetről.
Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
3. A társasházkezeléssel kapcsolatos tájékoztatás.
Előterjesztő: Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
4. A 25. sz. képviselő-testületi előterjesztés: Rendelettervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete egyes önkormányzati rendeletek önkormányzati tulajdon hasznosításának racionalizálása érdekében történő módosításáról.
5. Egyebek

Halmos Istvánné: megkéri a felügyelőbizottsági tagokat, hogy kézfeltartással jelezzék szavazatukat a napirendi pontok elfogadásáról.

Halmos Istvánné: emlékeztette a bizottságot, hogy az alakuló ülés alkalmával felvetődött, hogy a jegyzőkönyv hitelesítő és a jegyzőkönyv vezető személyéről ne kelljen minden alkalommal dönteni, őket véglegesítse a bizottság. Döntés csak akkor kell, ha nincsenek jelen. Ennek megfelelően a korábban meghatározottak szerint jegyzőkönyv hitelesítőnek Kovács Dávid Attilát, a jegyzőkönyv vezetőjének [REDACTED] javasolja.

Szuhai Erika: elfogadta a javaslatot, hogy végleges legyen a hitelesítő és jegyzőkönyvvezető személye.

Kovács Dávid Attila: egyetértett szintén a javaslattal.

A jegyzőkönyv-hitelesítő személyét a felügyelőbizottsági tagok egyhangúan elfogadták.

A jegyzőkönyvvezető személyét a felügyelőbizottsági tagok egyhangúan elfogadták.

A Felügyelőbizottság egyhangúan döntött az alábbi határozatról (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

4/2023. sz. határozat (2023.02.21.) A Felügyelőbizottsági üléseken véglegesített jegyzőkönyv-hitelesítő Kovács Dávid Attila és jegyzőkönyvvezető [REDACTED]

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

2./ NAPIRENDI PONT

A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása 2023. évre meghatározott ingatlanhasznosítási és vállalkozási feladatokról, illetve a társaság tevékenységével kapcsolatos aktuális helyzetről. Tájékoztatás az átvett feladatokkal kapcsolatos aktuális helyzetről.

Halmos Istváné: ismertette a 2. napirendi pontot, és felkérte Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezetőt, hogy beszámolóját megtartsa.

Domokosné dr. Kósa Edit: a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Társasházkezelői, Lakásügyi, Követeléskezelési csoportjainál folyamatos a vizsgálat egy új folyamatrendszer kiépítésére, melynek eredményeként egy optimális rendszert kívánunk kialakítani, ehhez azonban nélkülözhetetlen a jelenlegi rendszerfolyamatok részletes átvizsgálása, azok optimalizálása. Társasházkezelői csoportunk az ún. E-HÁZ programot használja a mindennapi tevékenysége során. Bár a jogutódlás révén, Társaságunk a szállítói szerződések szerződésátruházása révén ugyanazon jogok illetik és kötelezettségek terhelik, de valamennyi szerződés újra kötése esetében a benne foglaltak a szállítókkal egyeztetésre kerülnek, és így vált elérhető egy kedvezőbb megállapodás megkötésére az E-ház program a szolgáltatójával.

Humán erőforrások optimalizálása esetében első lépés: felmérni az adott terület feladatait, a hozzá tartozó humán erőforrást, és szükséges ezek egyensúlyba állítása. A Társasházkezelői, a Lakásügyi, a Követeléskezelési csoportnál elengedhetetlen a magasabb kvalifikációval rendelkező munkavállalókkal a létszám bővítése.

Az optimalizált folyamatok mellett továbbá szükséges a költségek racionalizálása, mint pl. azon üres lakások, illetve üzlethelyiségek az ingatlan állagánál fogva nincs lehetőség a bérbeadásra, gazdaságosan nem felújítható, azon ingatlanoknál a szolgáltatókkal – víz, villany - a szerződéseket el kezdtük megszüntetni, kérve a mérőórák leszerelését, megakadályozva ezáltal a jogcím nélküliek beköltözését, a költségek növekedését.

Egy fűtőkörön elhelyezkedő több üzlethelyiségeknél, ahol a helyiségeket külön-külön nem lehet a fűtőkörrel leszakasztani, azok esetében külön fűtőköröket, külön mérőórákkal kívánjuk felszerelni a helyiségeket. Erre vonatkozóan egyeztetésre került sor több gépész kivitelező céggel.

Jelenleg 150 db üres lakás van, ezek felmérése megtörtént.

Az üres ingatlanok besorolása megtörtént, három fő nagy csoportba került a további hasznosításokat figyelembe véve. Számos esetben a bontás is szóba jöhet. Alapos felmérést, koncepció kialakítást és döntést igényel ezeknél a lakásoknál a hasznosítás kérdése, hogy milyen irányt vegyen.

Követeléskezelésnél is szintén egyesével átvilágításra kerültek a tartozások, csoportokba gyűjtve a behajtható, illetve behajthatatlan követelések.

Nagyobb összegű tartozásokkal kapcsolatban egyeztetésekre került sor több behajtó céggel, illetve a végrehajtó cégekkel, a kapcsolattartás minden napos a végrehajtások ügyében. Példaként említendő az pékséget működtető

[REDACTED] esete, mely a Városgazdával kötött bérleti szerződést és komoly tartozást halmozott fel. Az üzletet úgy tudjuk visszavenni, hogy bírósági kilakoltatási engedély birtokában, hatósági tanúk jelenlétében birtokbavételi jegyzőkönyv felvétele készül a birtokbavételről, és az üzletben lévő ingóságot 30 napig kötelesek vagyunk őrizni, amennyiben a behajtó cég nem jár sikerrel a tulajdonosok önként történő átadása révén.

Jelenleg több mint 40 ügyben folyik kiürítési eljárás lakás és üzlethelyiségek tekintetében, ha kiegyenlítik a tartozásukat, természetesen nem kerül az ingatlan kiürítésre, végrehajtásra.

A jelenlegi szerződésállományban 857 darab szociális lakásbérleti szerződést kell átvizsgálni, hogy a jelenlegi bérlő jogosult-e továbbra is a szociális bérleti díj fizetésére, vagy sem.

A pandémia, illetve a veszélyhelyzet idején hozott rendeletek közel 150 db szociális alapú bérleti szerződés lejáratát meghosszabbította tavaly december végéig, így közel 150 szerződést kell újra kötnünk, mert időben nem kerültek a szerződések módosításra, így heti három alkalommal kötjük a szerződéseket közjegyző jelenlétében.

Három ügyintéző látja el a feladatokat, 1 év, 4 hónap és 1 hónapos szakmai gyakorlattal. Létszámbővítése, mint mondtam volt, elengedhetetlen.

Társaságunk számára megvásárlásra került az Apolló program, melyet a jogelőd Városgazda Zrt. is használ, egy olyan vállalatirányítási rendszer, amelyben a bérlők pontos adatai, fizetési kötelezettségei részletezve, a díjaik, stb, vannak feltüntetve, ezeknek teljes felülvizsgálatát el kell végezni és a pontos, aktualizált információs tartalommal fel kell tölteni.

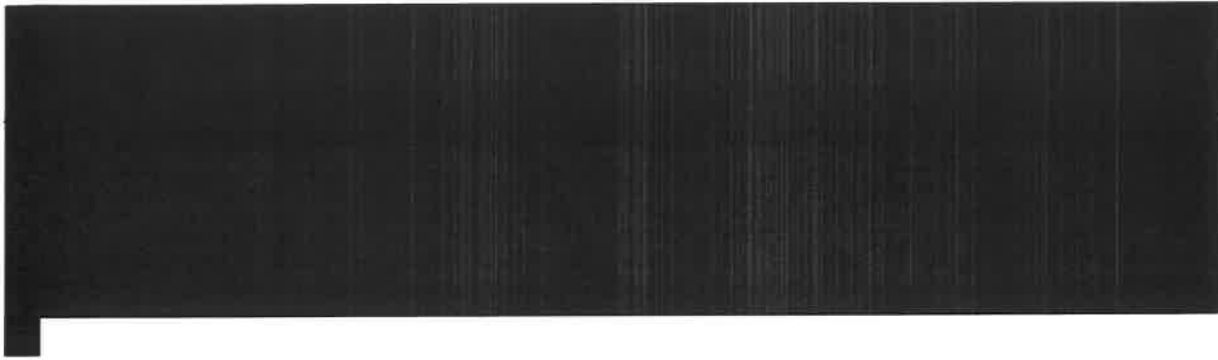
Halmos Istvánné: a Kft. vállalkozási tevékenységét érintő - az üzleti érdekre való tekintettel a jegyzőkönyv következő fejezete nem nyilvános

[REDACTED] piac

Halmos Istvánné: a Kft. vállalkozási tevékenységét érintő - az üzleti érdekre való tekintettel a jegyzőkönyv következő fejezete nem nyilvános.

Társasházkezelés:

[REDACTED]



Gál ügyvéd úr 2023. február 1-től már nem dolgozik nekünk. Jelenleg egy fő külsős jogással dolgozunk. Folyamatban van jogász felvétele, akinek napi jelenléte költséghatékonyabb, mint egy külsős jogászé.

Pénzügy: rendelkezünk mérlegképes könyvelővel, aki kézben tartja a pénzügyi dolgokat, ez hosszabb távon fontos a döntések meghozatalában. Jelenlegi feladata az utalások és folyamatosan veszi át a feladatokat.

A pénzügyi munkavállalók jelenleg még osztott munkakörben látják el a feladatukat. Teljes munkakörös – 8 órás – átvételüket március elejére tervezem. Továbbá egy bérszámfejtő + TB munkakörrel is rendelkezik, egyben az Ifjúsági táborban koordinátori és asszisztensi feladatkört is ellát.

A székhely felújításához és az ügyfélszolgálat kialakítására három vállalkozóval vettük fel a kapcsolatot.

Ügyfélszolgálat: terveink szerint a Kossuth Lajos utca 80. szám alatti ingatlanban lesz, ott nem kell nagyobb összegű felújítást végezni és a többi területet, terveink szerint ki tudjuk adni. Szeretnénk minél előbb költözni.

Naponta 80-90 darab email érkezik, ezekből az infós levelek elég nagy számban érkeznek, ezek megválaszolását a szakmai csoport ügyintézői végzik.

Követeléskezelés: állomány bővítésre van szükség, mert 700 ügyfél jut minden kollegára.

Halmos Istvánné: a Kft. vállalkozási tevékenységét érintő - az üzleti érdekre való tekintettel a jegyzőkönyv következő fejezete nem nyilvános.

Strand:



A hatályos rendeleteket számos pontban módosítani szükséges, melyre folyamatosan kívánunk javaslatot tenni.

A bérleti díjak tekintetében elmondható, hogy felül kell vizsgálni a jelenlegi gazdasági helyzetre tekintettel, melynek emelésére kívánunk az előterjesztésünkben javaslatot tenni.

Bérleményellenőrök: a számuk két fővel nőtt. Fontos feladatuk, hogy a bérleményben ki lakik, a bérlemény állaga, a bérlő általi kötelező javítási-karbantartási munkák ellenőrzése. A piaci alapú bérlők felújítási kötelezettséggel kapják meg a bérleményt versenytárgyalási felhívás útján. Bővült az ingatlangazdálkodás és társasházkezelési csoport műszaki koordinátor kollégával, akinek feladata a javítások koordinációja, illetve elvégzett javítás szakszerű voltának szakmai megítélése. A Városgazdával számos feladat elvégzésére – mely tevékenység elvégzéséhez nem rendelkezünk tárgyi, vagy személyi feltételekkel, pl fűnyírás lomtalanítás, műszaki ellenőr – megállapodást kívánunk kötni, illetőleg a Városfejlesztéstől is kérünk műszaki ellenőri feladatok elvégzésére árajánlatot. Fontos kérdés, hogy a bérleményt hogyan vesszük vissza?

Halmos Istvánné: van esetleg kérdés, hozzászólás a beszámolóhoz?

Kovács Dávid Attila: először is köszöni ezt a kimerítő tájékoztatást, energikus vezetést lát, az átvett problémák halmazát látja jelen pillanatban, nem a szép jövőét. Kérdése, hogy a Városgazdától a már meglévő szakembereket vette át, akik mellé új embereket is vett fel?

Domokosné dr. Kósa Edit: igen.

Kovács Dávid Attila: Kérdezi, hogy van-e jelenleg a cégnél ingatlan-szakjogász?

Domokosné dr. Kósa Edit: egy külsős jogász foglalkozik a peres ügyekkel. Hamarosan felvételre kerül egy olyan jogász, aki nagy ismerettel rendelkezik az ingatlanok területén. Ezzel is csökkentjük a külsős ügyvéd díjazását.

Kovács Dávid Attila: Hogyan halad a bérlemények, lakások felmérése?

Domokosné dr. Kósa Edit: csak az üres lakások, helyiségek kerülnek felmérésre, melyet február végéig el kívánjuk végezni. Ebben kulcs szerepe a műszaki koordinátor kollégának és a bérleményellenőröknek van.

Szuhai Erika: megdöbbenve hallgatta ezt a beszámolót, mivel az elegáns külső (ügyvezető asszonyra gondol), hihetetlen tudást takar. Ilyen tájékozottságot, tudást csak az tud, aki benne él a rendszerben és tudja a csapatot irányítani. Az elmúlt időszakban sok-sok információ hangzott el. 2006. óta képviselő, de senki nem tudta eddig megmondani, hogy az adott időszakban éppen hány üres lakás van! Ahhoz van hozzászokva, hogy vagy 200 kiadhatatlan szükséglakás van, amivel nem lehet mit kezdeni. De itt vannak a piaci, költségalapú ingatlanok, amikből néhány például tökéletes Fecske-lakás lehetne, de eddig ez még nem realizálódott. A támogatott lakhatásra is módot kellene keresni, mert nagy hiányosság van ezen a területen is.

Domokosné dr. Kósa Edit: minden ötletet szívesen várunk.

Szuhai Erika: a nem lakáscélú helységeket legalább a civil szervezeteknek adjuk ki.

Domokosné dr. Kósa Edit: ha csak a rezsit fizetik is, jó lenne.

Szuhai Erika: az önkormányzat presztízsét ez mindenképpen emelné. Szeretné, hogy egy jól működő cég legyen az Ingatlanhasznosítási Kft. Ügyfélszolgálati pont kialakítása a szolgáltatók részéről is lehetőséget jelentene.

Domokosné dr. Kósa Edit: megkeresi a szolgáltatókat ez ügyben.

Halmos Istvánné: megjegyezte, hogy az üres lakások megpályáztatásánál sok rossz állapotú lakás felújításra szorul, kulcsfontosságúak a bérlemény ellenőrzések.

Domokosné dr. Kósa Edit: különböző konstrukciót kell kialakítani ezekhez.

Szuhai Erika: szóba jöhet a bontás is.

Domokosné dr. Kósa Edit: prioritás felállítása szükséges, mert a bontásoknál tiszta jogi helyzetet kell teremteni.

Halmos Istvánné: lakásépítési céltartalékokból is történhetnek a felújítások, de meg lett szigorítva a felhasználása.

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy jól érti-e, hogy az összes üres lakás, azaz az előzetesen megküldött tájékoztató anyagban szereplő 152 lakás felmérésének határideje február 15?

Domokosné dr. Kósa Edit: a terv, hogy kisebb csoportokban kell kezelni ezeket és a tulajdonosi hányadok fontosak ez ügyben. A teljes üres lakások száma pontosan 150. Van három Krízis és két darab Haviária lakás, ezeket természetesen nem lehet kiadni. Körülbelül 140 darab van.

Kovács Dávid Attila: A pékséget működtető [REDACTED]-nek mennyi a tartozása?

Domokosné dr. Kósa Edit: 16 millió Ft.

Kovács Dávid Attila: ha jól érti, 7 éve megy ez a tartozásfelhalmozás.

Domokosné dr. Kósa Edit: igen, pontosan, több végrehajtási eljárás indult ellenük már, részletfizetési megállapodások megkötésére került sor. Bizonyos időszakban fizetési hajlandóság mutatkozik részükről, ezt követően pedig ismét tartozás felhalmozás.

Szuhai Erika: követeléskezelésnél, lakásügynél az aktuális adatok fellelhetőségében hiányosság mutatkozik, hiány van a rendszerben.

Kovács Dávid Attila: az Apolló hiányossága.

Domokosné dr. Kósa Edit: aktualizálni kell az adatállományt, és a papíros formában meglévő adatokat fel kell tölteni a rendszerbe, hisz ebből kell dolgozni és döntést hozni.

Kovács Dávid Attila: a korábbi adatkezelő rendszerekben tapasztalható hiányosságok miatt előfordulhat-e, hogy elvesztek lakások, helyiségek, ingatlanok?

Domokosné dr. Kósa Edit: a rendszer hibájából adódó adatvesztés nem fordulhat elő.

Szuhai Erika: évente felül kéne vizsgálni a szociális rászorultságot, borzasztó elmaradások vannak.

Domokosné dr. Kósa Edit: adatszolgáltatási kötelezettsége van a bérlőnek, az ellenőrzés a bérbeadóé, de nem évenkénti, a jövedelem igazolásakor átkerülhet piaci alapúra, 2018-ig visszamenőleg jegybanki alapkamattal kéne számolni.

Szuhai Erika: szociális alapon már szinte senki sem bérelhetne Csepelen sem. A nyugdíjak is emelkedtek, a bérleti díjak viszont nem, így eltávolodtak az összegek egymástól.

Domokosné dr. Kósa Edit: ütemtervet kell készíteni, 800 valahány szociális szerződés van jelenleg, és vizsgálni fogjuk, hogy emelkedett-e a jövedelem, amely miatt a 994,- Ft/m² áron meghatározott bérleti díj sávba kerülhet át sok bérlő.

Szuhai Erika: ez komoly feladatmennyiséget jelent!

Kovács Dávid Attila: kérdezi, hogy nagyjából milyen határidőt lát ügyvezető asszony arra, hogy rendet tegyen az új cégben és a feladatok tekintetében utolérjék magukat és látványos fejlődés indulhasson el, különösen a problémás területeken?

Domokosné dr. Kósa Edit: 8-10 hónapot mondtam, nem tudunk fejlesztésekről beszélni, biztos alapot csak pontos részletekből tudok megállapítani.

Halmos Istvánné: Van még valami kérdés? Dönthetünk?

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

5/2023. sz. határozat (2023.02.21.) Elfogadásra került a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. ügyvezetőjének beszámolója a 2023. évre meghatározott ingatlanhasznosítási és vállalkozási feladatokról, illetve a társaság tevékenységével kapcsolatos aktuális helyzetről. Egyben az átvett feladatokkal kapcsolatos aktuális helyzetről.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

3./ NAPIRENDI PONT

A társasházkezeléssel kapcsolatos tájékoztatás

Halmos Istvánné: a Kft. vállalalkozási tevékenységét érintő - az üzleti érdekre való tekintettel a jegyzőkönyv 3. napirendi pontra vonatkozó fejezete nem nyilvános.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúán elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

6/2023. sz. határozat (2023.02.21.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága elfogadta a társasházkezeléssel kapcsolatos tájékoztatást.

Határidő: azonnal
Felelős: elnök

4./ NAPIRENDI PONT

A 25. sz. képviselő-testületi előterjesztés: Rendelettervezet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete egyes önkormányzati rendeletek önkormányzati tulajdon hasznosításának racionalizálása érdekében történő módosításáról.

Halmos Istvánné: kérdezem, hogy van-e az előterjesztéssel kapcsolatban kérdése a bizottságnak.

Szuhai Erika: az előterjesztés javasolja a bérleti díjak emelését? Ha igen, milyen mértékben és mennyi lakást érint?

Domokosné dr. Kósa Edit: költségelvből 880 darab lakás érintett. Természetesen nem szeretnék, hogy dupla emelés legyen, de indokolt, hogy a költségelvből piaci legyen, az emelés pedig 2024. június 1-től infláció követő lenne.

Szuhai Erika: az 5.§-ban az olvasható, hogy az emelés csak a költségelvű lakásokat érinti, azonban a felvezető szöveg nem fogalmaz egyértelműen. Ez véleménye szerint mindenképpen pontosításra szorul.

Domokosné dr. Kósa Edit: az összehasonlító táblázatot is ki kell egészíteni.

Szuhai Erika: KT dönt majd az előterjesztés elfogadásáról.

Halmos Istvánné: csere lappal lehet az előterjesztést kiegészíteni.

Szuhai Erika: a következő lakáspályázat piaci alapú vagy szociális lesz?

Domokosné dr. Kósa Edit: még nem tudja.

Szuhai Erika: Sokszoros a túljelentkezés a szociális alapú bérlakásoknál, és ott mindenki csak egy lakásra pályázhat.

Domokosné dr. Kósa Edit: ez is erősíti azt a gondolatot, hogy piaci kiírás legyen.

Halmos Istvánné: javasolja, hogy a Szuhai Erika által javasoltakkal, melyet az Ügyvezető az előterjesztés kiegészítéseként elfogadott, támogassa a Felügyelőbizottság a 25. sz. képviselő-testületi előterjesztést.

Ezt követően a Felügyelőbizottság egyhangúan elfogadta az alábbi határozatot (igen: 3; nem: 0; tartózkodott: 0):

7/2023. sz. határozat (2023.02.21.) A Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága támogatta, hogy a 2023. 03. 24-én a képviselő-testületi ülésre előterjesztett 25. számú előterjesztés pontosításához az elhangzott kiegészítést az Ügyvezető elkészítse.

Határidő: azonnal

Felelős: elnök

5./ NAPIRENDI PONT

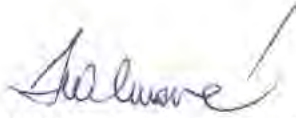
Egyebek

Halmos Istvánné: a feladatellátási szerződést szeretné látni, kéri, hogy szkennelve kerüljön kiküldésre a felügyelőbizottsági tagoknak.

A Felügyelőbizottság megköszöni Ügyvezető Asszonynak a beszámolóját.

Halmos Istvánné: bezárja az ülést.

A jegyzőkönyv hiteléül




.....
Halmos Istvánné
elnök



.....
Kovács Dávid Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő



.....

jegyzőkönyvvezető